Factsheet

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "A")

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☑ เป็น ☐ ไม่เป็น

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตี้มอลล์

เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน "หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ("**หุ้นกู้ชุดที่ 1**")

เสนอขายในระหว่างวันที่ 26-27 และ 30-31 ตุลาคม พ.ศ. 2566

ลักษณะตราสาร

อายุ : 1 (หนึ่ง) ปี

อัตราดอกเบี้ย : คงที่ร้อยละ 6.70 (หกจุดเจ็ดศูนย์) ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด : มีสิทธิไถ่ถอนนับจากวันออกหุ้นกู้ 3 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป) หรือวันที่กำหนดในข้อ 7.2.17 ของข้อกำหนดสิทธิ (ในกรณีที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ A241A และ A241B ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในคราวเดียว)

มูลค่าการเสนอขายรวม : ไม่เกิน [•] ล้านบาท

หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน : สิทธิในบัญชีเงินฝากซึ่งจะได้จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราส่วน 1:1 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่ขายได้ทั้งหมดในวันออกหุ้นกู้ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเงินซึ่งฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปใช้ชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะนำทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิมาจดจำนองทดแทน

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน : เพื่อใช้ (1) ชำระคืนหุ้นกู้ A241A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 มกราคม 2567 ทั้งจำนวน ไม่เกิน 1,296.588 ล้านบาท (2) ชำระคืนหุ้นกู้ A241B ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 มกราคม 2567 ทั้งจำนวน จำนวนไม่เกิน 433.60 ล้านบาท และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน [•] ล้านบาท

อันดับความน่าเชื่อถือผู้ออกหุ้นกู้

"B+" แนวโน้ม "Stable" เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565
โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567

ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย : บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บูลเบลล์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)[1] (เท่า)	N/A	1.30	1.42	1.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)[1] (เท่า)	N/A	0.07	0.09	0.22
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[1] (เท่า)	N/A	(0.33)	1.56	0.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD to EBITDA ratio)[2] (เท่า)	N/A	70.12	17.33	134.00
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[1] (เท่า)	N/A	0.03	0.12	0.02
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)[2] (เท่า)	N/A	3.70	3.10	3.14
อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)[2] (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	2.63	2.42	2.31
อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio)[2]	N/A	3.24	2.72	2.77
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	N/A	43.28	46.19	36.12
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	7.29	9.88	14.01

[1] ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง [2] ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 **8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดไตรมาสและวันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.63 เท่า

ความเสี่ยงของผู้ออก

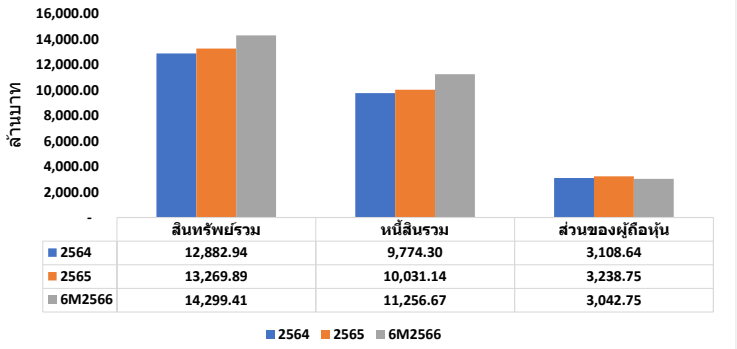
1. บริษัทมีความเสี่ยงสูงจากผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) เท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า แสดงว่าบริษัทมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่เพียงพอต่อการชำระคืนภาระผูกพันที่ถึงกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปีได้ และอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
2. บริษัทมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระคืนหุ้นกู้ เนื่องจากการพึ่งพาหุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างสุทธิจำนวน 7,412.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.09 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9,871.12 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
3. บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จัดอันดับความน่าเชื่อของบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 เท่ากับ "B+" แนวโน้ม "Stable" ซึ่งเป็นการปรับลดลงจากครั้งก่อนที่ได้รับการจัดอันดับ เท่ากับ "BB-" แนวโน้ม "Negative" การปรับลดอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงความกังวลเกี่ยวกับการก่อหนี้ที่อยู่ในระดับสูง
4. ถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 แต่บริษัทยังสามารถทำรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นเล็กน้อย โดยผลการดำเนินงานของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ขาดทุนสุทธิ 224.02 ล้านบาท ซึ่งหากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอ อาจจะส่งกระทบต่อการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิฯ กล่าวคือ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 2.63 เท่า โดยข้อกำหนดสิทธิได้กำหนดไว้ให้ต้องไม่เกิน 3.00 เท่า
5. มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำนองทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ เนื่องจากมูลค่าหลักประกันเป็นเพียงความเห็นของผู้ประเมิน ณ วันประเมินราคาเท่านั้น จึงมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายจะต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้

* รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามส่วนที่ 3.2(2) การบริหารจัดการความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง)

หนังสือชี้ชวน (filing) SCAN HERE

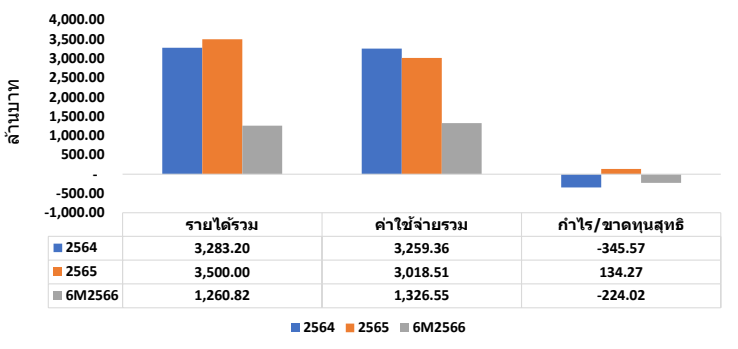
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

งบแสดงฐานะทางการเงิน



	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
2564	12,882.94	9,774.30	3,108.64
2565	13,269.89	10,031.14	3,238.75
6M2566	14,299.41	11,256.67	3,042.75

งบกำไรขาดทุน

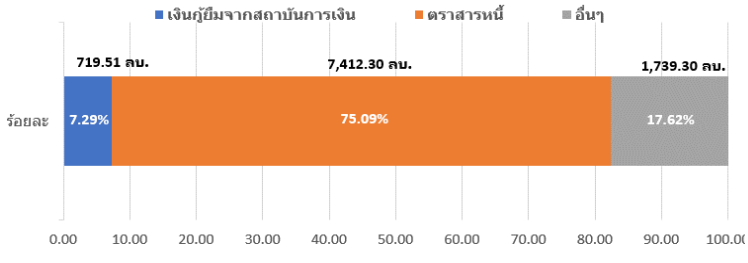


	รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	กำไร/ขาดทุนสุทธิ
2564	3,283.20	3,259.36	-345.57
2565	3,500.00	3,018.51	134.27
6M2566	1,260.82	1,326.55	-224.02

*ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

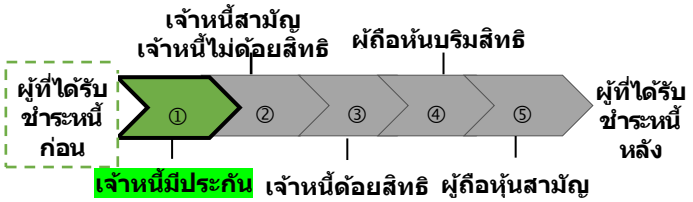
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566



*รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น/บุคคลอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
2. อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ อยู่ในระดับความเสี่ยงสูง หรือ Non-Investment Grade ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล ผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
3. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
4. การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกตราสารอย่างรอบคอบ และผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
5. เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจจะมีไม่มาก ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
6. หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนองหรือจำนำอาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ไม่ต่ำกว่า 1.00 (หนึ่ง) เท่า ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริงเมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- ผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 3 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า

ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ☑ ไม่มี ☐ มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้
- บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้

Factsheet

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "A")
สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☑ เป็น ☐ ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างสร้างบ้าน
ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตี้มอลล์
เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ("**หุ้นกู้ชุดที่ 2**")
เสนอขายในระหว่างวันที่ 26-27 และ 30-31 ตุลาคม พ.ศ. 2566

