

Factsheet

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขายและโรงแรม
 สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
 เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบบซื้อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
 และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 “หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 1
 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”
 ระหว่างวันที่ 28 - 30 ตุลาคม 2567


ลักษณะตราสาร

| | |
|------------------------|--|
| อายุ | 1 ปี 6 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | คงที่ 7.25 % ต่อปี |
| งวดการชำระดอกเบี้ย | จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน วันครบกำหนดไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2568 เป็นต้นไป |
| มูลค่าการเสนอขายรวม | ไม่เกิน 300 ลบ. โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 และชุด ที่ 2 เสนอขายรวมไม่เกิน [•] ลบ. |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ | บล.โกลเบล็ก จำกัด |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน | 1.เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ PF24NB จำนวนไม่เกิน 300 ลบ.* หมายเหตุ : *จำนวนเงินที่ใช้ขึ้นอยู่กับมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้ |

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ BB (Non-investment grade)  แนวโน้ม Negative
 เมื่อวันที่ 25 ก.ค. 2567 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

| | |
|--------------------|---|
| วันที่ออกตราสาร | วันที่ 31 ตุลาคม 2567 |
| วันที่ครบกำหนดอายุ | วันที่ 30 เมษายน 2569 |
| ประเภทการเสนอขาย | นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ |
| ผู้จัดจำหน่าย | บล.บลูเบลล์ จำกัด บล.กรุงไทย เอ็กซ์สแริง จำกัด บล.โกลเบล็ก จำกัด บล.หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บล.สยามเวลธ์ จำกัด บล.ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บล.ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บล.ทีเอ็นดี จำกัด |
| นายทะเบียนหุ้นกู้ | ธนาคารเกียรติานาคินภัทร จำกัด (มหาชน) |

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้
 ออกหุ้นกู้ ไม่เกิน 2.50 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส
 ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน
 ของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ  สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

- บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง** จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่องในปี 2565 และ 2566 โดยปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิ 764.10 ลบ. และปี 2566 ขาดทุนอยู่ที่ 656.03 ลบ. ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน ปี 2567 ขาดทุนอยู่ที่ 494.46 ลบ. ซึ่งมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 105.27 ลบ. สาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของงวด 6 เดือน ปี 2567 ลดลงจำนวน 290.27 ลบ. จากงวดเดียวกันของปี 2566 จากสถานะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม รายได้จากรายการประกอบกิจการโรงแรมของงวด 6 เดือน ปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 163.11 ลบ. จากงวดเดียวกันของปี 2566 จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ของภาครัฐ
- บริษัทมีความเสี่ยงในการชำระหนี้หุ้นกู้จากการพึ่งพาหุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง** ณ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้คงค้างรวม 15,907.50 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.24 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแต่ละปีประมาณ 7,000 - 10,000 ลบ. อย่างไรก็ตามบริษัทได้ลดหนี้หุ้นกู้ลงอย่างต่อเนื่องตลอดมา หากบริษัทไม่สามารถออกหุ้นกู้เพื่อไถ่ถอนรุ่นเดิมและไม่มีแหล่งเงินสำรองใดแล้ว อาจจะไปสู่การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ได้
- บริษัทมีความเสี่ยงความสามารถในการชำระหนี้** ณ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ที่ 0.50 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.09 เท่า อันเนื่องมาจากบริษัทมีภาระหนี้ที่สูง และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนมาก ซึ่งทำให้อัตราส่วนข้างต้นต่ำกว่า 1 จึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ณ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมียอดรรับรรับรายได้ มูลค่า 1,504 ลบ. อีกทั้งบริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2567-2568 จำนวนประมาณ 6,300 ลบ.
- บริษัทมีหน้าที่ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ไม่เกิน 2.50 เท่า** ตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จึงอาจเกิดความเสียหายหากบริษัทปฏิบัติไม่ได้ หุ้นกู้ทุกรุ่นรวมถึงหุ้นกู้รุ่นนี้อาจถูกเรียกชำระหนี้ที่ อย่างไรก็ตามบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นโดย ณ 30 มิ.ย. 2567 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 1.63 เท่า
- ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต** ทำให้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ บริษัทอาจจะไม่มีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่ได้รับชำระหนี้คืนได้เต็มจำนวน อย่างไรก็ตามข้อกำหนดสิทธิได้มีข้อกำหนดการก่อภาระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ด้วยอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ กำหนดให้ไม่เกิน 2.50:1 (สองจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง)

*รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า) | ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³ | งวด 6 เดือนปี 2567 | ปี 2566 | ปี 2565 |
|---|---|--------------------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹ | 1.77 | 1.09 | 1.32 | 1.83 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹ | N/A | 0.20 | 0.23 | 0.29 |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน) | N/A | 912.00* | 900.00 | 907.00 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน) | N/A | 1,003.00* | 990.00 | 979.00 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน) | N/A | 10.00* | 7.00 | 6.00 |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน) | N/A | 101.00* | 97.00 | 78.00 |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) ¹ | 3.33 | 0.50 | 0.60 | 0.53 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ² | 9.26 | 20.71* | 21.01 | 24.19 |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ¹ | 0.25 | 0.09* | 0.11 | 0.14 |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) ² | 1.80 | 2.76 | 2.66 | 2.41 |
| หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ² | N/A | 1.63 | 1.54 | 1.32 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) ² | 1.44 | 2.29 | 2.20 | 2.00 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 46.84 | 53.82 | 43.19 | 29.57 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 38.46 | 28.28 | 13.75 | 14.55 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹ | N/A | 7.53 | 8.27 | 5.85 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ) | N/A | 1.84* | 1.75 | 1.27 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ) | N/A | 6.84* | 6.19 | 4.59 |

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

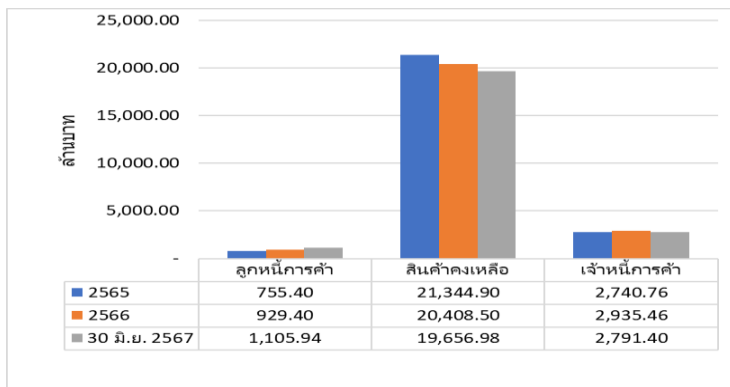
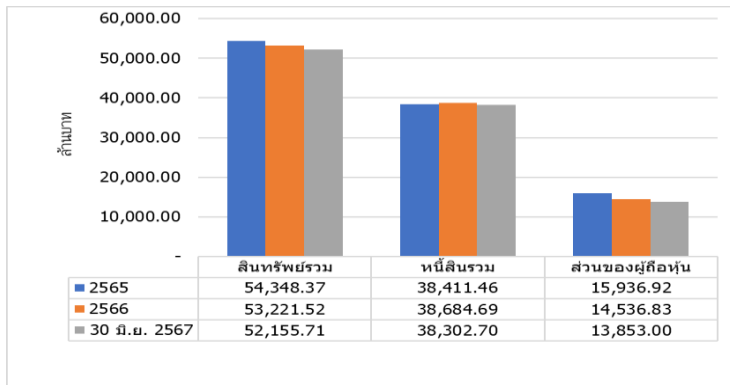
² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

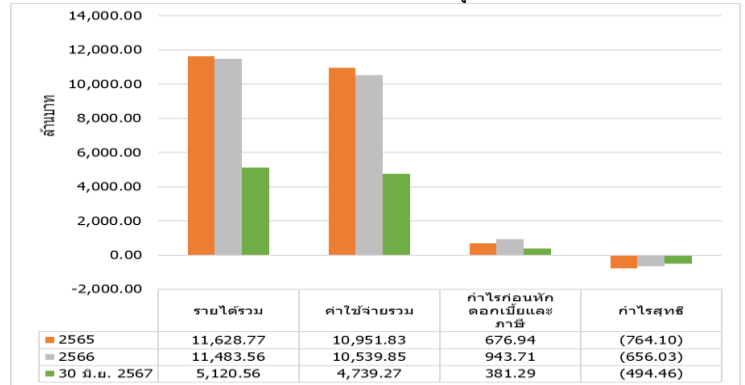
* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

งบแสดงฐานะการเงิน



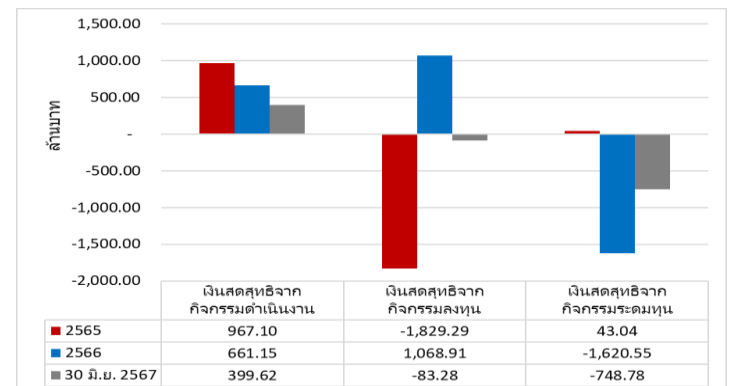
งบกำไรขาดทุน



รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่น ๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินทุนและภาษีเงินได้

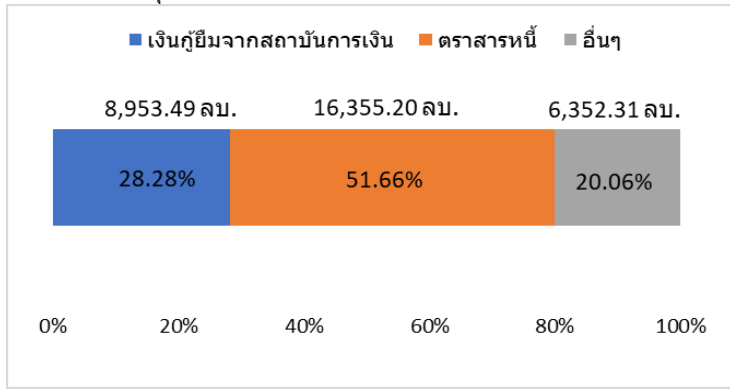
งบกระแสเงินสด



สินค้าคงเหลือ หมายถึง สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

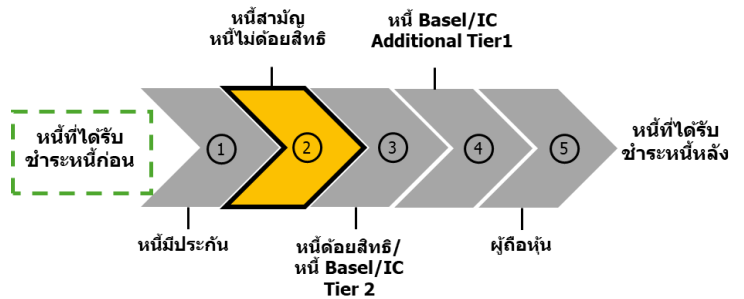
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



หมายเหตุ

1. รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็น non-investment grade ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจจะมีไม่มาก ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนได้ทันทีในราคาที่ต้องการ

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)

ประวัติผิดนัดชำระหนี้

ไม่มี มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น

บล. หยวนต้า (ประเทศไทย) มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) โดยอาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. หยวนต้า (ประเทศไทย) อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

บล. โกลเบล็ก อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. โกลเบล็ก อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

บล. บลูเบลล์ อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. บลูเบลล์ อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

Factsheet

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขายและโรงแรม
 สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
 เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบบซื้อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
 และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 "หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ชุดที่ 2
 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"
 ระหว่างวันที่ 4 - 6 พฤศจิกายน 2567

