

## Factsheet

## บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Listed):  เป็น  ไม่เป็น

บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) มีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรที่ดินเพื่อขาย (2) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ (3) ธุรกิจขายสินค้าวัสดุก่อสร้าง เสนอขายหุ้นระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้มีประกันของบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน เสนอขายวันที่ 27-29 มีนาคม 2566

## ลักษณะตราสาร

อายุ: 1 ปี 6 เดือน  
อัตราดอกเบี้ย: คงที่ [6.30%-6.50%] ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย: จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดนับแต่วันครบกำหนด 1 ปี ภายหลังจากวันที่ 30 มีนาคม 2567  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 465,000,000 ล้านบาท  
หลักประกัน: ที่ดิน 5-0-84.3 ไร่ ถ.รัตนดิเบศร์ รวมมูลค่าประเมินทั้งสิ้น 583.60 ล้านบาท ผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.25:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน: เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ไม่เกิน 690 ล้านบาท และ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการไม่เกิน 260 ล้านบาท

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



หมายเหตุ : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

## ผลตอบแทนของตราสารอื่นในตลาด

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายได้ไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

## ความเสี่ยงของผู้ออกที่สำคัญ

- 1. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**  
บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ สิ้น ไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 0.07 บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระ หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้ได้
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้**  
ปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (EBITDA Basis) 0.10 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย 17.07 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่สูง บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการชำระหนี้สินและภาระผูกพัน
- 3. ความเสี่ยงข้อพิพาททางกฎหมาย**  
บริษัทมีคดีพิพาททางกฎหมายที่บริษัทเป็นคู่ความ ซึ่งเป็นคดีที่ยังไม่สิ้นสุดและอาจมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนทุนทรัพย์ที่บริษัทถูกเรียกร้องเป็นจำนวนเงิน 427.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.93 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
- 4. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน**  
ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่หลักประกันอาจลดมูลค่า หรือมีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายนั้นขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจมีมูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อ นอกจากนั้นกระบวนการบังคับจำนองในชั้นศาลนั้น อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ
- 5. ความเสี่ยงที่อาจมีการยกเลิกการออกหุ้นกู้**  
ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้มากกว่า 690 ล้านบาท ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้

(รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (รายครั้ง) (แบบ 69- PP-Single) และร่างหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 3.2 (2) ปัจจัยความเสี่ยง) SCAN HERE

## อันดับความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้

อันดับความน่าเชื่อถือของตราสาร : ไม่มี

## รายละเอียดสำคัญอื่น

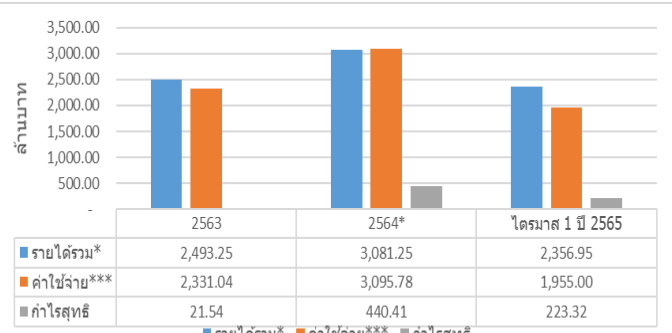
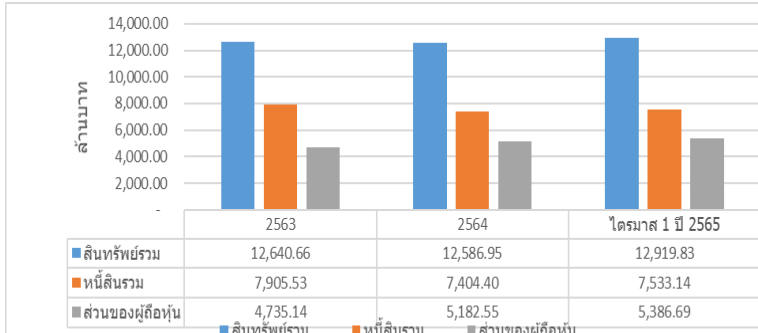
วันที่ออกตราสาร: 30 มีนาคม พ.ศ. 2566  
วันที่ครบกำหนดอายุ: 30 กันยายน พ.ศ. 2567  
ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า: บริษัทหลักทรัพย์ กรุงเทพ เอ็กซ์สปริง จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคาร ทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 9 เดือน ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	N/A	2.40	2.00	2.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)	N/A	0.07	0.06	0.11
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) <sup>1</sup>	N/A	1.40	0.20	0.78
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย <sup>2</sup>	N/A	17.07	86.44	26.51
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) <sup>1</sup>	N/A	0.10	0.02	0.09
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E Ratio) <sup>2</sup>	N/A	1.40	1.43	1.67
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) <sup>2,3</sup>	N/A	1.18	1.25	1.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%) <sup>2</sup>	N/A	58.05	62.38	40.92
สัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%) <sup>2</sup>	N/A	64.25	70.13	83.63