ลักษณะตราสาร

อายุ : 1 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย : คงที่ร้อยละ 6.85 (หกจุดแปดห้า) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด : มีสิทธิไถ่ถอนนับจากวันออกหุ้นกู้ 3 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป) หรือวันที่กำหนดในข้อ 7.2.17 ของข้อกำหนดสิทธิ (ในกรณีที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ A241A และ A241B ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในคราวเดียว)
มูลค่าการเสนอขายรวม : ไม่เกิน [•] ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน : สิทธิในบัญชีเงินฝากซึ่งจะได้จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราส่วน 1:1 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่ขายได้ทั้งหมดในวันออกหุ้นกู้ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเงินซึ่งฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปใช้ชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะนำทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิมาจดจำนองทดแทน
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน : เพื่อใช้ (1) ชำระคืนหุ้นกู้ A241A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 มกราคม 2567 ทั้งจำนวน ไม่เกิน 1,296.588 ล้านบาท (2) ชำระคืนหุ้นกู้ A241B ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 มกราคม 2567 ทั้งจำนวน จำนวนไม่เกิน 433.60 ล้านบาท และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน [•] ล้านบาท

อันดับความน่าเชื่อถือผู้ออกหุ้นกู้

"B+" แนวโน้ม "Stable" เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565
โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566
วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2568
ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย : บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บูลเบลล์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)[1] (เท่า)	N/A	1.30	1.42	1.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)[1] (เท่า)	N/A	0.07	0.09	0.22
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[1] (เท่า)	N/A	(0.33)	1.56	0.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD to EBITDA ratio)[2] (เท่า)	N/A	70.12	17.33	134.00
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[1] (เท่า)	N/A	0.03	0.12	0.02
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)[2] (เท่า)	N/A	3.70	3.10	3.14
อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)[2] (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	2.63	2.42	2.31
อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio)[2]	N/A	3.24	2.72	2.77
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	N/A	43.28	46.19	36.12
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	7.29	9.88	14.01

[1] ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง [2] ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 **8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดไตรมาสและวันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.63 เท่า

ความเสี่ยงของผู้ออก

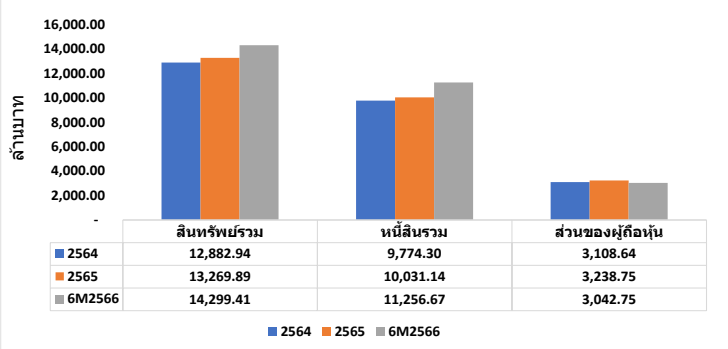
1. บริษัทมีความเสี่ยงสูงจากผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) เท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า แสดงว่าบริษัทมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่เพียงพอต่อการชำระคืนภาระผูกพันที่ถึงกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปีได้ และอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
2. บริษัทมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระคืนหุ้นกู้ เนื่องจากการพึ่งพาหุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างสุทธิจำนวน 7,412.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.09 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9,871.12 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
3. บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จัดอันดับความน่าเชื่อของบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 เท่ากับ "B+" แนวโน้ม "Stable" ซึ่งเป็นการปรับลดลงจากครั้งก่อนที่ได้รับการจัดอันดับ เท่ากับ "BB-" แนวโน้ม "Negative" การปรับลดอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงความกังวลเกี่ยวกับการก่อหนี้ที่อยู่ในระดับสูง
4. ถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 แต่บริษัทยังสามารถทำรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นเล็กน้อย โดยผลการดำเนินงานของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ขาดทุนสุทธิ 224.02 ล้านบาท ซึ่งหากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอ อาจจะส่งกระทบต่อการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิฯ กล่าวคือ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 2.63 เท่า โดยข้อกำหนดสิทธิได้กำหนดไว้ให้ต้องไม่เกิน 3.00 เท่า
5. มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำนองทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ เนื่องจากมูลค่าหลักประกันเป็นเพียงความเห็นของผู้ประเมิน ณ วันประเมินราคาเท่านั้น จึงมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายจะต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้

* รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามส่วนที่ 3.2(2) การบริหารจัดการความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง)

หนังสือชี้ชวน (filing) SCAN HERE

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

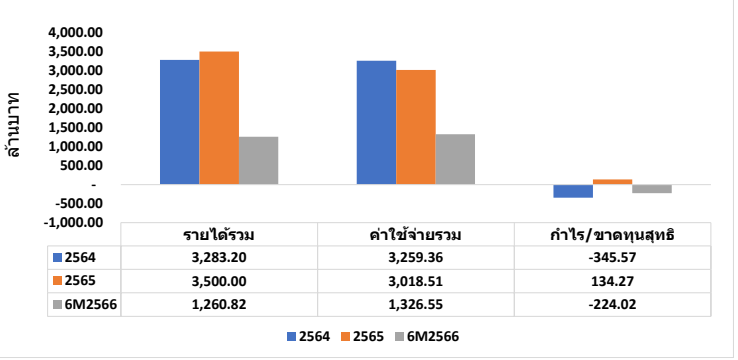
งบแสดงฐานะทางการเงิน



	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
2564	12,882.94	9,774.30	3,108.64
2565	13,269.89	10,031.14	3,238.75
6M2566	14,299.41	11,256.67	3,042.75

2564 2565 6M2566

งบกำไรขาดทุน



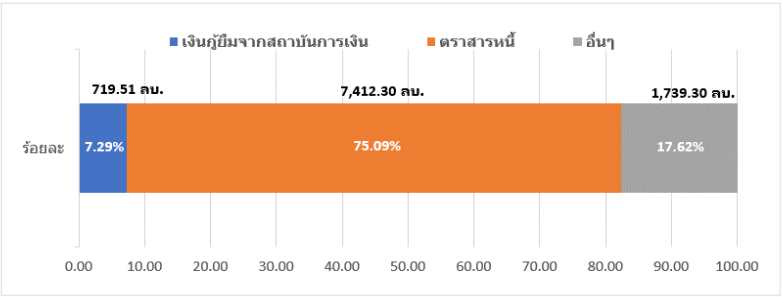
	รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	กำไร/ขาดทุนสุทธิ
2564	3,283.20	3,259.36	-345.57
2565	3,500.00	3,018.51	134.27
6M2566	1,260.82	1,326.55	-224.02

2564 2565 6M2566

*ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

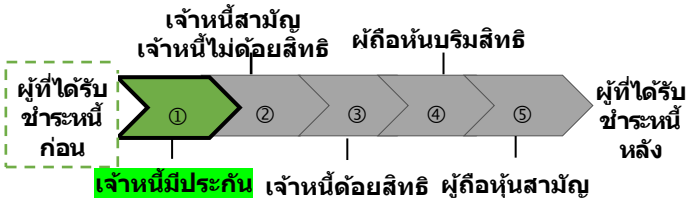
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566



*รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น/บุคคลอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
2. อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ อยู่ในระดับความเสี่ยงสูง หรือ Non-Investment Grade ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล ผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
3. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
4. การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกตราสารอย่างรอบคอบ และผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
5. เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจจะมีไม่มาก ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
6. หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนองหรือจำนำอาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ไม่ต่ำกว่า 1.00 (หนึ่ง) เท่า ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริงเมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- ผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 3 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า

ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ☑ ไม่มี ☐ มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้
- บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้

Factsheet

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "A")
สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☑ เป็น ☐ ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างสร้างบ้าน
ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตี้มอลล์
เสนอขาย หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" ("**หุ้นกู้ชุดที่ 3**")
เสนอขายในระหว่างวันที่ 26-27 และ 30-31 ตุลาคม พ.ศ. 2566

ลักษณะตราสาร

อายุ : 2 (สอง) ปี 10 (สิบ) เดือน
อัตราดอกเบี้ย : คงที่ร้อยละ 7.25 (เจ็ดจุดสองห้า) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด : มีสิทธิไถ่ถอนนับจากวันออกหุ้นกู้ 3 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป) หรือวันที่กำหนดในข้อ 7.2.17 ของข้อกำหนดสิทธิ (ในกรณีที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ A241A และ A241B ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในคราวเดียว)
มูลค่าการเสนอขายรวม : ไม่เกิน [•] ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน : สิทธิในบัญชีเงินฝากซึ่งจะได้จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจไว้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราส่วน 1:1 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่ขายได้ทั้งหมดในวันออกหุ้นกู้ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ได้นำเงินซึ่งฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปใช้ชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ผู้ออกหุ้นกู้จะนำทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1(ข) ของข้อกำหนดสิทธิมาจดจำนองทดแทน
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน : เพื่อใช้ (1) ชำระคืนหุ้นกู้ A241A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 มกราคม 2567 ทั้งจำนวน ไม่เกิน 1,296.588 ล้านบาท (2) ชำระคืนหุ้นกู้ A241B ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 19 มกราคม 2567 ทั้งจำนวน จำนวนไม่เกิน 433.60 ล้านบาท และ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน [•] ล้านบาท

อันดับความน่าเชื่อถือผู้ออกหุ้นกู้

"B+" แนวโน้ม "Stable" เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565
โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566
วันที่ครบกำหนดอายุ : วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย : บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ บูลเบลล์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ไตรมาสที่ 2 ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)[1] (เท่า)	N/A	1.30	1.42	1.83
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)[1] (เท่า)	N/A	0.07	0.09	0.22
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)[1] (เท่า)	N/A	(0.33)	1.56	0.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD to EBITDA ratio)[2] (เท่า)	N/A	70.12	17.33	134.00
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR)[1] (เท่า)	N/A	0.03	0.12	0.02
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)[2] (เท่า)	N/A	3.70	3.10	3.14
อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)[2] (ตามข้อกำหนดสิทธิ)	N/A	2.63	2.42	2.31
อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio)[2]	N/A	3.24	2.72	2.77
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	N/A	43.28	46.19	36.12
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	7.29	9.88	14.01

[1] ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง [2] ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 **8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดไตรมาสและวันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.63 เท่า

ความเสี่ยงของผู้ออก

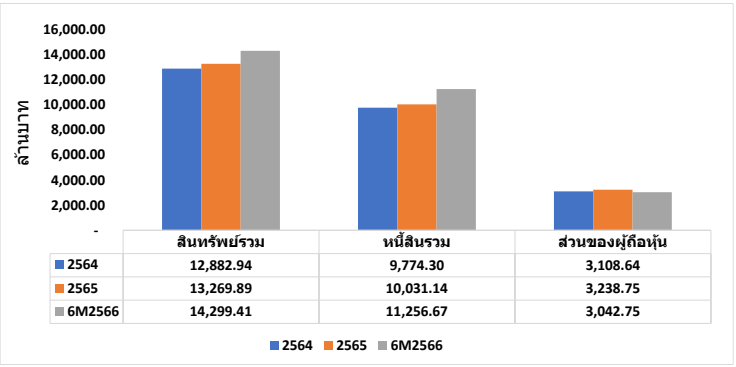
1. บริษัทมีความเสี่ยงสูงจากผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) เท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า แสดงว่าบริษัทมีกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่เพียงพอต่อการชำระคืนภาระผูกพันที่ถึงกำหนดภายในระยะเวลา 1 ปีได้ และอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
2. บริษัทมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระคืนหุ้นกู้ เนื่องจากการพึ่งพาหุ้นกู้ในสัดส่วนที่สูง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างสุทธิจำนวน 7,412.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.09 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9,871.12 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้
3. บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จัดอันดับความน่าเชื่อของบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 เท่ากับ "B+" แนวโน้ม "Stable" ซึ่งเป็นการปรับลดลงจากครั้งก่อนที่ได้รับการจัดอันดับ เท่ากับ "BB-" แนวโน้ม "Negative" การปรับลดอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงความกังวลเกี่ยวกับการก่อหนี้ที่อยู่ในระดับสูง
4. ถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 แต่บริษัทยังสามารถทำรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นเล็กน้อย โดยผลการดำเนินงานของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ขาดทุนสุทธิ 224.02 ล้านบาท ซึ่งหากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอ อาจจะส่งกระทบต่อการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิฯ กล่าวคือ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 2.63 เท่า โดยข้อกำหนดสิทธิได้กำหนดไว้ให้ต้องไม่เกิน 3.00 เท่า
5. มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำนองทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ เนื่องจากมูลค่าหลักประกันเป็นเพียงความเห็นของผู้ประเมิน ณ วันประเมินราคาเท่านั้น จึงมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายจะต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้

* รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามส่วนที่ 3.2(2) การบริหารจัดการความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง)

หนังสือชี้ชวน (filing) SCAN HERE

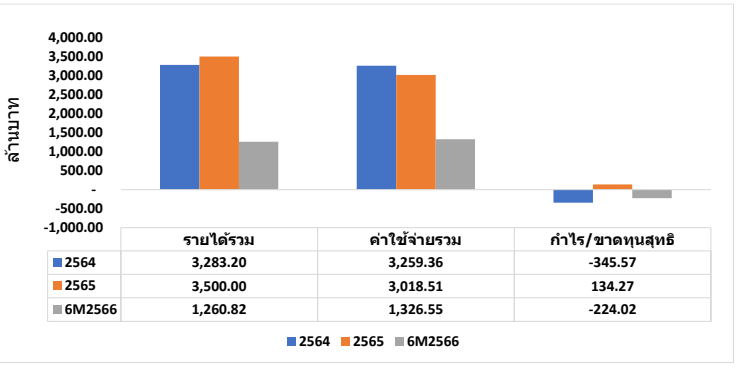
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

งบแสดงฐานะทางการเงิน



	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
2564	12,882.94	9,774.30	3,108.64
2565	13,269.89	10,031.14	3,238.75
6M2566	14,299.41	11,256.67	3,042.75

งบกำไรขาดทุน

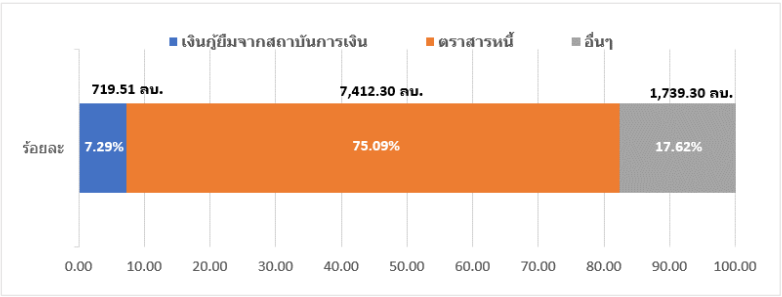


	รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	กำไร/ขาดทุนสุทธิ
2564	3,283.20	3,259.36	-345.57
2565	3,500.00	3,018.51	134.27
6M2566	1,260.82	1,326.55	-224.02

*ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนและค่าใช้จ่าย ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

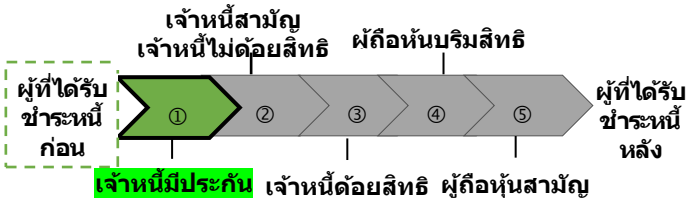
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566



*รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น/บุคคลอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. หุ้นกู้นี้เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
2. อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ อยู่ในระดับความเสี่ยงสูง หรือ Non-Investment Grade ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล ผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
3. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
4. การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกตราสารอย่างรอบคอบ และผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
5. เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจจะมีไม่มาก ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
6. หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนองหรือจำนำอาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ ไม่ต่ำกว่า 1.00 (หนึ่ง) เท่า ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริงเมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- ผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 3 ชุด โดยหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ระดับความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีระดับความเสี่ยงที่สูงกว่า

ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ☑ ไม่มี ☐ มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้
- บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้