ลักษณะตราสาร

| | |
|---|--|
| อายุ | 1 ปี 9 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | คงที่ 7.00% ต่อปี |
| งวดการชำระดอกเบี้ย | จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป |
| มูลค่าการเสนอขายรวม | ไม่เกิน [•] ลบ. โดยหุ้นชุดที่ 1 และชุดที่ 2 เสนอขายรวมไม่เกิน [•] ลบ. |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้หลักประกัน | บล. โกลเบล็ก จำกัด |
| หรือ | จำนวนที่ดินเปล่าบริเวณจังหวัดนนทบุรี และ/หรือ หอสมุดโครงการเมโทร รีเวอร์ฟรอนท์ และ/หรือ หอสมุดโครงการเมโทรสกาย วัฒนาภาค และ/หรือ หอสมุดโครงการเบลล่า คอสต้า หัวหิน และ/หรือ โครงการ เพอร์เฟค เพลส แจงวัฒนะ 2 และ/หรือ โครงการ เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่ มูลค่าประเมินรวมประมาณ 1,419 ลบ. ทรัพย์สินที่เป็นประกันทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ไม่ติดภาระผูกพัน มีมูลค่ารวมของหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.30 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้ โดยจัดจำนวนเป็นลำดับที่ 1 |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน | วัตถุประสงค์การใช้เงิน |
| 1.เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ PF24NA จำนวนไม่เกิน [•] ลบ.* | |
| 2.ส่วนที่เหลือใช้ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็น เงินค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน | |
| หมายเหตุ : *จำนวนเงินที่ใช้ขึ้นอยู่กับมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้ | |

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

- บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง** จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่องในปี 2565 และ 2566 โดยปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิ 764.10 ลบ. และปี 2566 ขาดทุนอยู่ที่ 656.03 ลบ. ผลการดำเนินงานงวด 6 เดือน ปี 2567 ขาดทุนอยู่ที่ 494.46 ลบ. ซึ่งมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 105.27 ลบ. สาเหตุหลักมาจากรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของงวด 6 เดือน ปี 2567 ลดลงจำนวน 290.27 ลบ. จากงวดเดียวกันของปี 2566 จากสถานะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม รายได้จากบริการประกอบกิจการโรงแรมของงวด 6 เดือน ปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 163.11 ลบ. จากงวดเดียวกันของปี 2566 จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวต่างๆ ของภาครัฐ
- บริษัทมีความเสี่ยงในการชำระหนี้หุ้นกู้จากการพึ่งพาหุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง** ณ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้คงค้างรวม 15,907.50 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.24 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย และจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแต่ละปีประมาณ 7,000 - 10,000 ลบ. อย่างไรก็ตามบริษัทได้ลดหนี้หุ้นกู้ลงอย่างต่อเนื่องตลอดมา หากบริษัทไม่สามารถออกหุ้นกู้เพื่อไถ่ถอนรุ่นเดิมและไม่มีแหล่งเงินสำรองใดแล้ว อาจจะไปสู่การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ได้
- บริษัทมีความเสี่ยงความสามารถในการชำระหนี้** ณ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ที่ 0.50 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.09 เท่า อันเนื่องมาจากบริษัทมีภาระหนี้ที่สูง และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนมาก ซึ่งทำให้อัตราส่วนข้างต้นต่ำกว่า 1 จึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ณ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมียอดรื้อรับรายได้ มูลค่า 1,504 ลบ. อีกทั้งบริษัทยังมีแผนจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2567-2568 จำนวนประมาณ 6,300 ลบ.
- บริษัทมีหน้าที่ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า** ตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ จึงอาจเกิดความเสียหายหากบริษัทปฏิบัติไม่ได้ หุ้นกู้ทุกรุ่นรวมถึงหุ้นกู้รุ่นนี้อาจถูกเรียกชำระหนี้ที่ อย่างไรก็ตามบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นโดย ณ 30 มิ.ย. 2567 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 1.63 เท่า
- ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต** ทำให้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ บริษัทอาจจะไม่มีทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่ได้รับชำระหนี้คืนได้เต็มจำนวน อย่างไรก็ตามข้อกำหนดสิทธิได้มีข้อกำหนดการก่อภาระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ด้วยอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ กำหนดให้ไม่เกิน 2.50:1 (สองจุดห้าศูนย์ต่อหนึ่ง)

*รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE



ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ BB (Non-investment grade) แนวโน้ม Negative
 เมื่อวันที่ 25 ก.ค. 2567 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

| | |
|--------------------|--|
| วันที่ออกตราสาร | วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 |
| วันที่ครบกำหนดอายุ | วันที่ 7 สิงหาคม 2569 |
| ประเภทการเสนอขาย | นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่ |
| ผู้จัดจำหน่าย | บล. บล.บลลจ จำกัด บล.กรุงไทย เอ็กซ์เปลริ่ง จำกัด บล.โกลเบล็ก จำกัด บล.หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บล.สยามเวลธ์ จำกัด บล. ยูโอบี เคย์เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บล. ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บล. ทรินิตี้ จำกัด |
| นายทะเบียนหุ้นกู้ | ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) |

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ไม่เกิน 2.50 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า) | ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³ | งวด 6 เดือนปี 2567 | ปี 2566 | ปี 2565 |
|---|--|--------------------------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹ | 1.77 | 1.09 | 1.32 | 1.83 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹ | N/A | 0.20 | 0.23 | 0.29 |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน) | N/A | 912.00* | 900.00 | 907.00 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน) | N/A | 1,003.00* | 990.00 | 979.00 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน) | N/A | 10.00* | 7.00 | 6.00 |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน) | N/A | 101.00* | 97.00 | 78.00 |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) ¹ | 3.33 | 0.50 | 0.60 | 0.53 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่า ตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ² | 9.26 | 20.71* | 21.01 | 24.19 |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ¹ | 0.25 | 0.09* | 0.11 | 0.14 |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) ² | 1.80 | 2.76 | 2.66 | 2.41 |
| หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติ) ² | N/A | 1.63 | 1.54 | 1.32 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) ² | 1.44 | 2.29 | 2.20 | 2.00 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 46.84 | 53.82 | 43.19 | 29.57 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) | 38.46 | 28.28 | 13.75 | 14.55 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹ | N/A | 7.53 | 8.27 | 5.85 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ) | N/A | 1.84* | 1.75 | 1.27 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ) | N/A | 6.84* | 6.19 | 4.59 |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) | N/A | ไม่น้อยกว่า 1.30 | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน (ร้อยละ) | N/A | - | - | - |

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

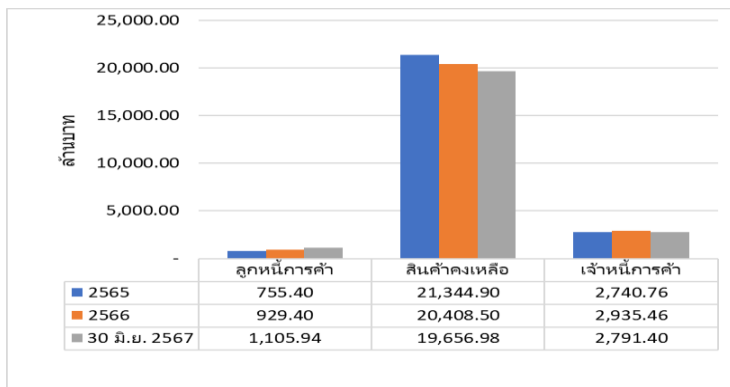
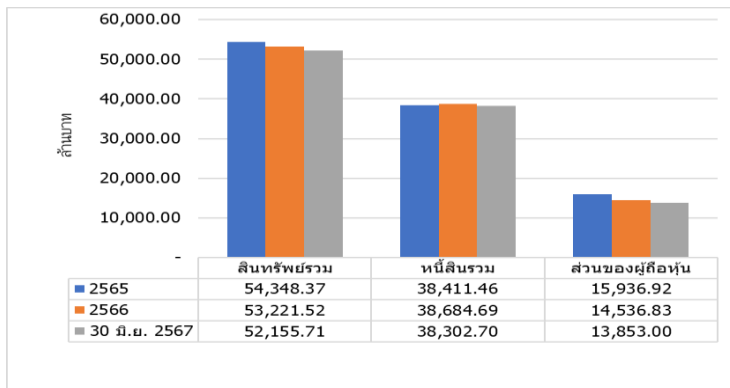
² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

