

## Factsheet



## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ  
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน  
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่  
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ใน วันที่ 10 – 12 มิถุนายน พ.ศ. 2568

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 50 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ ทั้งหมด 4 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 6 แปลง เนื้อที่ดินรวม 68-1-82.1 ไร่ (30,282.1 ตร.ว.) มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมด จำนวน 227,115,750 บาท ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังไทร อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อให้กู้ยืมหรือ ชำระหนี้ภายในกลุ่มบริษัท และ เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)

## อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 13 มิถุนายน พ.ศ. 2568  
วันที่ครบกำหนดอายุ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

## 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,311.50 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 6,510.15 ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และการระงับพันธหนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 เป็นจำนวน 3,470.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

## 4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,499 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่คุณสอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (728.34) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่อการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านชั้น ดอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกัวยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ (ข้อ 6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)                                                                                          | ค่าเฉลี่ย<br>อุตสาหกรรม<br>(ล่าสุด) | ปี 2567 | ปี 2566 | ปี 2565 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)                                                                           | 1.77                                | 0.52    | 0.70    | 0.86    |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)                                                                     | N/A                                 | 0.02    | 0.03    | 0.03    |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)                                                                                       | N/A                                 | 671.09  | 581.51  | 519.17  |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 677.59  | 603.07  | 535.08  |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 30.17   | 27.45   | 15.10   |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)                                                    | N/A                                 | 36.67   | 49.01   | 31.01   |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)                                                  | 3.33                                | (4.49)  | (0.89)  | (0.28)  |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) | 9.26                                | (2.65)  | (12.30) | (58.17) |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)                                                            | 0.25                                | (0.45)  | (0.14)  | (0.04)  |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)                                                   | 1.80                                | 0.93    | 0.63    | 0.70    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                   | 1.44                                | 0.58    | 0.45    | 0.53    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)         | 46.84                               | 83.62   | 60.08   | 48.30   |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)                                           | 38.46                               | 5.73    | 6.03    | 12.45   |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)                                                                     | N/A                                 | (69.49) | (35.10) | 6.20    |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)                                                                            | N/A                                 | (14.24) | (5.62)  | (4.41)  |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)                                                                          | N/A                                 | (25.08) | (9.34)  | (8.65)  |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน                                                                                         | N/A                                 | 1.57    | -       | -       |

หมายเหตุ:

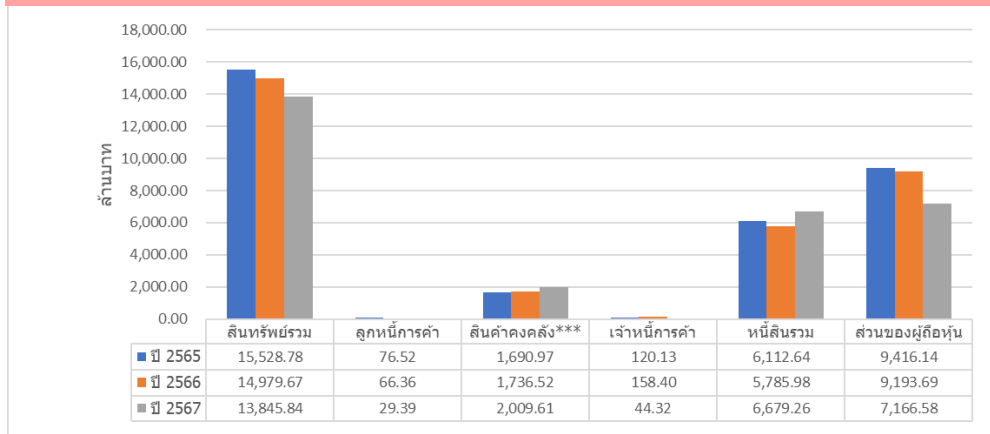
<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

