

รายละเอียดตราสารหนี้

บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ฤๅศา มาย โอโซน จำกัด
ทุนจดทะเบียน	1,000,000,000 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด
วันที่เสนอขาย	วันที่ 26 – 28 พฤศจิกายน 2567
วันที่ออกหุ้นกู้	29 พฤศจิกายน 2567
ตราสารอายุ	อายุ 1ปี 2เดือน 20วัน
อัตราดอกเบี้ย	7.15% ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	ไม่เกิน 200 ล้านบาท
หลักประกัน	<ol style="list-style-type: none"> เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีในชื่อของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (บัญชีเพื่อชำระเงินหุ้นกู้) เพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน โดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1,805.80 ตารางวา มีมูลค่าประเมินรวมจำนวน 315 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ ต.บางน้ำจืด อ.เมือง จ.สมุทรสาคร โดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า <p>ผู้ค้ำประกัน บริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน) (บริษัทแม่) ตกลงผูกพันตนโดยที่จะค้ำประกันโดยจำนวนเงินสูงสุดที่ภายใต้หนังสือค้ำประกันเป็นจำนวนไม่เกิน 200 ล้านบาท</p>
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ฤๅศา มาย โอโซน จำกัด มีเป้าหมายการเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งมั่นตั้งใจพัฒนาด้านคุณภาพชีวิต ด้วยกลยุทธ์การมุ่งเน้นที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ควบคู่กับศูนย์สุขภาพแบบครบวงจร (Wellness hub) ที่ประกอบไปด้วยบ้านพักอาศัย คอนโดมิเนียม โรงแรม สนามกอล์ฟ และศูนย์สุขภาพแบบองค์รวม จะไม่เน้นพัฒนาเพียงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยอย่างเดียว แต่จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เพื่อรองรับทิศทางการท่องเที่ยวของโลกและพฤติกรรมของผู้บริโภค ที่ให้ความสำคัญกับการดูแลสุขภาพมากขึ้น รวมทั้งสร้างโอกาสในการลงทุนและมูลค่าผลตอบแทนแก่นักลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาโครงการ Nusa My Ozone Khaoyai ทำเลที่ดีที่สุดของเขาใหญ่ เงียบสงบท่ามกลางธรรมชาติ มีอากาศบริสุทธิ์ซึ่งเป็นแหล่งโอโซน อันดับ 7 ของโลก

พัฒนาเป็นโครงการบ้านเพื่อสุขภาพ ระดับพรีเมียมในสไตล์รีสอร์ทคาเฟ่ บนเนื้อที่กว่า 1,200 ไร่ ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพมีความเป็นส่วนตัวสูงและแวดล้อมไปด้วยวิวธรรมชาติ 360 องศา ครบครันไปด้วยสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายที่โอบล้อมไปด้วยธรรมชาติ อาทิ โรงแรมหรู ศูนย์การแพทย์ระดับนานาชาติ, คลับเฮาส์สุดหรู สโมสรโยกกลาง สวนฟักออร์แกนิก มีระบบการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. อีกทั้งยังมีสนามกอล์ฟขนาดใหญ่ 18 หลุม พร้อมทั้งการเดินทางที่สะดวกสบายสามารถเลือกเดินทางได้หลากหลายเส้นทาง

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

เพื่อให้กู้ยืมเงิน หรือชำระคืนหุ้นกู้ หรือหนี้จากตัวแลกเงิน และ/ หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/ หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท ฤๅศาศิริ จำกัด (มหาชน)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

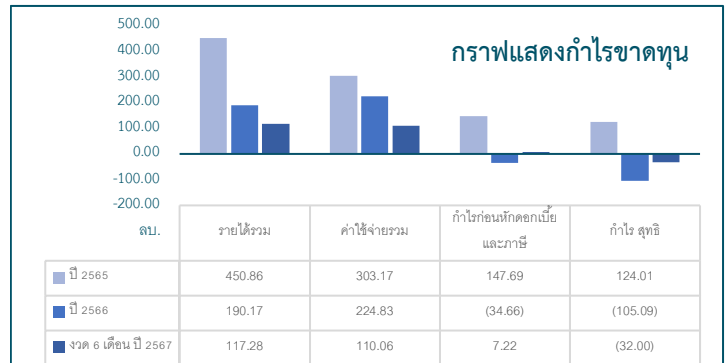
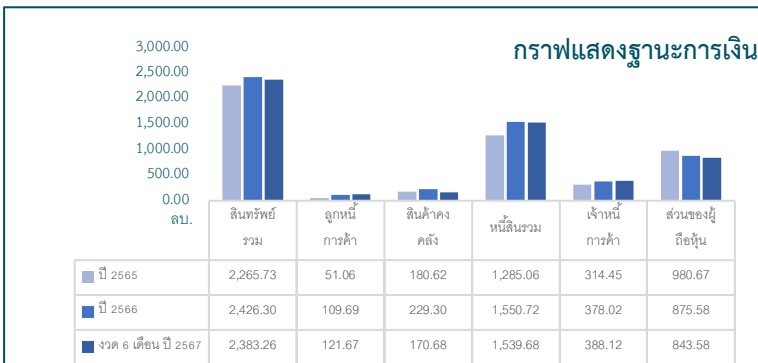
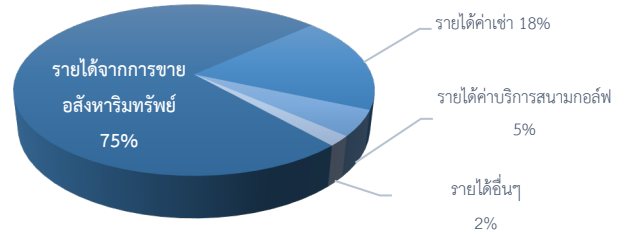
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	ปี 2565	ปี 2566	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 2/2567
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	391.01	106.65	30.72	88.01
รายได้ค่าเช่า	16.99	42.90	21.56	21.32
รายได้ค่าบริการสนามกอล์ฟ	10.61	12.93	5.03	5.69
รายได้อื่นๆ	32.25	27.68	2.34	2.27
รวม	450.86	190.17	59.66	117.28

โครงสร้างรายได้ ไตรมาส 2 ปี 2567



อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	6 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.22	0.24	0.23
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	566.44	741.20	265.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	487.40	755.66	278.57
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	189.13	178.07	31.13
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	110.09	192.53	44.53
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) ¹ (เท่า)	3.33	0.36	(0.24)	5.31
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) ² (เท่า)	9.26	(48.40)	(53.61)	4.76
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ¹ (เท่า)	0.25	0.76	0.99	0.11
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.80	1.83	1.77	1.31
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) ²	1.44	1.17	1.13	0.79
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ) ²	46.84	95.85	99.90	74.97
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ) ²	38.46	9.74	9.74	12.44
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	4.30	(38.37)	30.04
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(1.45)	(1.48)	7.72
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(4.07)	(3.73)	16.08
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.57	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลให้นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของสมาคมอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำขึ้นแล้วมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขาย หลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท มีโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ
บจก. มาย โอโซน เรสซิเด้นซ์	ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และงานบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ปัจจุบัน บจก. มาย โอโซน เรสซิเด้นซ์ ได้ถือครองที่ดินในโครงการมายโอโซน จำนวน 8 แปลง พื้นที่รวม 7,561 ตารางวา ซึ่งมีดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการ อนุสา มาย โอโซน

ผู้ถือหุ้น บริษัท อนุสา มาย โอโซน จำกัด

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1 บริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน)	8,999,977	90.00
2 นางสาว อาทิกา ท่อแก้ว	1,000,000	10.00
3 นาย สมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์	20	0.00
4 นายณัฐพศิน เชษฐอุตมลาภ	1	0.00
5 นายวรุฒม์ เตมีย์	1	0.00
6 นางสาวกนกภักดิ์ อนันต์ณัฐศิริ	1	0.00

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567

ผู้ถือหุ้น บริษัท อนุสาศิริ จำกัด (มหาชน)

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1 บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	3,263,716,150	24.98
2 นาย ประเดช กิตติอิสรานนท์	1,136,651,000	8.70
3 บริษัท ดีดี มาร์ท โฮลดิ้ง จำกัด	1,013,107,400	7.75
4 นางสาว เจนจิรา กิตติอิสรานนท์	497,755,200	3.81
5 นาย วิษณุ เทพเจริญ	459,889,304	3.52
6 นางสาว วราภรณ์ หาญไกรวิไลย์	376,000,000	2.88
7 นาย ไพโรจน์ ศิริรัตน์	363,039,481	2.78
8 บริษัท อินเตอร์-โฮ (ประเทศไทย) 2011 จำกัด	360,000,000	2.76
9 นางสาว อาทิกา ท่อแก้ว	314,080,217	2.40
10 นางสาว ของขวัญ พุฒินิรันดร์	281,280,993	2.15

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างแจ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



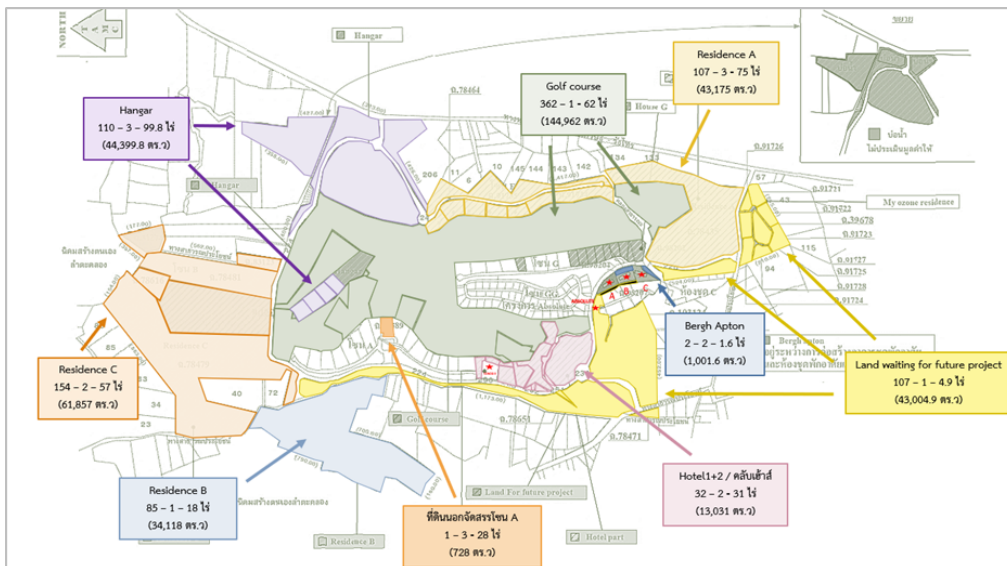
พัฒนาการที่สำคัญ

โครงการ “เบิร์ก แอพตัน” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร สไตล์ English Cottage สร้างบนพื้นที่ทั้งหมด 8 – 1 – 68 ไร่ หรือ 1,012 ตารางวา (ตามผังโครงการหมายเลข 3) มีห้องชุดเพื่อขายทั้งสิ้น 86 ยูนิต มูลค่ารวม 506 ล้านบาท (เดิม 99 ยูนิต มูลค่ารวม 516 ล้านบาท เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงแบบการก่อสร้างของอาคาร B) ปัจจุบันก่อสร้างเสร็จและสามารถโอนขายได้แล้ว 1 อาคาร ได้แก่ อาคาร A จำนวนห้องพักรวม 33 ยูนิต ณ สิ้นไตรมาส 1/2565 ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไปทั้งหมด สำหรับอาคาร B และ C มีพื้นที่ขาย 53 ยูนิต และ อยู่ระหว่างก่อสร้าง โดยโครงการทั้งหมดขายแล้วรอกการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 61 ยูนิต มูลค่า 358.91 ล้านบาท และรอกการขาย 25 ยูนิต มูลค่า 147.09 ล้านบาท คาดจะก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนขายได้ทั้งหมดในปีสิ้น 2568

เบิร์ก แอพตัน	จำนวนทั้งหมด		โอนกรรมสิทธิ์แล้วสะสม		จำนวนที่รอโอนกรรมสิทธิ์		จำนวนคงเหลือขาย	
	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
	86	506	61	358.91	2	11.77	23	135.32

โครงการ Residence A , B และ C เป็นโครงการในอนาคต โดยบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมรอบสนามกอล์ฟ เป็นคอนโดมิเนียมสูง 3 ชั้น จำนวน 50 อาคาร คาดว่าจะมีห้องพักเพื่อขายประมาณ 1,500-1,600 ยูนิต Residence A มีพื้นที่รวม 107-3-75 ไร่ หรือ 43,175 ตารางวา (ตามผังโครงการหมายเลข 4) Residence B มีพื้นที่รวม 85-1-18 ไร่ หรือ 34,118 ตารางวา (ตามผังโครงการหมายเลข 5) และ Residence C มีพื้นที่รวม 154-2-57 ไร่ หรือ 61,857 ตารางวา (ตามผังโครงการหมายเลข 6) โดยจะก่อสร้างในลักษณะคอนโดมิเนียมและโรงแรมร่วมกัน และให้ผู้เชี่ยวชาญเรื่องการบริหารจัดการโรงแรมราย Kempinski และ Kimpton เข้ามาบริหารงาน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการออกแบบ ศึกษาการตลาดและหาผู้ร่วมทุน คาดว่าจะเปิดโครงการได้ประมาณปลายปี 2568

แผนผังโครงการ ฤๅษ มายโอโซน เขาใหญ่



โครงการ ฤๅษ มายโอโซน

ตั้งอยู่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการบ้านสุขภาพขนาดใหญ่ภายใต้คอนเซ็ปท์ “ชีวิตที่สมบูรณ์แบบ พร้อมสุขภาพที่ดี” บนพื้นที่กว่า 1,300 ไร่ และได้ขายที่ดินพร้อมแบบบ้านไปบางส่วน โดยปัจจุบันคงเหลือพื้นที่ในโครงการประมาณ 965 ไร่ โดยมีจุดขายจากทำเลที่ตั้งที่โอบล้อมด้วยขุนเขาและอยู่ในแหล่งที่มีอากาศบริสุทธิ์ โดยโครงการประกอบด้วยโรงแรมระดับ 5 ดาว และยังมีทั้งส่วนที่ขายเป็นที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวสไตล์ที่สคานี และบ้านพร้อมโรงเก็บเครื่องปั้น และคอนโดมิเนียม รวมไปถึงการสร้าง “สนามบิน” ไว้กลางโครงการหมู่บ้านเป็นแห่งแรกในประเทศไทย

สิ่งอำนวยความสะดวก : สนามกอล์ฟขนาดใหญ่ 18 หลุม สวนผักออร์แกนิก ศูนย์สุขภาพ Panacee ร้านอาหาร สถานที่จัดประชุมสัมมนา สระว่ายน้ำ ฟาร์มเลี้ยงสัตว์ สนามกีฬา สนามบินขนาดเล็ก ฯลฯ ปัจจุบันโครงการฤๅษ มายโอโซน มีพื้นที่ 965-2-77.3 ไร่ หรือ 386,277.3 ตารางวา

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีอยู่แล้วมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มิควรใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร

1. ความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้าง

บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากการขายบ้านและที่ดินของบริษัทส่วนใหญ่เป็นการขายบ้านและที่ดินให้ลูกค้าก่อนที่จะทำการลงมือสร้างบ้าน และมีการกำหนดราคาขายไว้แล้ว ราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจะทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทลดลง

2. ความเสี่ยงจากภาวะผูกพันที่มีนัยสำคัญ

บริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดบางส่วนโดยให้ลูกค้าใช้สิทธิขายคืนได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีภาวะผูกพันดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 801 ล้านบาท ในกรณีที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจที่ทำให้มูลค่าตลาดของห้องชุดในโครงการลดลง จะมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะขายคืนห้องชุดให้แก่บริษัท นอกจากนี้ บริษัทขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดบางส่วนมีเงื่อนไขว่าบริษัทจะประกันผลตอบแทนจากการให้เช่า หลังจากที่ทำกรโอนกรรมสิทธิ์ บริษัท อนุสาวัน เป็นผู้ทำสัญญาเช่าจากลูกบ้านและดำเนินการนำห้องชุดและบ้านไปปล่อยเช่าต่อ และรับผิดชอบการชำระเงินผลตอบแทนแก่ลูกบ้าน หากเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้บริษัท อนุสาวัน ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้ลูกบ้านได้ บริษัทอาจจะต้องเข้ามารับผิดชอบต่อภาระประกันผลตอบแทนดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมียอดขายที่มีการประกันผลตอบแทนดังกล่าวประมาณ 177 ลบ.

3. ความเสี่ยงเรื่องสภาพคล่องทางการเงิน

บริษัททำมีอัตราส่วนอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 เท่ากับ 0.22 เท่า ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ต่ำ หากบริษัทขายบ้านและห้องชุดได้น้อยกว่าแผนธุรกิจอย่างมีนัยยะสำคัญ จะมีความเสี่ยงที่บริษัทจะผิดชำระหนี้หุ้นกู้ที่ออกครั้งนี้

4. ความเสี่ยงของผู้ค้าประกัน

บริษัทแม่ในฐานะผู้ค้ามีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถชำระหนี้ได้ เนื่องจากบริษัทแม่ประสบภาวะขาดทุนสะสม โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทแม่มีผลขาดทุนสะสม 4,271 ล้านบาท และมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 0.52 ซึ่งค่อนข้างต่ำ

5. ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral Risk)

การบังคับขายทอดตลาดหลักประกันมีความเสี่ยง โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาด และกระบวนการบังคับจำหน่ายจะต้องดำเนินการผ่านศาลซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) ปัจจัย ความเสี่ยง)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

