

## Factsheet

## บริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "NCH")



ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม  
สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น  
เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ต่อยสิทธิ์ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ์ไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

"หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เอ็น. ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570  
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ์ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้"  
เสนอขายระหว่างวันที่ 13 - 14 และ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

## ลักษณะตราสาร

อายุ	2 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 6.25% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิ์ชำระคืนหุ้น กู้ก่อนกำหนด เริ่มจากวันครบรอบ 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ โดยสามารถใช้ สิทธิ์ไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ตั้งแต่วันที่ 18 ส.ค. 68 หรือวันชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้แต่ละครั้ง
หลักประกัน	จำนองกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีมูลค่า หลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.40 เท่าของ มูลค่าตราสารหนี้ที่ออก
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน [●] ล้านบาท
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด
วัตถุประสงค์การชำระเงิน	นำเงินไปใช้เป็นเงินค่าใช้จ่ายในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ปัจจุบัน และชำระคืนหนี้อื่น

## อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ หรือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	18 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ	18 กุมภาพันธ์ 2570
ประเภทการเสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ  
ส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิของผู้  
ออกหุ้นกู้ ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชี  
รายได้ไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567  
บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.57 เท่า

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



## ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อ**  
เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยหนี้สินครัวเรือนที่เพิ่ม  
สูงมากขึ้น ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณา  
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ  
ที่อยู่อาศัย (Rejection Rate) สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการ  
เตรียมพร้อมพนักงานขายให้มีความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูล  
ลูกค้าเบื้องต้น ทั้งด้านคุณสมบัติผู้กู้และความสามารถในการชำระ  
หนี้ รวมถึงให้คำแนะนำในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน  
เพื่อเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าและโอกาสใน  
การขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนขาย** อาจส่งผลกระทบต่อ  
การควบคุมต้นทุน และความสามารถในการทำกำไรของบริษัท  
ทั้งนี้ ต้นทุนขายของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2567 อยู่ที่  
ร้อยละ 66.02 ของรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการ  
สำรวจราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประมาณการราคาวัสดุ  
ก่อสร้าง และบริษัทมีโรงงานผลิตแผ่นโครงสร้างสำเร็จรูป  
(Precast) เป็นของตนเอง จึงสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง  
ของบริษัทได้
- ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมี  
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) ที่ 0.45 เท่า อัตราส่วน  
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.07 เท่า  
ซึ่งอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทจำเป็นต้องมี  
ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นกว่างวดที่ผ่านมาหรือหาแหล่งเงินทุนอื่น  
มาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนด อย่างไรก็ตาม บริษัทมี  
สภาพคล่องจากวงเงินที่ยังไม่เบิกใช้กับสถาบันการเงิน จำนวน  
1,521.89 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ  
วันที่ 30 ก.ย. 2567 จำนวน 78.68 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทได้  
มีการหาแหล่งเงินทุนอื่นๆ ได้แก่ การออกหุ้นกู้ เพื่อนำเงินที่ได้ไป  
ใช้ในการดำเนินกิจการและเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทอีก  
ทางหนึ่ง ซึ่งเพียงพอต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
- ความเสี่ยงในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน** บริษัทมีหน้าที่  
ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน  
2.50:1 เท่า โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีอัตราส่วน  
ดังกล่าวเท่ากับ 0.57 เท่า ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดไว้

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)*	ปี 2565	ปี 2566	9 เดือน ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า) <sup>(1)</sup>	1.77	2.47	2.67	2.61
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	N/A	1,104	985	919
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	1,255	1,090	1,003
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	1	1	1
ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	152	106	85
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า) <sup>(1)</sup>	3.33	0.90	1.21	0.45 <sup>(2)</sup>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) <sup>(3)</sup>	9.26	2.44	6.63	21.32 <sup>(2)</sup>
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (เท่า) <sup>(1)</sup>	0.25	0.56	0.24	0.07 <sup>(2)</sup>
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) (เท่า) <sup>(3)</sup>	1.80	0.64	0.78	0.78
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) <sup>(3)</sup>	1.44	0.38	0.57	0.57
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ) <sup>(3)</sup>	46.84	73.22	61.64	64.31
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ) <sup>(3)</sup>	38.46	85.45	74.01	70.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	17.26	9.88	2.44 <sup>(2)</sup>
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	9.68	4.37	0.79 <sup>(2)</sup>
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	15.25	7.47	1.41 <sup>(2)</sup>

หมายเหตุ: (1) ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

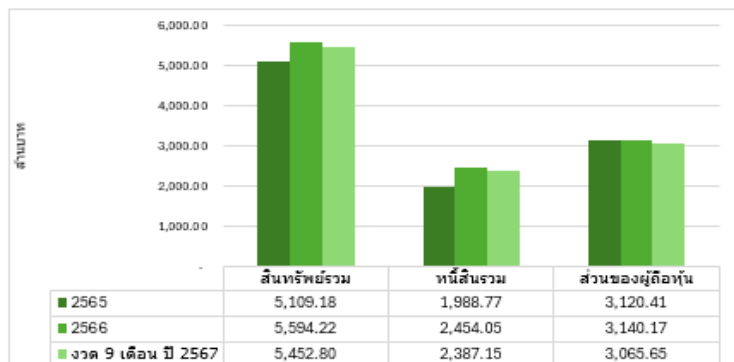
(2) ปรับข้อมูลให้เป็นข้อมูลเต็มปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด

(3) ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

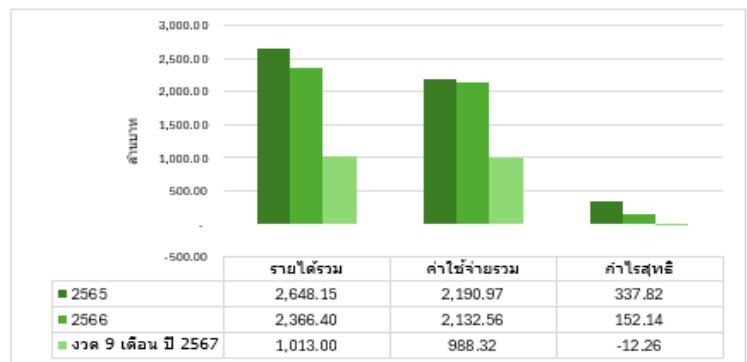
\*ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมอ้างอิงจาก ThaiBMA ของปี 2566

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปีและตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

### งบแสดงฐานะการเงินและเงินกองทุนสภาพคล่องสุทธิ (NC)

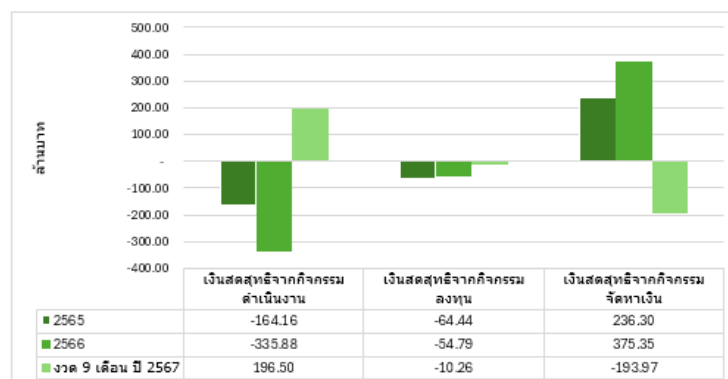


### งบกำไรขาดทุน



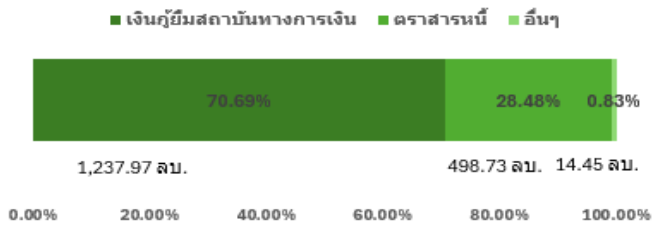
หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด แต่ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

### งบกระแสเงินสด



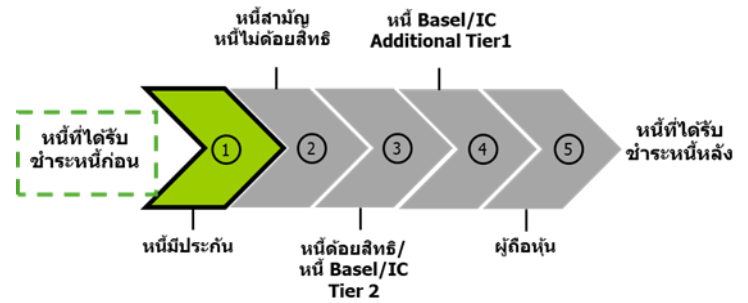
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



\*รายการอื่น ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

**ลักษณะพิเศษของตราสาร :** ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ก่อนกำหนด (Callable)

**ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร :**

- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจจะได้รับมูลค่าเสนอขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู่จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงเช่นกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกตราสาร ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีสถานะเป็นเจ้าของหุ้นกู้ และไม่มี ความเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest)
- บริษัทหลักทรัพย์ หลักทรัพย์ ทรีนิตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้อาจมีสถานะเป็นเจ้าของหุ้น และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย