

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขายและโรงแรม

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
 เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ได้อยู่สิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 "หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี
 สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ระหว่างวันที่ 31 มกราคม และ 1 - 2 กุมภาพันธ์ 2566

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 9 เดือน
อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ย 6.85% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด
 ไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566
มูลค่าการเสนอขายรวม หุ้นกู้ปกติไม่เกิน 1,100 ล้านบาท และ หุ้นกู้สำรองไม่เกิน
 500 ล้านบาท รวมมูลค่าการเสนอขายไม่เกิน 1,600 ล้าน
 บาท
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การใช้เงิน 1.) เพื่อใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ PF232A 500 ล้านบาท
 2.) เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้อื่นๆของและเป็นเงินหมุนเวียน
 ของบริษัท 1,100 ล้านบาท

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ความเสี่ยงของผู้ออกหุ้นกู้

1. บริษัทมีภาระหนี้ที่สูง มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยจำนวนมาก มีผล
 การดำเนินงานที่ขาดทุนต่อเนื่อง และมีสภาพคล่องต่ำ โดย ณ
 30 ก.ย. 65 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่ 0.30 เท่า
 ขณะที่ ICR มีอยู่ที่ 0.15 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า และอัตราส่วน
 ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.16
 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 จึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
 หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งในการชำระหนี้ได้
2. บริษัทมีความเสี่ยงในการชำระหนี้หุ้นกู้ จากการพึ่งพาหุ้นกู้ใน
 สัดส่วนที่สูง โดย ณ 30 ก.ย. 65 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างรวม
 20,373.26 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.33 ของหนี้สินที่มี
 ภาระดอกเบี้ย และจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระแต่ละปี
 ประมาณ 5,000-6,000 ลบ. หากบริษัทไม่สามารถออกหุ้นกู้
 เพื่อไถ่ถอนรุ่นเดิมและไม่มีแหล่งเงินสำรองใดแล้ว อาจจะ
 นำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ได้
3. บริษัทมีหน้าที่ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
 ให้ไม่เกิน 2.50 เท่า ตามเงื่อนไขข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้
 จึงอาจเกิดความเสี่ยงหากบริษัทปฏิบัติไม่ได้ หุ้นกู้ทุกรุ่น
 รวมถึงหุ้นกู้รุ่นนี้อาจถูกเรียกชำระหนี้ที่ อย่างไรก็ตามบริษัทมี
 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงมาโดยตลอด ณ 30 กันยายน 2565 มี
 อัตราส่วนเพียง 1.47 เท่า
4. ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อ
 หลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ใน
 การประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต
5. หุ้นกู้ชุดนี้เป็นหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกัน จึงมีการด้อยสิทธิเชิง
 โครงสร้างในด้านลำดับการชำระหนี้ เมื่อเทียบกับหุ้นกู้ที่มี
 หลักประกัน

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความ
 เสี่ยง)



หนังสือชี้ชวน
 (Filing)
 SCAN HERE

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ BB "Stable" เมื่อวันที่ 10 ส.ค. 2565 โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

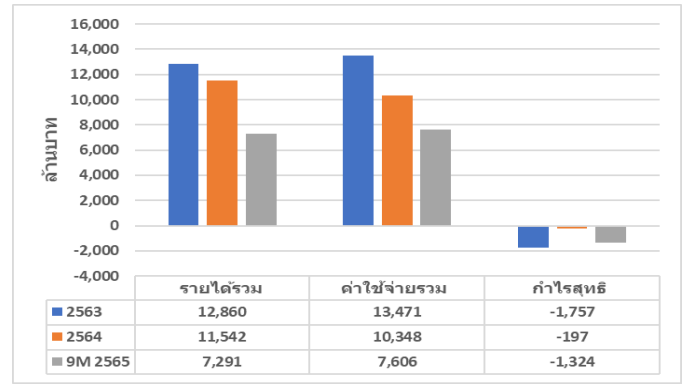
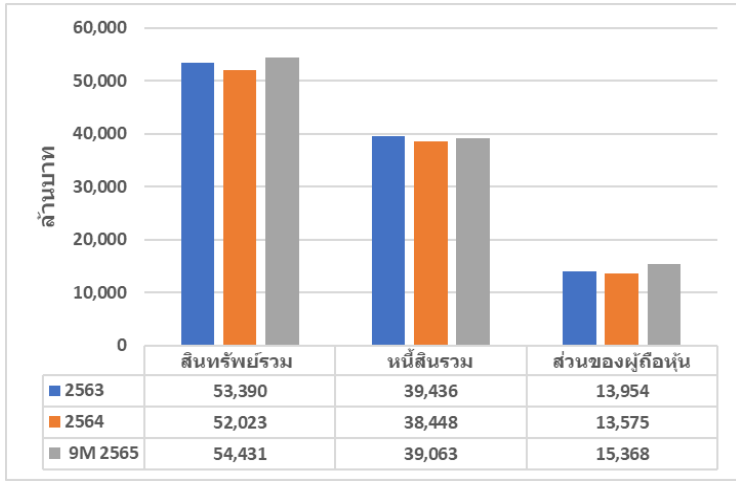
วันที่ออกตราสาร 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2566
วันที่ครบกำหนดอายุ 3 พฤศจิกายน พ.ศ.2567
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้ บล.สยามเวลธ์ จำกัด, บล.ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด
 (มหาชน), บล.เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน),
 บล.โกลเบล็ก จำกัด, บล.บลูเวลล์ จำกัด, บล.กรุงไทย
 เอ็กซ์สปริง จำกัด, บล.หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม	งวด 9 เดือน 2565	2564	2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	N/A	1.80	1.85	1.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio)	N/A	0.30	0.33	0.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	N/A	0.15	1.43	0.29
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไร ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัด จำหน่าย	N/A	20.40	15.49	85.34
ความสามารถชำระภาระผูกพัน	N/A	0.16	0.20	0.03
หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	N/A	2.54	2.83	2.83
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อ ส่วน ของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity ratio)	N/A	2.13	2.37	2.41
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบ กำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	N/A	31.43	32.25	36.73
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	N/A	19.44	26.23	26.82
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวม(ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	1.47	1.63	2.11

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้
 ไม่เกิน 2.50:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชี

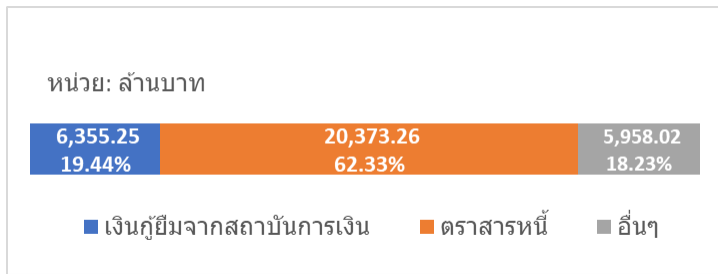
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือน ปี 2565



รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวกกับส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า **ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่น ๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินทุนและภาษีเงินได้

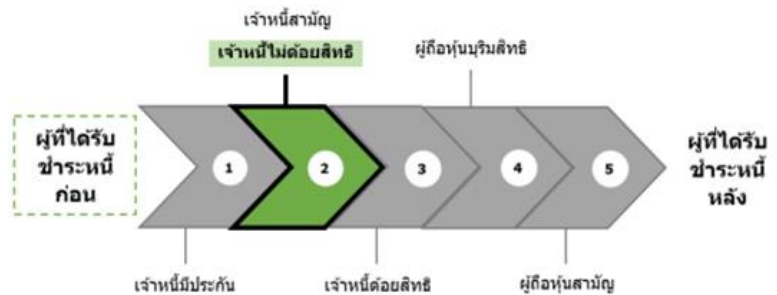
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



*รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาการเช่าทรัพย์สินที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. หนี้กู้ยืมนี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้เป็น non-investment grade ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ถือหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
2. ผู้ถือตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหนี้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหนี้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ถือตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
3. การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ถืออย่างรอบคอบ
4. เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจจะมีไม่มาก ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนได้ทันทีในราคาที่ต้องการ

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

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

ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ไม่มี มี

บริษัทไม่มีประวัติ การผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปี จากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflict of interest)

ทางบริษัทผู้ถือตราสารหนี้ไม่ได้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้ นายหน้าซื้อขายหุ้นกู้ และทางผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่ได้มีสถานะเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้นกู้