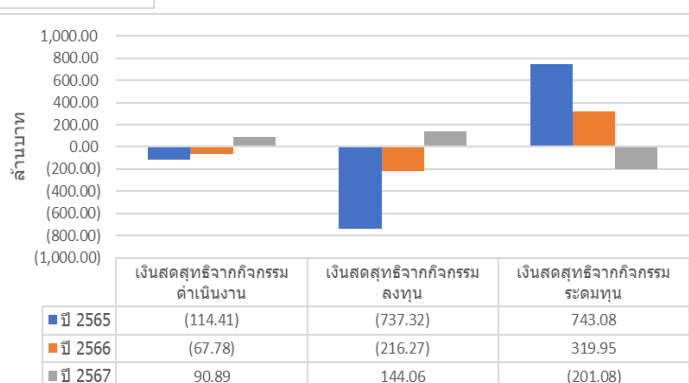
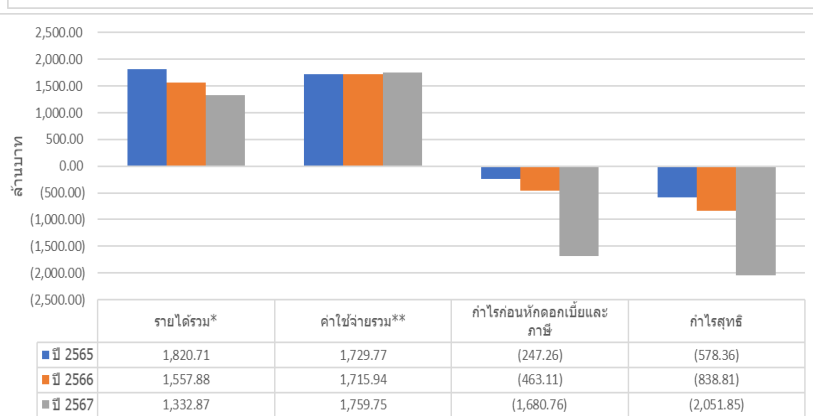


หมายเหตุ:

รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

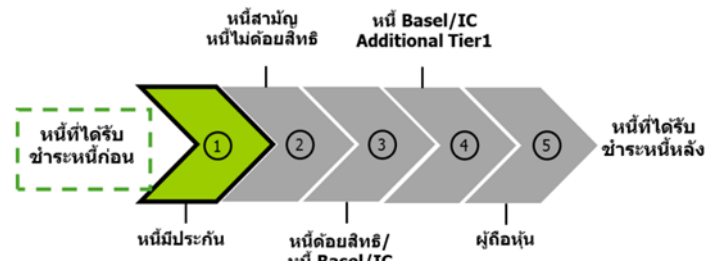
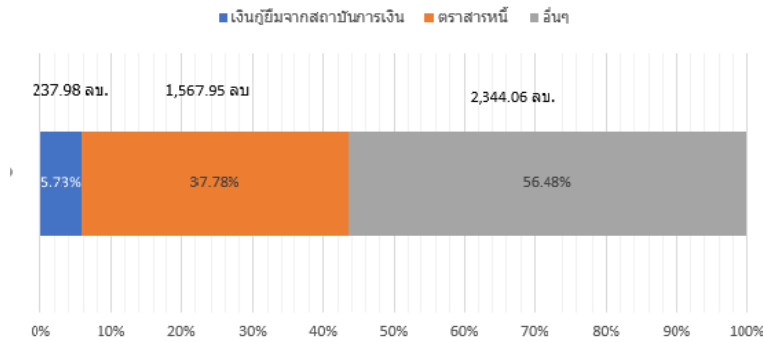
สินทรัพย์คงคลัง\*\*\* หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ WMA256A ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้ของผู้ถือหุ้นกู้เสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงการ行使สิทธิดังกล่าว(อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13)โดยผู้ถือหุ้นกู้อย่างคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 4 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 3 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า
- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการใช้จ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง

## Factsheet



## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ  
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน  
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ที่  
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ใน วันที่ 10 – 12 มิถุนายน พ.ศ. 2568

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 11 เดือน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน พร้อมคืนเงินต้น  
ร้อยละ 10 ของเงินต้นหุ้นกู้ ณ วันออกหุ้นกู้  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ  
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก)  
เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 100 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่  
เสนอขายในครั้งนี้ ทั้งหมด 4 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 6 แปลง เนื้อ  
ที่ดินรวม 68-1-82.1 ไร่ (30,282.1 ตร.ว.) มีมูลค่าประเมินรวม  
ทั้งหมด จำนวน 227,115,750 บาท ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังไทร อำเภอปาก  
ช่อง จังหวัดนครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มานะเจนท์ คอร์  
ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกัน  
ต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อให้กู้ยืมหรือ ชำระหนี้ภายในกลุ่มบริษัท  
และ เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)

## อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 13 มิถุนายน พ.ศ. 2568  
วันที่ครบกำหนดอายุ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2570  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วน  
ของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุ  
ไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้น  
งวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน  
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มี  
ภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วย  
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น  
ของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏ  
ตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

## 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถ  
จัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อ  
ขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระ  
หนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับ  
ความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการ  
ดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธ.ค.  
67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน  
รวมจำนวน 2,311.50 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน  
6,510.15 ล้านบาท

## 3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และการระดมทุนด้าน

หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน  
1 ปี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 เป็นจำนวน 3,470.18 ล้านบาท ส่วน  
ใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่  
สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนด  
ไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิด  
นัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

## 4. ความเสี่ยงจากการค้าประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อย  
ของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,499 ล้าน  
บาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพ  
คล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้  
เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไข  
เกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ  
ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทใน  
ต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (728.34) ล้านบาทจากปรับปรุง  
ดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่อการเงินเป็น  
แบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อม  
สิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดย  
ราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับ  
จำนองจะต้องผ่านชั้น ดอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการ  
ดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกี่ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็น  
หลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หาก  
มูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้น  
กู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ  
(ข้อ 6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)                                                                                          | ค่าเฉลี่ย<br>อุตสาหกรรม<br>(ล่าสุด) | ปี 2567 | ปี 2566 | ปี 2565 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)                                                                           | 1.77                                | 0.52    | 0.70    | 0.86    |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)                                                                     | N/A                                 | 0.02    | 0.03    | 0.03    |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)                                                                                       | N/A                                 | 671.09  | 581.51  | 519.17  |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 677.59  | 603.07  | 535.08  |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 30.17   | 27.45   | 15.10   |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)                                                    | N/A                                 | 36.67   | 49.01   | 31.01   |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)                                                  | 3.33                                | (4.49)  | (0.89)  | (0.28)  |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) | 9.26                                | (2.65)  | (12.30) | (58.17) |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)                                                            | 0.25                                | (0.45)  | (0.14)  | (0.04)  |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)                                                   | 1.80                                | 0.93    | 0.63    | 0.70    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                   | 1.44                                | 0.58    | 0.45    | 0.53    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)         | 46.84                               | 83.62   | 60.08   | 48.30   |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)                                           | 38.46                               | 5.73    | 6.03    | 12.45   |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)                                                                     | N/A                                 | (69.49) | (35.10) | 6.20    |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)                                                                            | N/A                                 | (14.24) | (5.62)  | (4.41)  |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)                                                                          | N/A                                 | (25.08) | (9.34)  | (8.65)  |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน                                                                                         | N/A                                 | 1.57    | -       | -       |

หมายเหตุ:

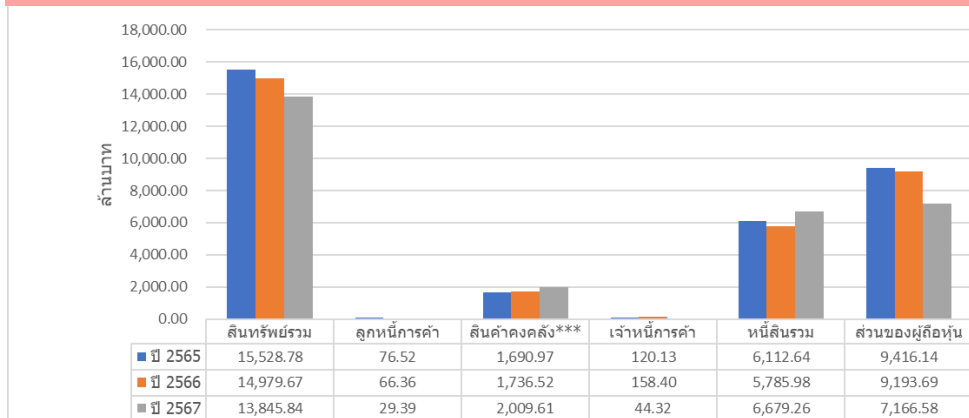
<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

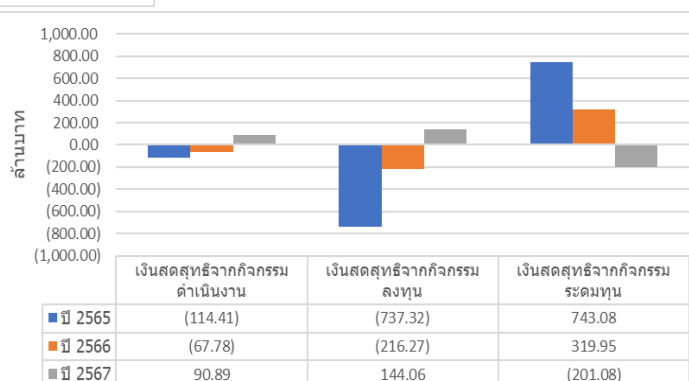
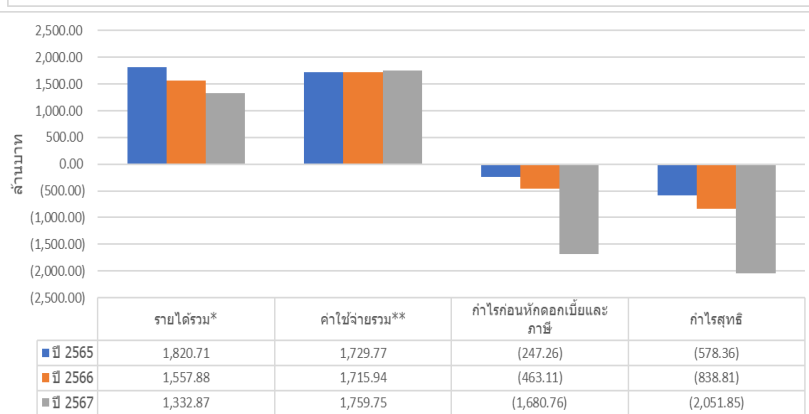


หมายเหตุ:

รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

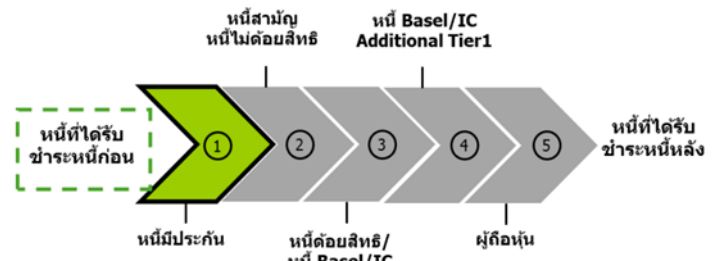
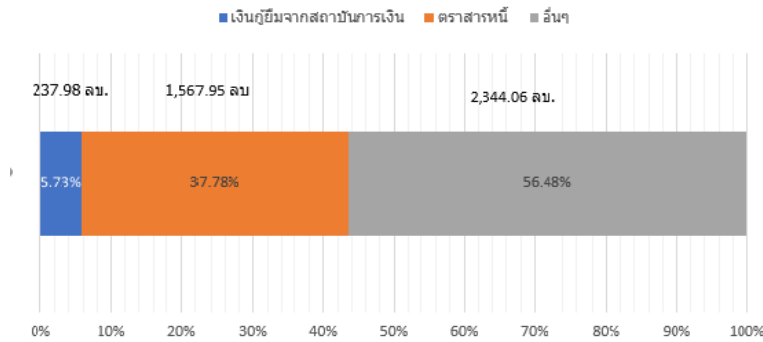
สินทรัพย์คงคลัง\*\*\* หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ WMA256A ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้ของผู้ถือหุ้นกู้เสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการ行使สิทธิดังกล่าว(อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13)โดยผู้ถือหุ้นก้วยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 4 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 3 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า
- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง

## Factsheet



## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ  
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน  
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่  
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 3") ใน วันที่ 24 – 26 มิถุนายน พ.ศ. 2568

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 25 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 100 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ ทั้งหมด 4 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 34-3-29.8 ไร่ (13,929.8 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมด จำนวน 244,365,570 บาท ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังไทร อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา และ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสีดหิน จังหวัดชลบุรี ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน กรณีอื่น - เพื่อชำระคืน เงินกู้หมุนเวียนในการไถ่ถอนหุ้นกู้ WMA256A และ เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)

## อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 27 มิถุนายน พ.ศ. 2568  
วันที่ครบกำหนดอายุ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2569  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายได้ไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

## 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,311.50 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 6,510.15 ล้านบาท

## 3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และการระดมทุนด้านหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 เป็นจำนวน 3,470.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

## 4. ความเสี่ยงจากการค้าประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,499 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (728.34) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่อการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านชั้น ดอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกี่ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ (ข้อ 6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)                                                                                          | ค่าเฉลี่ย<br>อุตสาหกรรม<br>(ล่าสุด) | ปี 2567 | ปี 2566 | ปี 2565 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)                                                                           | 1.77                                | 0.52    | 0.70    | 0.86    |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)                                                                     | N/A                                 | 0.02    | 0.03    | 0.03    |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)                                                                                       | N/A                                 | 671.09  | 581.51  | 519.17  |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 677.59  | 603.07  | 535.08  |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 30.17   | 27.45   | 15.10   |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)                                                    | N/A                                 | 36.67   | 49.01   | 31.01   |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)                                                  | 3.33                                | (4.49)  | (0.89)  | (0.28)  |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) | 9.26                                | (2.65)  | (12.30) | (58.17) |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)                                                            | 0.25                                | (0.45)  | (0.14)  | (0.04)  |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)                                                   | 1.80                                | 0.93    | 0.63    | 0.70    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                   | 1.44                                | 0.58    | 0.45    | 0.53    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)         | 46.84                               | 83.62   | 60.08   | 48.30   |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)                                           | 38.46                               | 5.73    | 6.03    | 12.45   |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)                                                                     | N/A                                 | (69.49) | (35.10) | 6.20    |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)                                                                            | N/A                                 | (14.24) | (5.62)  | (4.41)  |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)                                                                          | N/A                                 | (25.08) | (9.34)  | (8.65)  |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน                                                                                         | N/A                                 | 1.57    | -       | -       |

หมายเหตุ:

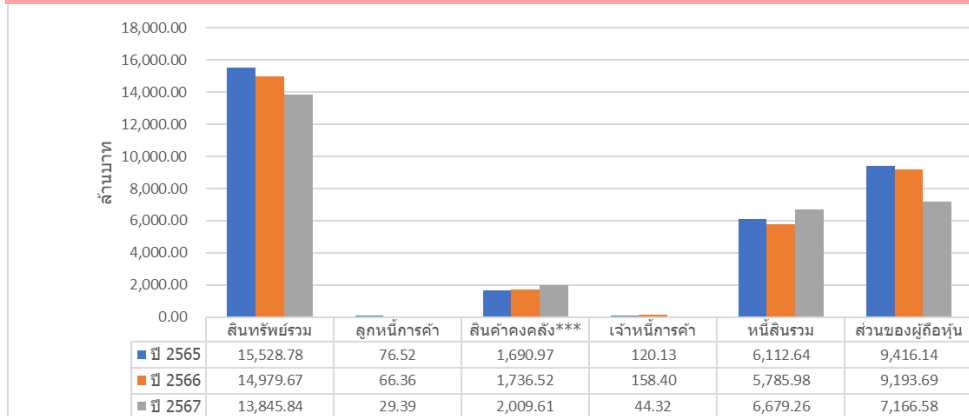
<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

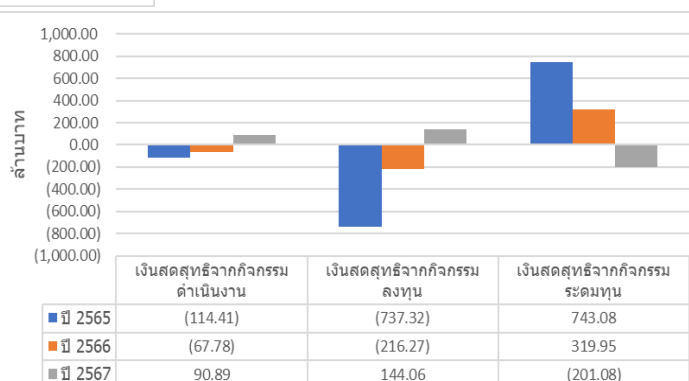
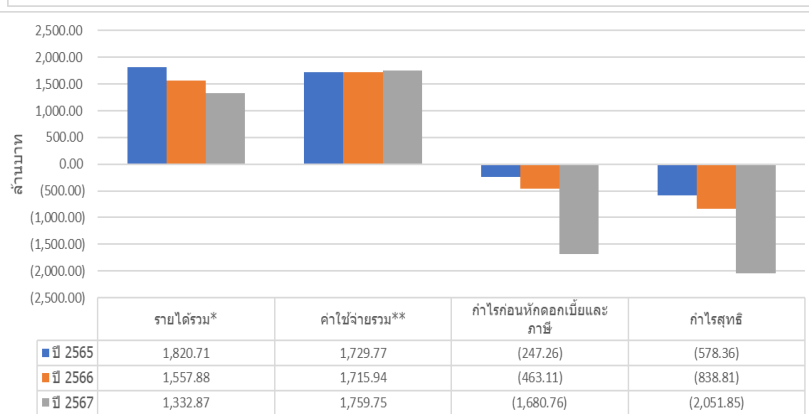


หมายเหตุ:

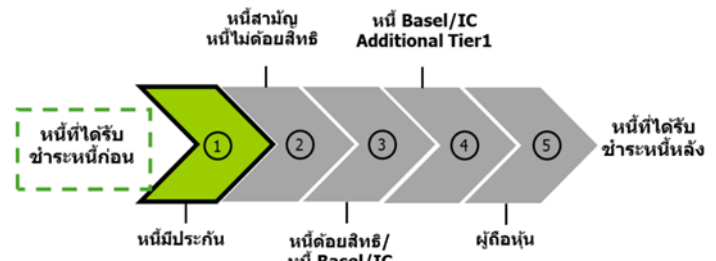
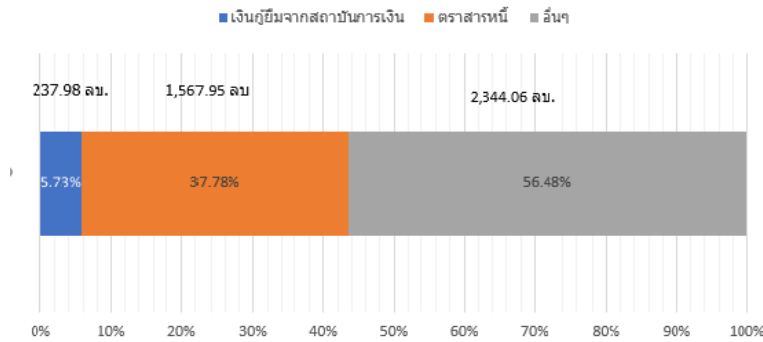
รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สินทรัพย์คงคลัง\*\*\* หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ WMA256A ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้ของผู้ถือหุ้นกู้เสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการ行使สิทธิดังกล่าว(อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13)โดยผู้ถือหุ้นก้วยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกูกิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกุก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกุก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 4 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 3 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า
- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการใช้จ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง

## Factsheet



## บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ  
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน  
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่  
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 4") ใน วันที่ 24 – 26 มิถุนายน พ.ศ. 2568

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 5 เดือน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 100 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ ทั้งหมด 4 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 34-3-29.8 ไร่ (13,929.8 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมด จำนวน 244,365,570 บาท ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังไทร อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา และ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสีดหิน จังหวัดชลบุรี ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน กรณีอื่น - เพื่อชำระคืน เงินกู้หมุนเวียนในการไถ่ถอนหุ้นกู้ WMA256A และ เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)

## อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"



## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 27 มิถุนายน พ.ศ. 2568  
วันที่ครบกำหนดอายุ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

## 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,311.50 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 6,510.15 ล้านบาท

## 3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และการระดมทุนด้านหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 เป็นจำนวน 3,470.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

## 4. ความเสี่ยงจากการค้าประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,499 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

## 5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (728.34) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่อการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านชั้น ดอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกี่ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ (ข้อ 6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)                                                                                          | ค่าเฉลี่ย<br>อุตสาหกรรม<br>(ล่าสุด) | ปี 2567 | ปี 2566 | ปี 2565 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)                                                                           | 1.77                                | 0.52    | 0.70    | 0.86    |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)                                                                     | N/A                                 | 0.02    | 0.03    | 0.03    |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)                                                                                       | N/A                                 | 671.09  | 581.51  | 519.17  |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 677.59  | 603.07  | 535.08  |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)                                                               | N/A                                 | 30.17   | 27.45   | 15.10   |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)                                                    | N/A                                 | 36.67   | 49.01   | 31.01   |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)                                                  | 3.33                                | (4.49)  | (0.89)  | (0.28)  |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) | 9.26                                | (2.65)  | (12.30) | (58.17) |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)                                                            | 0.25                                | (0.45)  | (0.14)  | (0.04)  |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)                                                   | 1.80                                | 0.93    | 0.63    | 0.70    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                   | 1.44                                | 0.58    | 0.45    | 0.53    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)         | 46.84                               | 83.62   | 60.08   | 48.30   |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)                                           | 38.46                               | 5.73    | 6.03    | 12.45   |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)                                                                     | N/A                                 | (69.49) | (35.10) | 6.20    |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)                                                                            | N/A                                 | (14.24) | (5.62)  | (4.41)  |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)                                                                          | N/A                                 | (25.08) | (9.34)  | (8.65)  |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน                                                                                         | N/A                                 | 1.57    | -       | -       |

หมายเหตุ:

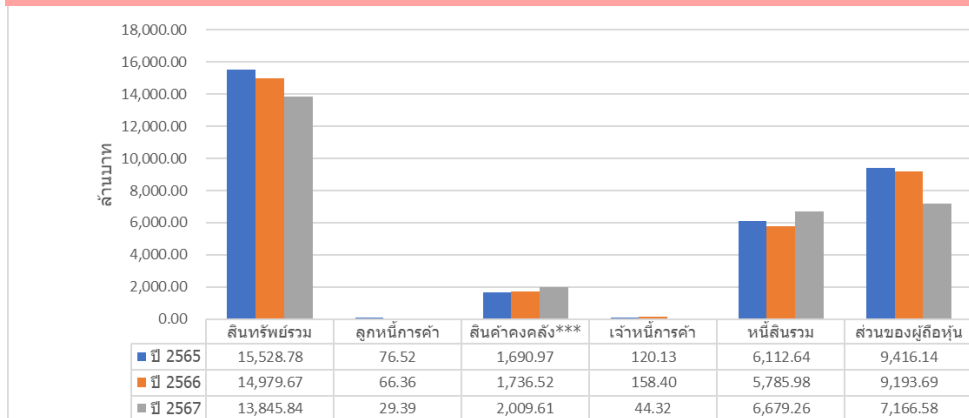
<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

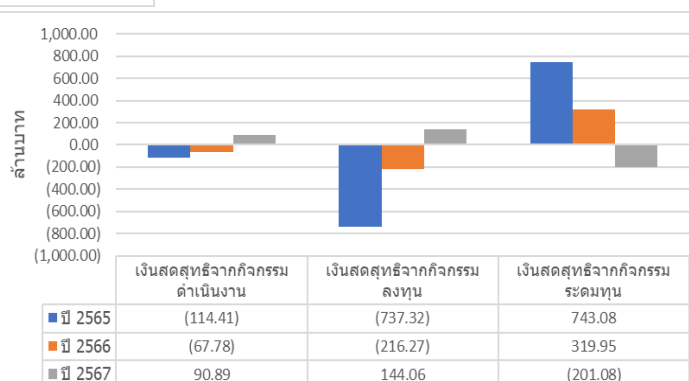
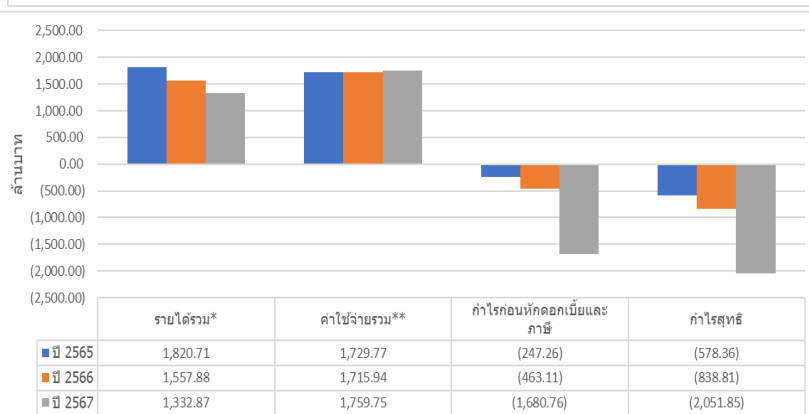


หมายเหตุ:

รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

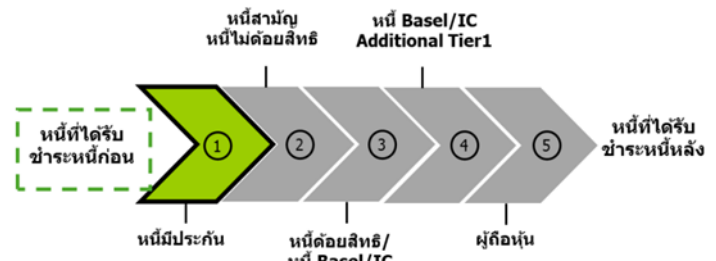
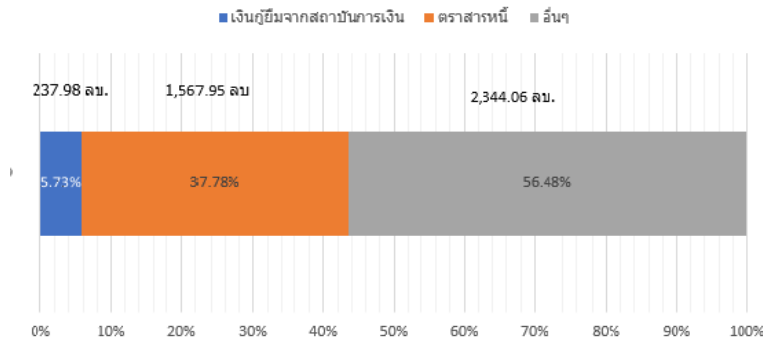
สินทรัพย์คงคลัง\*\*\* หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ WMA256A ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้ของผู้ถือหุ้นกู้เสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกู้ทราบถึงการ行使สิทธิดังกล่าว(อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13)โดยผู้ถือหุ้นก้วยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 4 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 3 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า
- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการใช้จ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง