



Factsheet

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
 สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
 เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
 และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 "หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567
 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน"
 ระหว่างวันที่ 15 - 17 ตุลาคม 2567

ลักษณะตราสาร

อายุ	1 ปี 10 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 7.30 % ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ 18 เมษายน 2568 เป็นต้นไป
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน 350 ลบ.
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บล. โกลเบล็ก จำกัด
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่มีอยู่ใน ปัจจุบัน และที่จะสร้างขึ้นในอนาคต โครงการบ้านเดี่ยว เดอะริช พระราม 2 ของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ที่ จำนวน 79 แปลง มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.70 เท่า ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	1. เพื่อใช้ชำระคืนหนี้จากการออกหุ้นกู้เดิม (Roll-over) CMC24NA จำนวน 347.80 ลบ.* 2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น จำนวน 2.20 ลบ.* หมายเหตุ : *จำนวนเงินที่ไต่ขึ้นอยู่กับมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายได้

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ



รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	วันที่ 18 ตุลาคม 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ	วันที่ 18 สิงหาคม 2569
ประเภทการเสนอขาย	นักลงทุนสถาบัน และ/หรือนักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บล. บลูเบลล์ จำกัด บล. ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บล. โกลเบล็ก จำกัด บล. ทรินิตี้ จำกัด จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตาม
 นิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 4.00 : 1 ณ วัน
 สิ่งงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้
 ณ วันที่ 30 มิ.ย. 67 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ
 2.21 เท่า

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากการมียูนิตคงเหลือขายค่อนข้างมากเนื่องจากโครงการไม่สามารถขายได้ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้** โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมียูนิตคงเหลือขายจำนวน 2,291 ยูนิต เมื่อเทียบกับจำนวนยูนิตของทุกโครงการที่เปิดขายทั้งหมดจำนวน 5,995 ยูนิต โดยสัดส่วนยูนิตคงเหลือต่อยูนิตที่เปิดขายเท่ากับร้อยละ 38.21
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีการลงทุนในธุรกิจใหม่ในธุรกิจการแพทย์และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์** บริษัทได้มีการลงทุนในธุรกิจให้บริการทางการแพทย์และธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และกำลังอยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจดูแลผู้สูงอายุ (Senior care) และศูนย์ส่งเสริมดูแลฟื้นฟูสุขภาพผู้สูงอายุ โดยยังไม่ได้เริ่มดำเนินการธุรกิจดูแลผู้สูงอายุแต่อย่างใด และธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ใช้เงินลงทุนจำนวนกว่า 650 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการได้การปรับปรุงสภาพโครงการแล้วได้เปิดให้บริการเมื่อช่วงปลายปี 2565 โดยแหล่งที่มาของเงินทุนดังกล่าวได้มาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้เพิ่มเติมได้ หากผลการดำเนินงานของธุรกิจใหม่ไม่เป็นไปตามแผนงานที่คาดไว้
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องในปี 2565-2567 โดยขาดทุนสุทธิในปี 2565 เท่ากับ 80 ลบ. และขาดทุนสุทธิในปี 2566 เท่ากับ 194 ลบ. และขาดทุนสุทธิในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 จำนวน 141 ลบ. โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องในการชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.11 เท่า ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่ากำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทยังไม่เพียงพอต่อการชำระคืนภาระผูกพันได้ทั้งหมด (ส่วนใหญ่เป็น IBD ระยะยาวสูงถึง 3,640 ลบ. และ IBD ระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระหนี้ใน 1 ปี จำนวน 1,252 ลบ.) และต้องพึ่งพาการจัดการเงินจากการออกหุ้นกู้เป็นหลักจึงมีความเสี่ยงในการชำระหนี้และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ได้ หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาด หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน
- ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน** โดยสถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจของลูกค้า มีผลกับการรับรู้รายได้ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้
- ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)** หากหลักประกันมีมูลค่าลดลง บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันต่อมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้ และมีความเสี่ยงในการบังคับหลักประกันขายทอดตลาด หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ โดยมูลค่าของหลักประกันอาจเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจต่ำกว่ามูลค่าหุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อ

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

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	งวด 6 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹	1.77	2.83	2.58	2.49
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	(4,168)	(8,449)	1,141
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	(4,603)	(9,413)	1,234
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	71	44	33
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	(364.36)	(920.28)	125.98
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) ¹	3.33	(0.08)	0.27	0.44
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ²	9.26	36.88*	55.06	32.19
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ¹	0.25	0.11*	0.07	0.11
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) ²	1.80	2.41	2.20	1.39
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ²	N/A	2.21	2.03	1.25
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) ²	1.44	2.21	2.03	1.25
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	46.84	25.59	26.90	28.60
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.46	62.92	61.15	57.34
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ¹	N/A	(5.58)	(1.33)	4.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	0.34*	(0.26)	0.86
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	1.07*	(0.72)	1.92
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) ⁴	N/A	ไม่น้อยกว่า 1.70	1.25	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน (ร้อยละ)	N/A	-	-	-

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

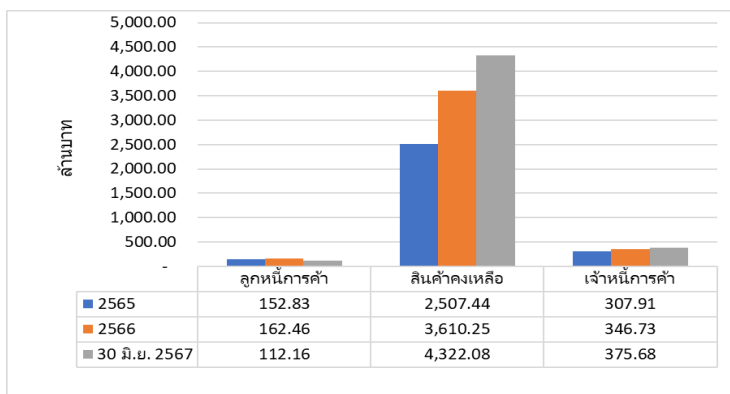
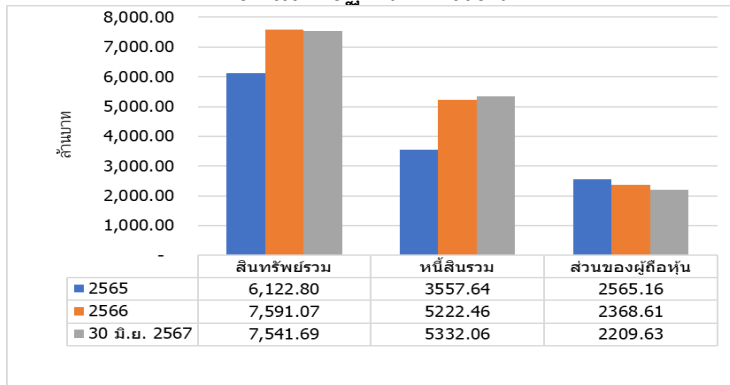
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

⁴ มูลค่าสัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สินขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เสนอขายได้

*ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

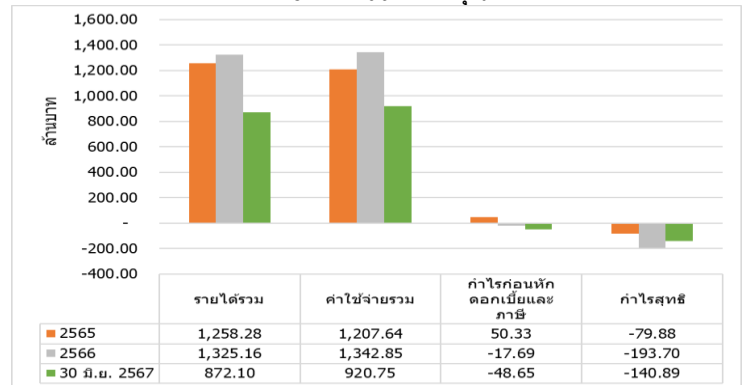
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุด

งบแสดงฐานะการเงิน



สินค้าคงเหลือ หมายถึง โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

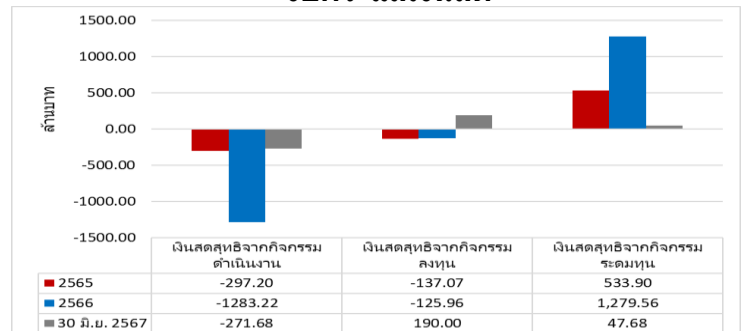
งบกำไรขาดทุน



รายได้รวม หมายถึง รายได้ทั้งหมด บวกกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

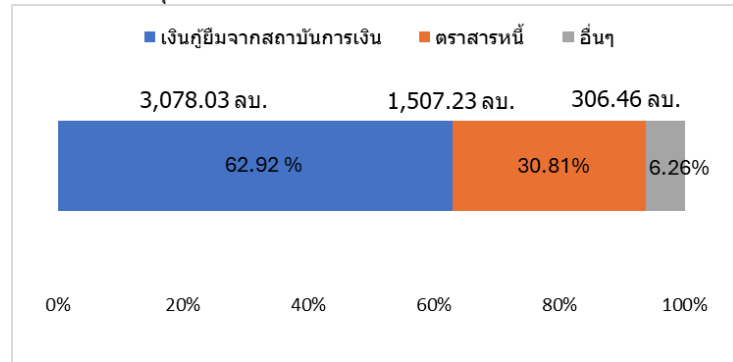
ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนขายและการให้บริการ บวกค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หักผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงิน และไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

งบกระแสเงินสด



สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

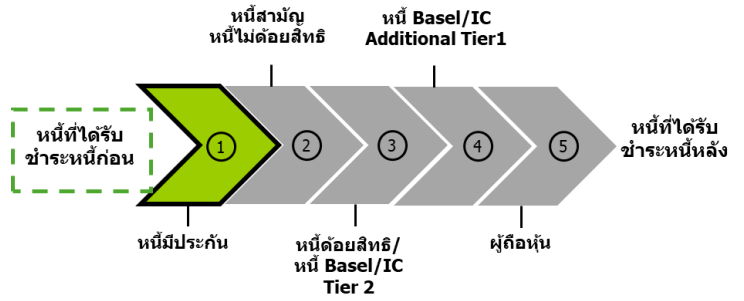
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



หมายเหตุ

รายการอื่น ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องและกิจการอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) ซึ่งตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือผู้ออกหุ้นกู้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช้การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ
- เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- ผู้ออกหุ้นกู้และเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถของผู้ค้ำประกันในการค้ำประกันได้จริงเมื่อผิดนัดชำระและมูลค่าจำนวนเงินสูงสุดที่ค้ำประกัน

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 ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีกรรมกรรร่วมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น