

## Factsheet

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น

เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ "ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น"

และผู้ถือหุ้นก็มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

"หุ้นกู้เสียงสูง มีประกันของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570

ซึ่งผู้ถือหุ้นก็มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"

ระหว่างวันที่ 6 - 7 และ 10 กุมภาพันธ์ 2568



## ลักษณะตราสาร

อายุ	2 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 7.30 % ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๑.3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ถือหุ้นก็มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2568 เป็นต้นไป
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน 200 ลบ.
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	บล.โกลเบล็ก จำกัด
หลักประกัน	ทรัพย์สินประเภทเงินสดซึ่งนำฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ โดยมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันดังกล่าวต่อมูลค่าหุ้นที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นจะต้องเป็นอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 เท่า และทรัพย์สินทดแทนที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้หุ้นภายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นได้จ่ายเงินในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจไปใช้ไถ่ถอนหุ้น CMC252A คือทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะสร้างขึ้นในอนาคต
โครงการบ้านเดี่ยว เดอะริช พระราม 2 ของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) จำนวน [49] แปลง โดยจัดจำหน่ายเป็นลำดับที่ 1 มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.90 เท่า	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	
1. เพื่อใช้ชำระคืนหนี้จากการออกหุ้นกู้เดิม (Roll-over) CMC252A จำนวนไม่เกิน 200 ลบ.	
หมายเหตุ : *จำนวนเงินที่ใช้ขึ้นอยู่กับมูลค่าหุ้นที่เสนอขายได้	

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

## อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ⚠️

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ	วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2570
ประเภทการเสนอขาย	นักลงทุนสถาบัน และ/หรือนักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บล. บล.เบลล์ จำกัด, บล. ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บล. โกลเบล็ก จำกัด, บล. ทรีนีตี จำกัด,
นายทะเบียนหุ้น	ธนาकर ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 4.00 : 1 ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้น ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.25 เท่า (คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่รวมหนี้สินระยะสั้นหรือระยะยาว รวมถึงหนี้หุ้นใดๆ แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น)

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ถือ

- 1. ความเสี่ยงจากการมีมติงดเหลือขายค่อนข้างมากเนื่องจากโครงการไม่สามารถขายได้ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้** โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีมติงดเหลือขายจำนวน 2,196 ยูนิต เมื่อเทียบกับจำนวนยูนิตของทุกโครงการที่เปิดขายทั้งหมดจำนวน 6,008 ยูนิต โดยสัดส่วนยูนิตงดเหลือต่อยูนิตที่เปิดขายเท่ากับร้อยละ 36.55
- 2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีการลงทุนในธุรกิจใหม่ในธุรกิจการแพทย์และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์** บริษัทได้มีการลงทุนในธุรกิจให้บริการทางการแพทย์และธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และกำลังอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ (Senior care) และศูนย์ส่งเสริมดูแลฟื้นฟูสุขภาพผู้สูงอายุ โดยยังไม่ได้เริ่มดำเนินการธุรกิจดูแลผู้สูงอายุแต่อย่างใด และธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ใช้เงินลงทุนจำนวนกว่า 650 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการได้การปรับปรุงสภาพโครงการแล้วได้เปิดให้บริการเมื่อช่วงปลายปี 2565 โดยแหล่งที่มาของเงินทุนดังกล่าวได้มาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้เพิ่มเติมได้ หากผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่คาดไว้
- 3. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องในปี 2565-2567 โดยขาดทุนสุทธิในปี 2565 เท่ากับ 80 ลบ. และขาดทุนสุทธิในปี 2566 เท่ากับ 194 ลบ. และขาดทุนสุทธิในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 190 ลบ. โดย ณ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ที่ 0.28 เท่า ซึ่งมีสภาพคล่องต่ำ และ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.06 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่ากำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทยังไม่เพียงพอต่อการชำระคืนภาระผูกพันได้ทั้งหมด (ส่วนใหญ่เป็น IBF ระยะยาวสูงถึง 3,611 ลบ. และ IBF ระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระในปี 1 ปี จำนวน 1,258 ลบ.) และต้องพึ่งพาการจัดหาเงินจากการออกหุ้นกู้เป็นหลักจึงมีความเสี่ยงในความสามารถในการชำระหนี้และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ได้ หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาด หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน
- 4. ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน** โดยสถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจของลูกค้า มีผลกับการรับรู้รายได้ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้
- 5. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)** หากหลักประกันมีมูลค่าลดลง บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อมูลค่าหุ้นที่ออกและเสนอขายได้ และมีความเสี่ยงในการบังคับหลักประกันขายทอดตลาด หากเกิดเหตุการณ์เหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ โดยมูลค่าของหลักประกันอาจเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจต่ำกว่ามูลค่าหุ้น หรืออาจไม่มีผู้ซื้อ

\*รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม ส่วนที่ 3.2(2) การบริหารจัดการความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน

หนังสือชี้ชวน  
(Filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

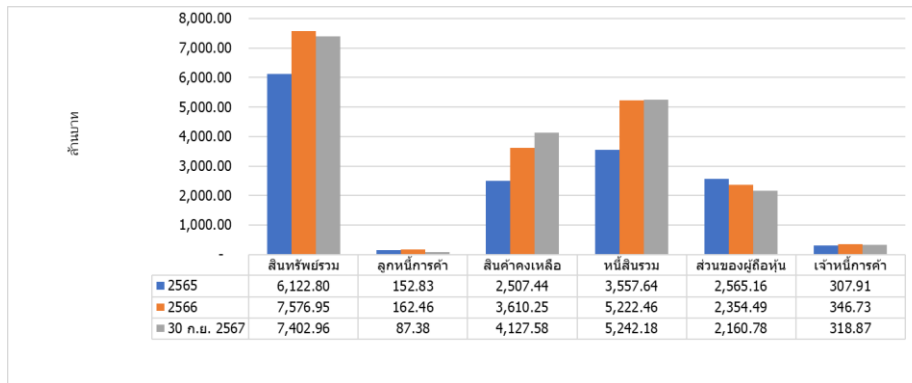
อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	งวด 9 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup> (เท่า)	1.77	2.85	2.58	2.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า)	N/A	0.28	0.43	0.47
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	4,834	(8,449)	1,141
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	5,182	(9,413)	1,234
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	38	44	33
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	386	(920)	126
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) <sup>1, 4</sup> (เท่า)	3.33	0.20	0.27	0.44
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup> (เท่า)	9.26	60.16*	55.06	32.19
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt service coverage ratio:DSCR) <sup>1</sup> (เท่า)	0.25	0.06*	0.07	0.11
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) <sup>2</sup> (เท่า)	1.80	2.43	2.20	1.39
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติ) <sup>2</sup> (เท่า)	N/A	2.25	2.03	1.25
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) <sup>2</sup> (เท่า)	1.44	2.25	2.03	1.25
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	25.84	26.90	28.60
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	62.77	61.15	57.34
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) <sup>1</sup>	N/A	(0.05)	(1.33)	4.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(0.01)*	(0.26)	0.86
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(0.04)*	(0.72)	1.92
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน <sup>5</sup> (เท่า)	N/A	1.90	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)<sup>4</sup> การคำนวณดอกเบี้ยจ่าย คือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน<sup>5</sup> มูลค่าสัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สินขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เสนอขายได้

\*ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

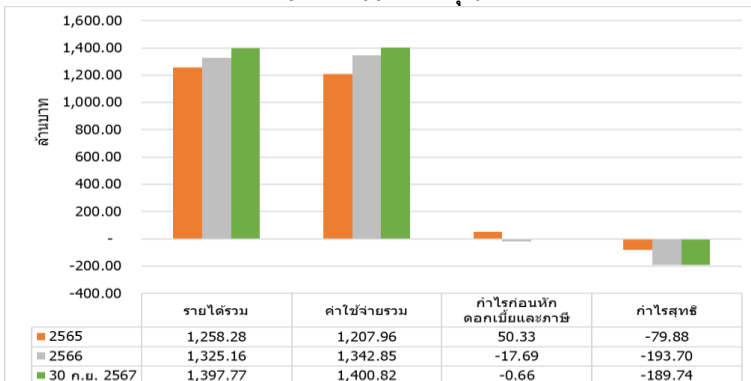
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

## งบแสดงฐานะการเงิน



สินค้างเหลือ หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

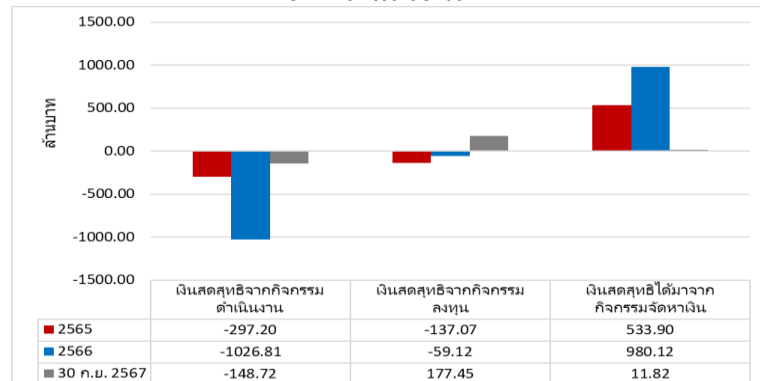
## งบกำไรขาดทุน



รายได้รวม หมายถึง รายได้ทั้งหมด บวกกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

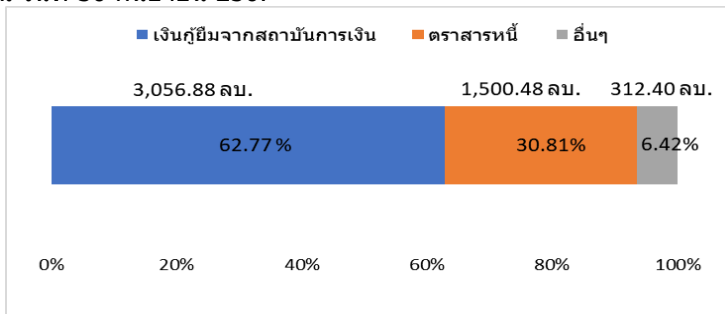
ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนขายและการให้บริการ บวกค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หักผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน และไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

## งบกระแสเงินสด



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

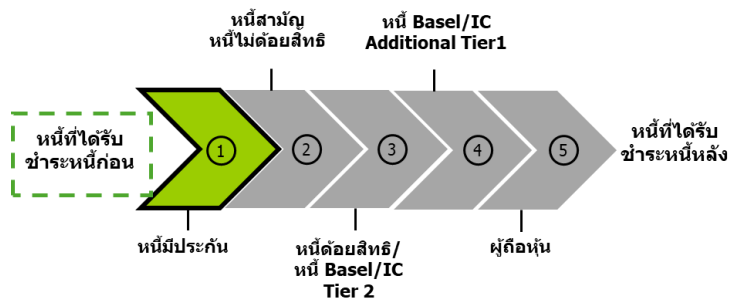
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



### หมายเหตุ

รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องและกิจการอื่น

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) ซึ่งตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือผู้ออกหุ้นกู้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกตราสารหนี้อย่างรอบคอบ
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ
- เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- หุ้นกู้ที่เสนอขายครั้งนี้มีวัตถุประสงค์การใช้เงินเพื่อใช้ไถ่ถอนหุ้นกู้ CMC252A โดยผู้ออกหุ้นกู้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ทั้งจำนวนฝากไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจเพื่อเก็บรักษาเงินไว้ใช้สำหรับการไถ่ถอนหุ้นกู้ CMC252A อย่างไรก็ตามหากผู้ออกหุ้นกู้สามารถขายหุ้นกู้ได้น้อยกว่าจำนวนหนี้หุ้นกู้ CMC252A และผู้ออกหุ้นกู้ไม่สามารถจัดหาเงินส่วนต่างเพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ CMC252A ได้ ผู้ออกหุ้นกู้อาจทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ก่อนกำหนดทั้งจำนวน ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย
- มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจัดจ้างนองหรือจ้างน่าอาจมีมูลค่าลดลง ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือสาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตามผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.90 เท่า

## ค่าเดือนและข้อมูลแจ้งเดือนอื่น

### ค่าเดือน

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

ประวัติผิดนัดชำระหนี้

 ไม่มี  มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุปประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น