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่สูง<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง<sup>3</sup> เป็นอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิฯ

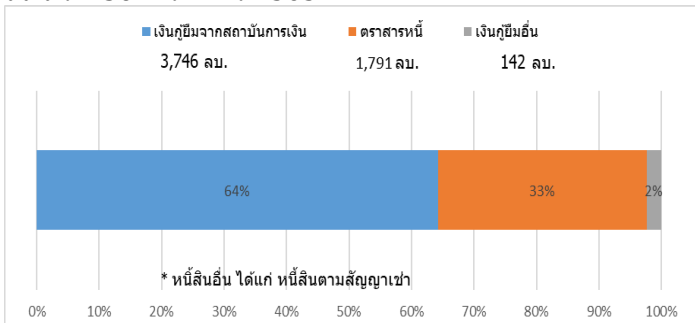
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาส 1 ปีล่าสุด



\* ในปี 2564 บริษัททำรายการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 799.43 ล้านบาท  
 \*\* รายได้รวม หมายถึง รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการก่อสร้าง รายได้จากขายสินค้า รายได้จากอื่น และส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า  
 \*\*\* ค่าใช้จ่าย หมายถึง ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนขายสินค้า ค่าใช้ (ขาดทุน) สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

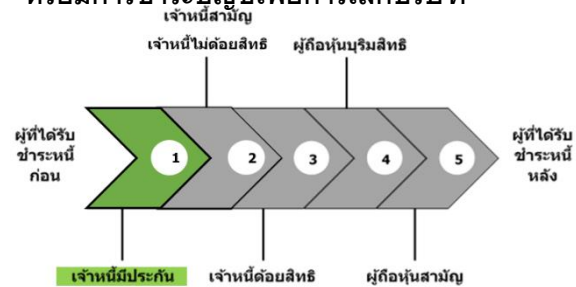
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หลังจากครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ ซึ่งคือวันที่ 30 มีนาคม 2567 ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้นหากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่ออกในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดไว้ และอาจต้องลงทุนในตราสารที่ให้ผลตอบแทนต่ำลง (Reinvestment Risk)
- หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง และไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขาย ตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
- หุ้นกู้มีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาตลาดของทรัพย์สิน และ/หรือ ลดลงจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นประกัน รวมถึงมีความเสี่ยงจากการบังคับหลักประกันและเปลี่ยนหลักประกัน

โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (รายครั้ง) (แบบ 69- PP-Single) และร่างหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมี ม.ล. ทองมกุฏ ทองใหญ่ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของผู้ออกหุ้นกู้
- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 69- PP-Single และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูล จากแบบ 69- PP-Single และร่างหนังสือชี้ชวน
- ประวัติผิดนัดชำระหนี้  ไม่มี  มี  
 บริษัทไม่มีประวัติ การผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## Factsheet

## บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Listed):  เป็น  ไม่เป็น

บริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) มีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรที่ดินเพื่อขาย (2) ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และ (3) ธุรกิจขายสินค้าวัสดุก่อสร้าง เสนอขายหุ้นระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้มีประกันของบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน เสนอขายวันที่ 27-29 มีนาคม 2566

## ลักษณะตราสาร

อายุ: 2 ปี 3 เดือน  
อัตราดอกเบี้ย: คงที่ [6.60%-6.80%] ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย: จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดนับแต่วันครบกำหนด 1 ปี ภายหลังจากวันที่ 30 มีนาคม 2567  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 485,000,000 ล้านบาท  
หลักประกัน: 1.) ที่ดิน 2-2-66 ไร่ ถ.รัตนนิเบศร์ รวมมูลค่าประเมินทั้งสิ้น 351.78 ล้านบาท 2.) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการเนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรวมินทร์ เนื้อที่ 0-3-89.4 ไร่ มูลค่าประเมินทั้งสิ้น 259.20 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 610.98 ล้านบาทผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.25:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน: เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ไม่เกิน 690 ล้านบาท และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการไม่เกิน 260 ล้านบาท

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



หมายเหตุ : ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

## ผลตอบแทนของตราสารอื่นในตลาด

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายได้ไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

## ความเสี่ยงของผู้ออกที่สำคัญ

- 1. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**  
บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ สิ้น ไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 0.07 บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระ หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งเงินทุนในการชำระหนี้ได้
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้**  
ปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (EBITDA Basis) 0.10 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย 17.07 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่สูง บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการชำระหนี้สินและภาระผูกพัน
- 3. ความเสี่ยงข้อพิพาททางกฎหมาย**  
บริษัทมีคดีพิพาททางกฎหมายที่บริษัทเป็นคู่ความ ซึ่งเป็นคดีที่ยังไม่สิ้นสุดและอาจมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยจำนวนทุนทรัพย์ที่บริษัทถูกเรียกร้องเป็นจำนวนเงิน 427.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.93 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
- 4. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน**  
ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่หลักประกันอาจลดมูลค่า หรือมีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายนั้นขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจมีมูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อ นอกจากนั้นกระบวนการบังคับจำนองในชั้นศาลนั้น อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ
- 5. ความเสี่ยงที่อาจมีการยกเลิกการออกหุ้นกู้**  
ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้มากกว่า 690 ล้านบาท ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้

(รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (รายครั้ง) (แบบ 69- PP-Single) และร่างหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 3.2 (2) ปัจจัยความเสี่ยง) SCAN HERE

## อันดับความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้

อันดับความน่าเชื่อถือของตราสาร : ไม่มี

## รายละเอียดสำคัญอื่น

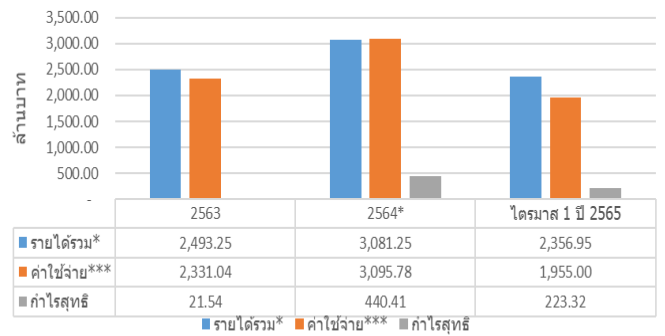
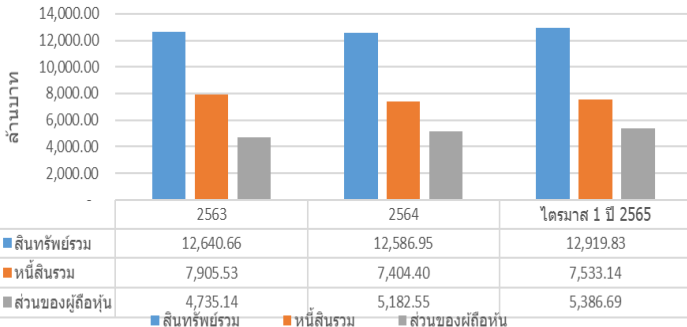
วันที่ออกตราสาร: 30 มีนาคม พ.ศ. 2566  
วันที่ครบกำหนดอายุ: 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568  
ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า: บริษัทหลักทรัพย์ กรุงเทพ เอ็กซ์สปริง จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บลบลูส์ จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคาร ทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 9 เดือน ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	N/A	2.40	2.00	2.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)	N/A	0.07	0.06	0.11
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) <sup>1</sup>	N/A	1.40	0.20	0.78
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย <sup>2</sup>	N/A	17.07	86.44	26.51
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) <sup>1</sup>	N/A	0.10	0.02	0.09
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E Ratio) <sup>2</sup>	N/A	1.40	1.43	1.67
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) <sup>2,3</sup>	N/A	1.18	1.25	1.48
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%) <sup>2</sup>	N/A	58.05	62.38	40.92
สัดส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%) <sup>2</sup>	N/A	64.25	70.13	83.63

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่สูง<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง<sup>3</sup> เป็นอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิฯ

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาส 1 ปีล่าสุด



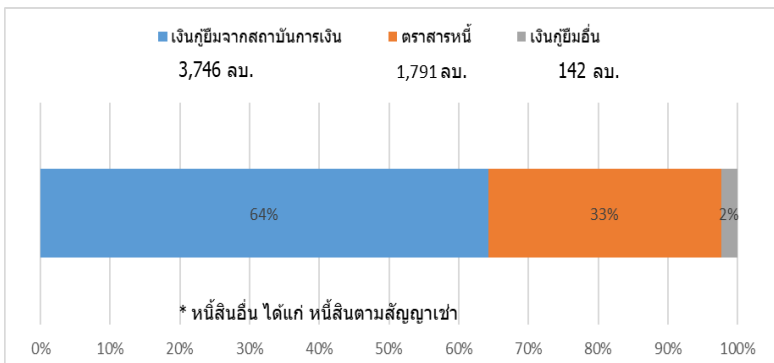
\* ในปี 2564 บริษัททำรายการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 799.43 ล้านบาท

\*\* รายได้รวม หมายถึง รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจกรรมก่อสร้าง รายได้จากการขายสินค้า รายได้อื่น และส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

\*\*\* ค่าใช้จ่าย หมายถึง ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนขายสินค้า ค่าไร (ขาดทุน) สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

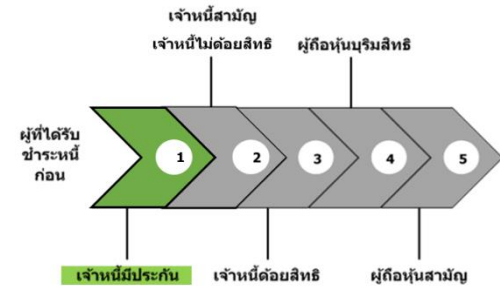
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ภายหลังจากครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ ซึ่งคือวันที่ 30 มีนาคม 2567 ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ดังนั้นหากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่ออกในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดไว้ และอาจต้องลงทุนในตราสารที่ให้ผลตอบแทนต่ำกว่า (Reinvestment Risk)
  - หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง และไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
  - ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขาย ตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
  - การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
  - หุ้นกู้มีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันอาจลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาตลาดของทรัพย์สิน และ/หรือ ลดลงจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นประกัน รวมถึงมีความเสี่ยงจากการบังคับหลักประกันและเปลี่ยนหลักประกัน
- โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (รายครั้ง) (แบบ 69- PP-Single) และร่างหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมี ม.ล. ทองมกุฏ ทองใหญ่ ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของผู้ออกหุ้นกู้
  - การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
  - ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 69- PP-Single และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูล จากแบบ 69- PP-Single และร่างหนังสือชี้ชวน
  - ประวัติผิดนัดชำระหนี้  ไม่มี  มี
- บริษัทไม่มีประวัติ การผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต