

Factsheet



บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ต้องยลสิทธิ
มีประกันลำดับรอง มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ในวันที่ 6-8 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

ระดับความเสี่ยง

อายุ 1 ปี 7 เดือน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนด
ไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุ
หุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 150 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอ
ขายในครั้งนี้รวม 3 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ
ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร ตารางอัตราส่วน 1:1 และ/หรือ 2) โฉนด
ที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 300-1-96.9 ไร่ มีมูลค่ารวม 1,258.38
ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ โครงการมาย์โอโซน อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา และ
โครงการชีวาณี อ.สัดหีบ จ.ชลบุรี (จัดจ้างของเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้
STELLA272A STELLA272B STELLA276A STELLA270A STELLA272D
STELLA27NA STELLA27NB รวมหนี้เงินต้นจำนวน 578.4 ล้านบาท)
ประเมินโดยมจ.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) เพื่อวัตถุประสงค์
สาธารณะ โดยหลักประกันดังกล่าวจะถูกจัดจ้างของเป็นลำดับที่ 2 และตาราง
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน ชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)
และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถ
จัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อ
ขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระ
หนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับ
ความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการ
ดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี
2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน
รวมจำนวน 1,879.68 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน
(9,587.55) ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้าน

หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน
1 ปี ณ สิ้นปี 2568 เป็นจำนวน 2,258.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็น
หนี้จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและกิจการอื่น รวมถึงหุ้นกู้ที่
ครบกำหนดใน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถออกหรือเสนอขายหุ้น
กู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดในปี 2569 จะมีความเสี่ยงผิด
นัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross
Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อย
ของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,847 ล้าน
บาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพ
คล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้
เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

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

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินว่าง
เปล่า มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคา
ซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับ
จำนองจะต้องผ่านชั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการ
ดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็น
หลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หาก
มูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้น
กู้อาจต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ
(ข้อ 6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

วันที่ครบกำหนดอายุ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571

ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือ
หุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปี
บัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 มี.ค. 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือ
หุ้นเท่ากับ 0.82 เท่า

หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระ
ดอกเบี้ยจ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและ
รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของ
ผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของ
ข้อกำหนดสิทธิ

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

7. ความเสี่ยงจากการจัดจ้างของหลักประกันเป็นลำดับที่ 2 หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินว่างเปล่า 9 แปลงตั้งอยู่ที่ อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา และ อ.สัฒหีบ จ.ชลบุรี ซึ่งจะจัดจ้างเป็นลำดับที่ 2 ทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จ้างลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 3 เดือน ปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.55	0.41	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.03	0.02	0.02
วงจรเงินสด (Cash cycle)* (วัน)	990.18	682.71	653.05	677.67
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) *(วัน)	1,049.88	678.24	652.44	677.59
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) *(วัน)	16.01	39.51	35.66	30.17
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) *(วัน)	63.19	35.03	35.05	40.09
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	2.65	(0.29)	(7.00)	(4.49)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	10.76	(1.93)	(1.69)	(2.65)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR)* (เท่า)	0.24	(1.10)	(0.75)	(0.45)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	1.20	1.13	0.93
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ³ (IBD/E ratio)*(เท่า)	1.46	0.83	0.74	0.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ⁴ (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	47.11	79.17	83.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	4.56	5.14	5.73
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(74.25)	(106.61)	(53.09)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	3.27	(23.05)	(22.61)	(14.24)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	9.44	(49.93)	(45.74)	(25.08)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน ⁵	N/A	1.5	-	-

หมายเหตุ: *อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ได้ปรับปรุงการคำนวณแบบ Trailing Twelve Months โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 12 เดือน หรือ 4 ไตรมาสล่าสุด เพื่อให้สามารถนำไปเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตได้