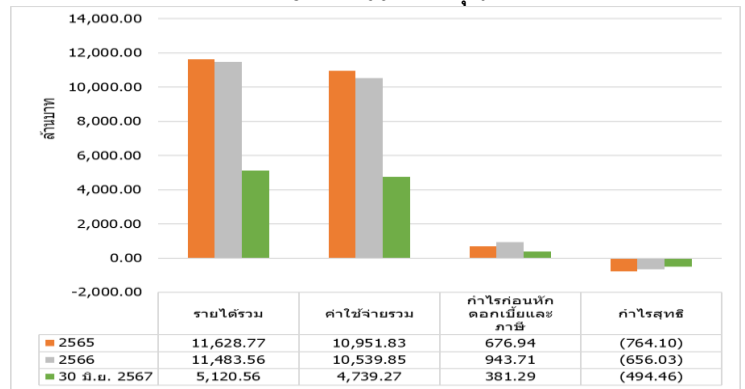
* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

งบแสดงฐานะการเงิน

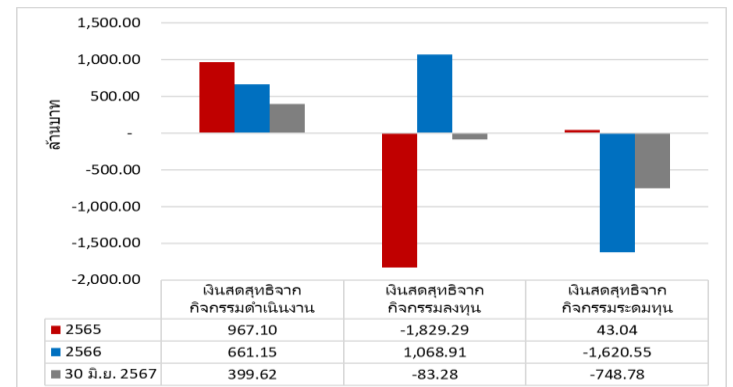


งบกำไรขาดทุน



รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุน
ในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน
อื่น ๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินทุนและภาษีเงินได้

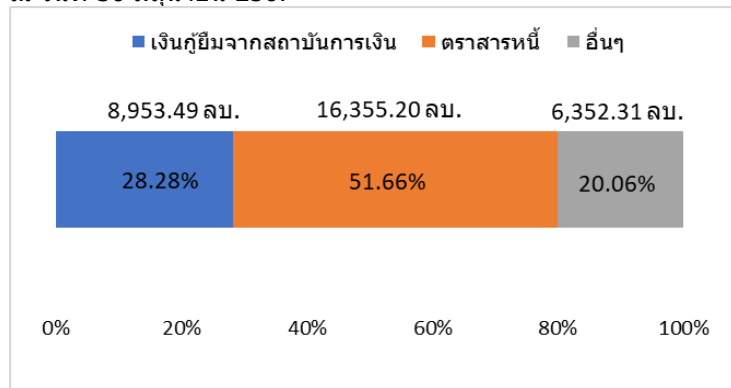
งบกระแสเงินสด



สินค้าคงเหลือ หมายถึง สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

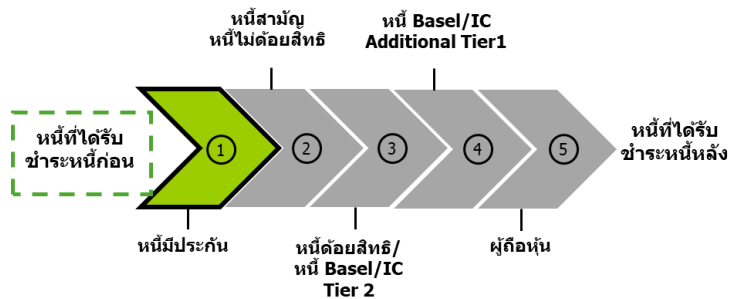
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



หมายเหตุ

1. รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็น non-investment grade ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจจะมีไม่มาก ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนได้ทันทีในราคาที่ต้องการ
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดจำนองของหุ้นกู้อาจมีมูลค่าลดลงจากรวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สินหรือสาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตามผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.30:1

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)

ประวัติผิดนัดชำระหนี้

 ไม่มี มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น

บล. หยวนต้า (ประเทศไทย) มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) โดยอาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. หยวนต้า (ประเทศไทย) อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

บล. โกลเบล็ก อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. โกลเบล็ก อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

บล. บลูเบลล์ อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. บลูเบลล์ อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย