

## Factsheet

## บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจพัฒนาด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจำหน่าย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น  
เสนอขาย หุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ในวันที่ 10 - 12 มกราคม 2566  
"หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569"

## ลักษณะตราสาร

อายุ	3 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 5.40% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน 400 ลบ. และมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 50 ลบ. รวมจำนวนเสนอขายไม่เกิน 450 ลบ.
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	1. เพื่อนำไปชำระคืนหุ้นกู้ PRIN232A จำนวน 334.70 ลบ. 2. เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ จำนวน 115.30 ลบ.

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

## อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้

อันดับ BBB-	แนวโน้ม Stable
เมื่อวันที่ 2 ธ.ค. 65	โดย บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	13 มกราคม พ.ศ. 2566
วันที่ครบกำหนดอายุ	13 กรกฎาคม พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย	นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด / บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด / บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด / บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงสัดส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือตามข้อกำหนดสิทธิ ค่า ณ ตามงบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



## ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน**  
บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.00 เท่า โดย ณ 30 ก.ย. 65 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.04 เท่า และ 1.04 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดไว้
- ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้**  
ณ 30 ก.ย. 65 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย และอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 5.55 เท่า และ 0.63 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่มากกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ มี EBITDA เพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ แต่อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ จำเป็นต้องมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นกว่างวดที่ผ่านมา หรือหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนด
- ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขัน**  
บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจจากภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอ รวมถึงมีคู่แข่งทางการค้าเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายเริ่มพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงตลาดคอนโดที่เกิดการ Over supply
- ความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อาจมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน**  
กลุ่มครอบครัวโกวิทจินดาชัยถือหุ้นใหญ่กว่า 37.29% รวมถึงดำรงตำแหน่งผู้บริหาร กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าวมีอำนาจควบคุม บริหารงานของกลุ่มบริษัทฯ

(รายละเอียดตามแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PP-BASE) ส่วนที่ 2 ผู้ออกตราสารหนี้ หัวข้อ 2.1.3 ปัจจัยความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(Filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

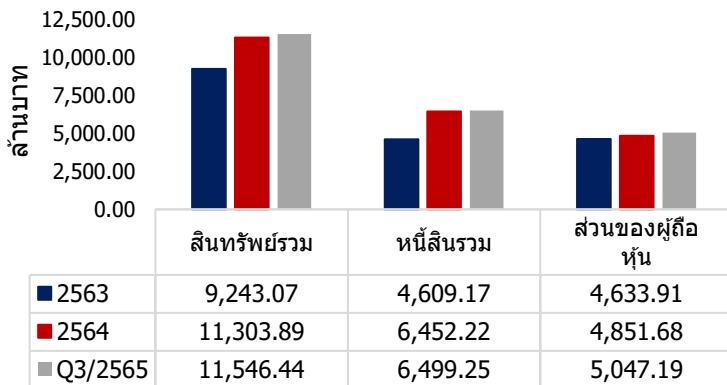
อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 9 เดือน ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>	N/A	3.00	4.12	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) <sup>1</sup>	N/A	0.29	0.96	2.87
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) <sup>1</sup>	N/A	5.55	4.73	6.04
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup>	N/A	7.89	10.96	6.63
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) <sup>1</sup>	N/A	0.63	0.38	0.41
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) <sup>2</sup>	N/A	1.29	1.33	0.99
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดมติที่ประชุม) <sup>2</sup>	N/A	1.04	1.09	0.75
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) <sup>2</sup>	N/A	1.04	1.09	0.75
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	26.90	21.71	40.40
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	32.07	36.13	40.99

1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

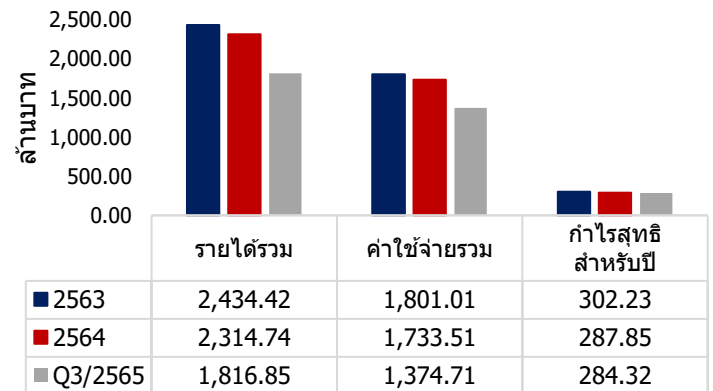
2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

### สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี งบการเงินรายครึ่งปีฉบับสอบทาน และตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

#### งบแสดงฐานะทางการเงิน



#### งบกำไรขาดทุน

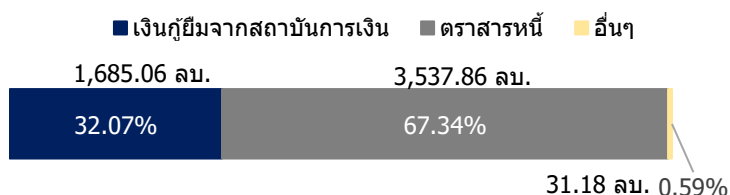


รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินลงทุนและภาษีเงินได้

### สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น

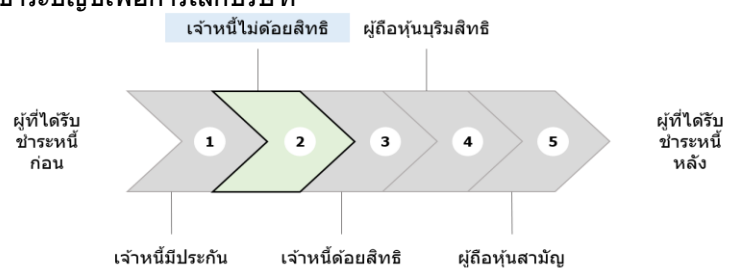
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



\*รายการอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นหรือเกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า

### ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงจึงมีผลตอบแทนสูง และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้แนะการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้แต่อย่างใด ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
2. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
3. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น

## 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 ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of interest เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีกรรมกร่วมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น