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

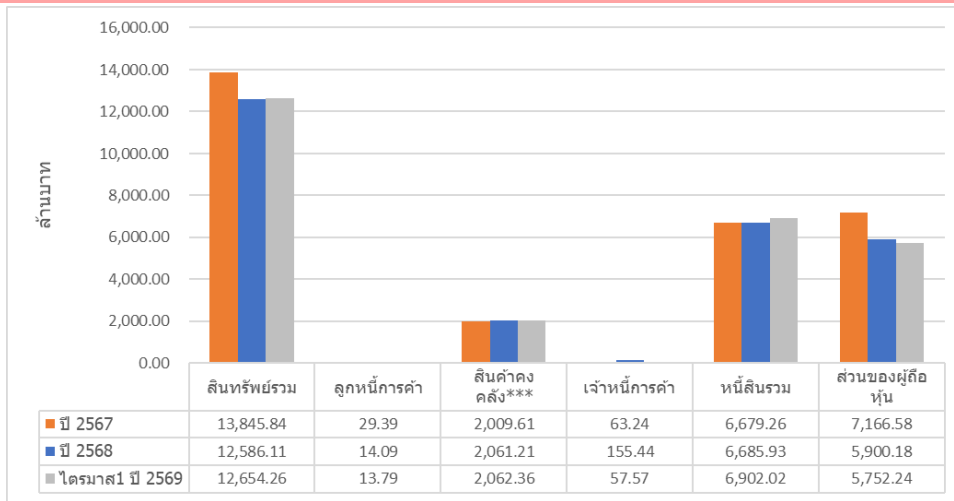
² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

⁴ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

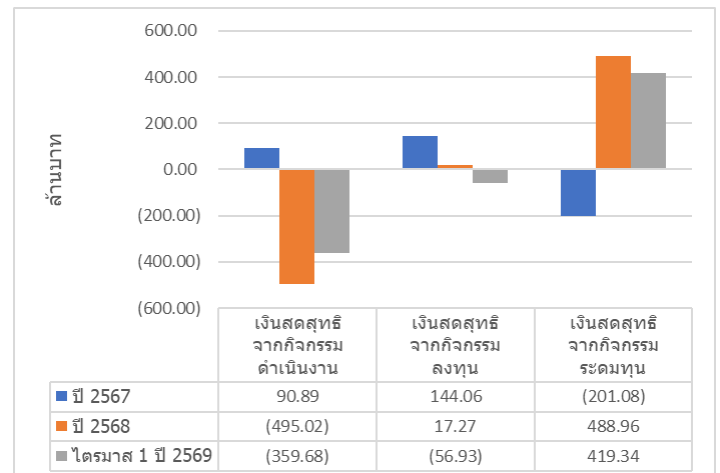
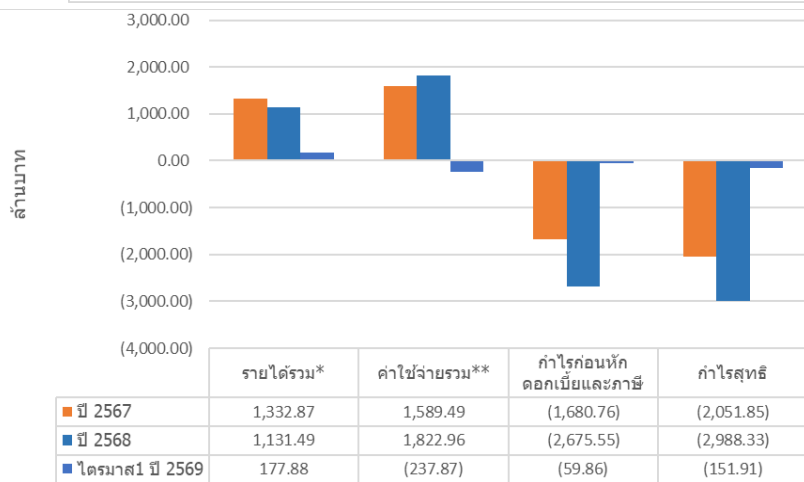
⁵ ผู้ถือหุ้นผู้ตกลงที่จะจัดจ้างของหลักประกันที่เป็นที่ดินว่างเปล่า 1.5 เท่าของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนของการขอกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ โดยหลักประกันจะจัดจ้างเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดย หักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจ้างไว้กับหนี้เงินต้นของ หุ้นกู้ STELLA272A STELLA272B STELLA276A STELLA270A STELLA272D STELLA27NA STELLA27NB ที่เป็นหลักประกัน โดยหักออกด้วย 1.50 เท่าของมูลค่าหนี้ ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี



หมายเหตุ:

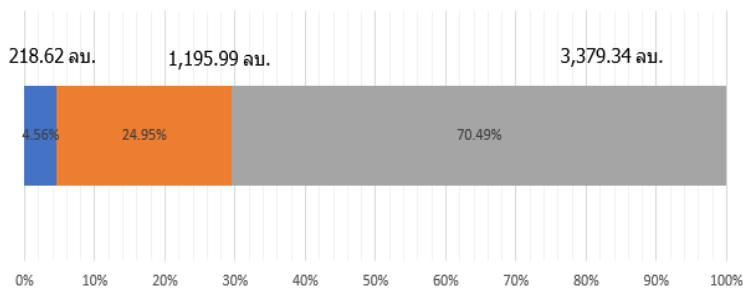
รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้
สินค้ำคงคลัง*** หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

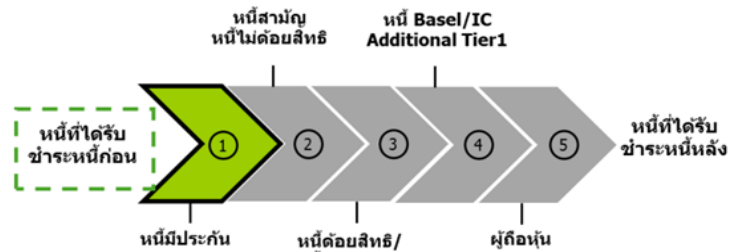
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ 2569

■ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ■ ตราสารหนี้ ■ อื่นๆ



หมายเหตุ: รายการอื่นๆได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและกิจการอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร (reinvestment risk)
- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร (ต่อ)

6. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากรวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

7. การออกหุ้นกู้ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดเดิมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ STELLA268A STELLA268B STELLA269A STELLA269B STELLA260A และ STELLA260B ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดย 1) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะจ่ายเงินในการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว 2) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.16) โดยผู้ถือหุ้นก้วยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.3 ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร (reinvestment risk)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

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

ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัท เงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 3 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 7 เดือน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 6 เดือน 24 วัน และ (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 6 เดือน 17 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ และผู้ออกหุ้นกู้ได้เสนอขายหุ้นกู้หลายชุด ซึ่งหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงสูงกว่า
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง

Factsheet



บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่โดยสิทธิ
มีประกันลำดับรอง มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.
2571 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ใน วันที่ 13-15 กรกฎาคม พ.ศ.2569

ลักษณะตราสาร

ระดับความเสี่ยง

อายุ 1 ปี 6 เดือน 24 วัน

อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 150 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอ

ขายในครั้งนี้อยู่รวม 3 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท

หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร ตารางอัตราส่วน 1:1 และ/หรือ 2) โฉนด

ที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 300-1-96.9 ไร่ มีมูลค่ารวม 1,258.38

ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ โครงการมาย์โอโซน อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา และ

โครงการชีวาณี อ.สัดหีบ จ.ชลบุรี (จัดจำหน่ายเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้

STELLA272A STELLA272B STELLA276A STELLA270A STELLA272D

STELLA27NA STELLA27NB รวมหนี้เงินต้นจำนวน 578.4 ล้านบาท)

ประเมินโดยมจก.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) เพื่อวัตถุประสงค์

สาธารณะ โดยหลักประกันดังกล่าวจะถูกจัดจำหน่ายเป็นลำดับที่ 2 และตาราง

อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน ชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)

และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 1,879.68 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน (9,587.55) ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้าน

หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ สิ้นปี 2568 เป็นจำนวน 2,258.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและกิจการอื่น รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดใน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถออกหรือเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดในปี 2569 จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,847 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่คุณสอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (728.34) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่อการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินว่างเปล่า มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านชั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกุงยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกุงจะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ (ข้อ6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"



รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

วันที่ครบกำหนดอายุ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571

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 มี.ค. 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.82 เท่า

หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

7. ความเสี่ยงจากการจัดจ้างของหลักประกันเป็นลำดับที่ 2 หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินว่างเปล่า 9 แปลงตั้งอยู่ที่ อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา และ อ.สัฒหีบ จ.ชลบุรี ซึ่งจะจัดจ้างเป็นลำดับที่ 2 ทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จ้างลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 3 เดือน ปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.55	0.41	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.03	0.02	0.02
วงจรเงินสด (Cash cycle)* (วัน)	990.18	682.71	653.05	677.67
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period)* (วัน)	1,049.88	678.24	652.44	677.59
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period)* (วัน)	16.01	39.51	35.66	30.17
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period)* (วัน)	63.19	35.03	35.05	40.09
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	2.65	(0.29)	(7.00)	(4.49)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	10.76	(1.93)	(1.69)	(2.65)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR)* (เท่า)	0.24	(1.10)	(0.75)	(0.45)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	1.20	1.13	0.93
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ³ (IBD/E ratio)*(เท่า)	1.46	0.83	0.74	0.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ⁴ (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	47.11	79.17	83.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	4.56	5.14	5.73
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(74.25)	(106.61)	(53.09)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	3.27	(23.05)	(22.61)	(14.24)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	9.44	(49.93)	(45.74)	(25.08)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน ⁵	N/A	1.5	-	-

หมายเหตุ: *อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ได้ปรับปรุงการคำนวณแบบ Trailing Twelve Months โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 12 เดือน หรือ 4 ไตรมาสล่าสุด เพื่อให้สามารถนำไปเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตได้

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

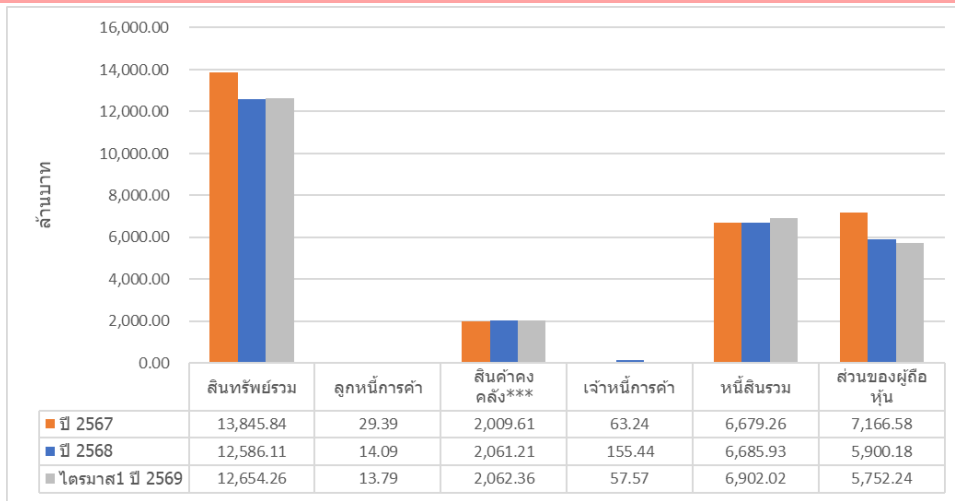
² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

⁴ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

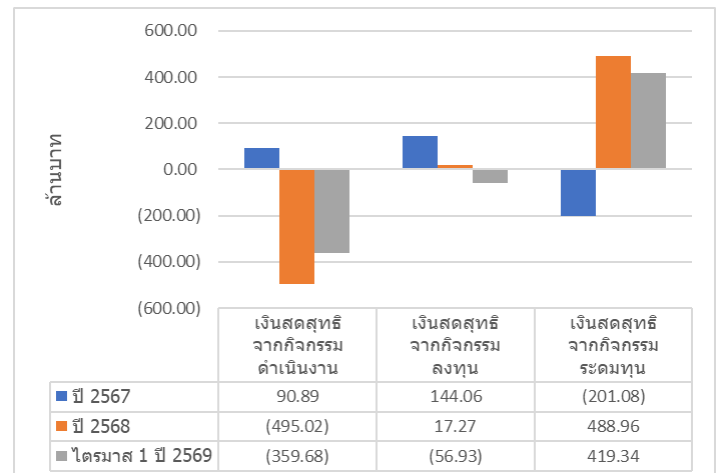
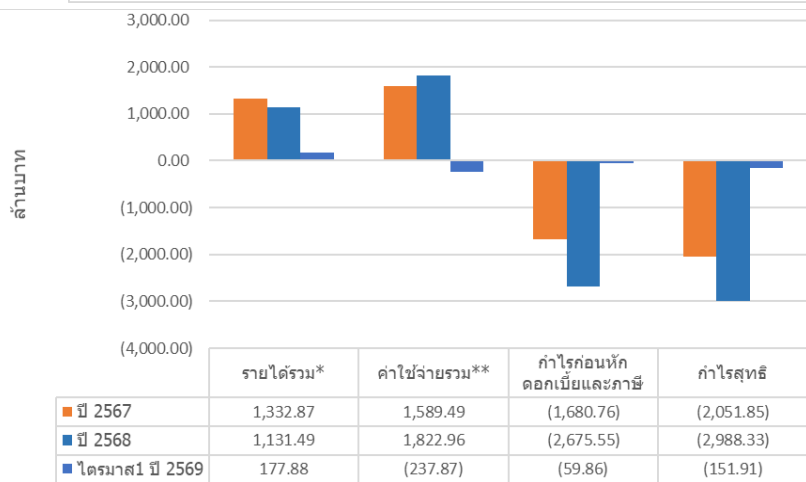
⁵ ผู้ถือหุ้นผู้ตกลงที่จะจัดจ้างของหลักประกันที่เป็นที่ดินว่างเปล่า 1.5 เท่าของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนของการขอกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ โดยหลักประกันจะจัดจ้างเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดย หักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจ้างไว้กับหนี้เงินต้นของ หุ้นกู้ STELLA272A STELLA272B STELLA276A STELLA270A STELLA272D STELLA27NA STELLA27NB ที่เป็นหลักประกัน โดยหักออกด้วย 1.50 เท่าของมูลค่าหนี้ ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี



หมายเหตุ:

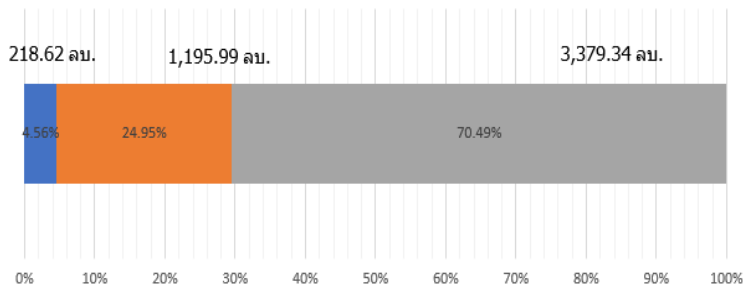
รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้
สินค้าคงคลัง*** หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

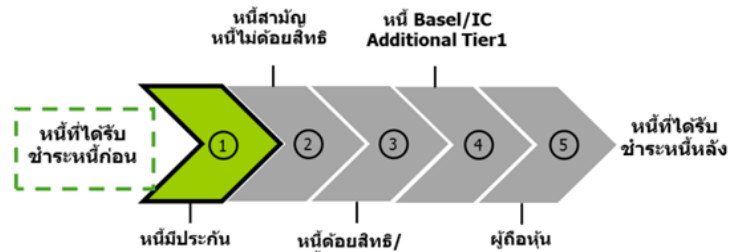
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ 2569

■ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ■ ตราสารหนี้ ■ อื่นๆ



หมายเหตุ: รายการอื่นๆได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและกิจการอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร (reinvestment risk)
- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร (ต่อ)

6. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากรวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

7. การออกหุ้นกู้ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดเดิมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ STELLA268A STELLA268B STELLA269A STELLA269B STELLA260A และ STELLA260B ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดย 1) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้เงินในการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว 2) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.16) โดยผู้ถือหุ้นกู้ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.3 ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร (reinvestment risk)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

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

ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัท เงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 3 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 7 เดือน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 6 เดือน 24 วัน และ (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 6 เดือน 17 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ และผู้ออกหุ้นกู้ได้เสนอขายหุ้นกู้หลายชุด ซึ่งหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงสูงกว่า
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง

Factsheet



บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ต้องลิสต์
มีประกันลำดับรอง มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ที่ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 3") ใน วันที่ 20-22 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสาร

ระดับความเสี่ยง

อายุ 1 ปี 6 เดือน 17 วัน

อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี

งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้

มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 150 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอ

ขายในครั้งนี้อยู่รวม 3 ชุด รวมไม่เกิน 300 ล้านบาท

หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด จดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร ตารางอัตราส่วน 1:1 และ/หรือ 2) โฉนด

ที่ดิน จำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 300-1-96.9 ไร่ มีมูลค่ารวม 1,258.38

ล้านบาท ตั้งอยู่ที่ โครงการมาย์โอโซน อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา และ

โครงการชีวาณี อ.สัดหีบ จ.ชลบุรี (จัดจํานองเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้

STELLA272A STELLA272B STELLA276A STELLA270A STELLA272D

STELLA27NA STELLA27NB รวมหนี้เงินต้นจำนวน 578.4 ล้านบาท)

ประเมินโดยมจ.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) เพื่อวัตถุประสงค์

สาธารณะ โดยหลักประกันดังกล่าวจะถูกจัดจํานองเป็นลำดับที่ 2 และตาราง

อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

วัตถุประสงค์การใช้เงิน ชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)

และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 1,879.68 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน (9,587.55) ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ สิ้นปี 2568 เป็นจำนวน 2,258.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและกิจการอื่น รวมถึงหุ้นกู้ที่ครบกำหนดใน 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่สามารถออกหรือเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดในปี 2569 จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,847 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (728.34) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่อการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินว่างเปล่า มีความเสี่ยงในการบังคับจํานองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจํานองจะต้องผ่านชั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกุงยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกุงจะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิฯ (ข้อ6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"



รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

วันที่ครบกำหนดอายุ 9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571

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 มี.ค. 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.82 เท่า

หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

7. ความเสี่ยงจากการจัดจ้างของหลักประกันเป็นลำดับที่ 2 หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินว่างเปล่า 9 แปลงตั้งอยู่ที่ อ.ปากช่อง จ. นครราชสีมา และ อ.สัฒหีบ จ.ชลบุรี ซึ่งจะจัดจ้างเป็นลำดับที่ 2 ทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จ้างลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจ้างลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 3 เดือน ปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.55	0.41	0.52
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.03	0.02	0.02
วงจรเงินสด (Cash cycle)* (วัน)	990.18	682.71	653.05	677.67
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period)* (วัน)	1,049.88	678.24	652.44	677.59
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period)* (วัน)	16.01	39.51	35.66	30.17
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period)* (วัน)	63.19	35.03	35.05	40.09
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	2.65	(0.29)	(7.00)	(4.49)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	10.76	(1.93)	(1.69)	(2.65)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR)* (เท่า)	0.24	(1.10)	(0.75)	(0.45)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	1.20	1.13	0.93
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ³ (IBD/E ratio)*(เท่า)	1.46	0.83	0.74	0.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ⁴ (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	47.11	79.17	83.62
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	4.56	5.14	5.73
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(74.25)	(106.61)	(53.09)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	3.27	(23.05)	(22.61)	(14.24)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	9.44	(49.93)	(45.74)	(25.08)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน ⁵	N/A	1.5	-	-

หมายเหตุ: *อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ได้ปรับปรุงการคำนวณแบบ Trailing Twelve Months โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 12 เดือน หรือ 4 ไตรมาสล่าสุด เพื่อให้สามารถนำไปเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตได้

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

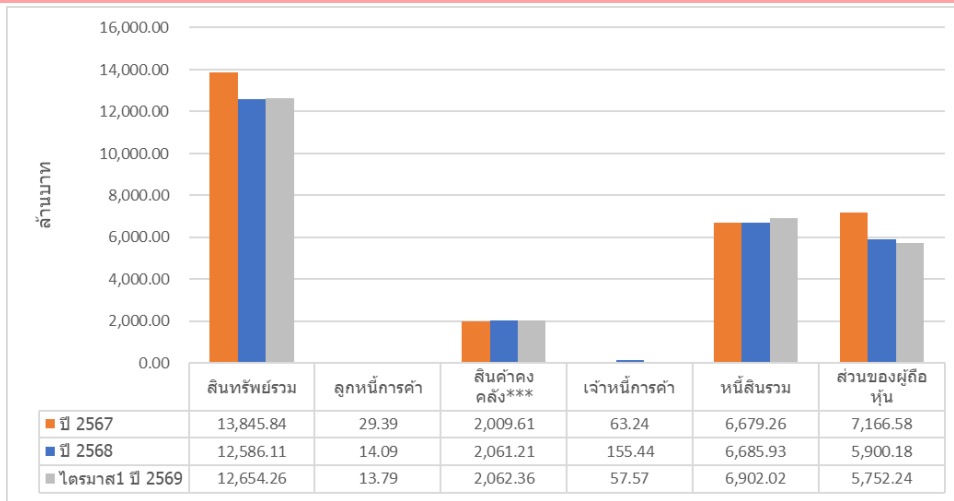
² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

⁴ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

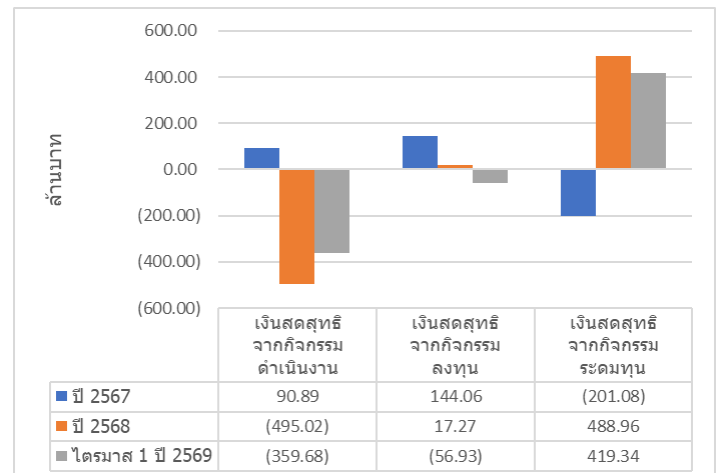
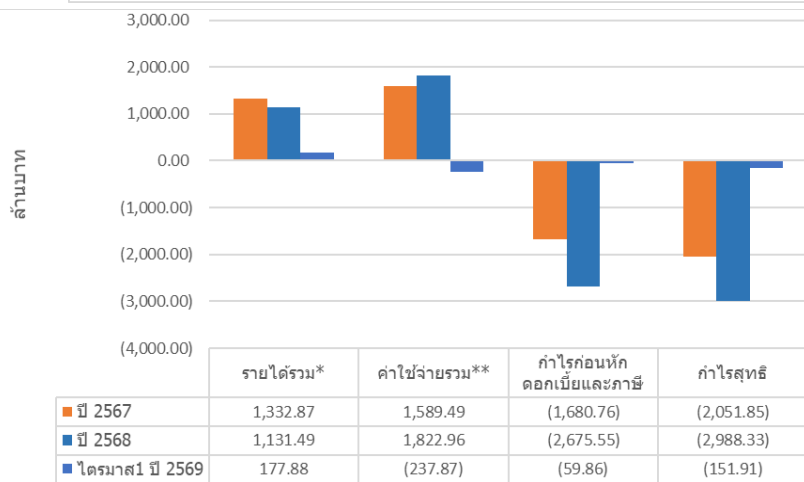
⁵ ผู้ถือหุ้นผู้ตกลงที่จะจัดจ้างของหลักประกันที่เป็นที่ดินว่างเปล่า 1.5 เท่าของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนของข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ โดยหลักประกันจะจัดจ้างเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดย หักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจ้างไว้กับหนี้เงินต้นของ หุ้นกู้ STELLA272A STELLA272B STELLA276A STELLA270A STELLA272D STELLA27NA STELLA27NB ที่เป็นหลักประกัน โดยหักออกด้วย 1.50 เท่าของมูลค่าหนี้ ของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี



หมายเหตุ:

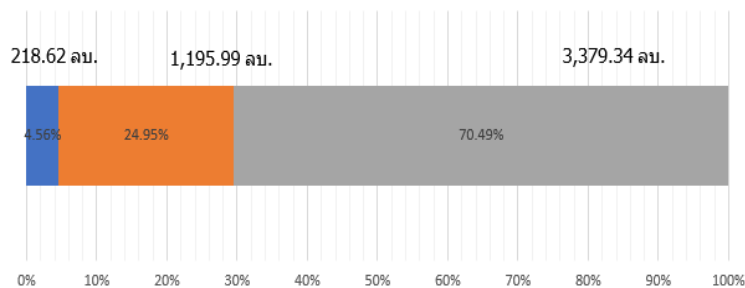
รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมทั้งส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้
สินค้าคงคลัง*** หมายถึง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

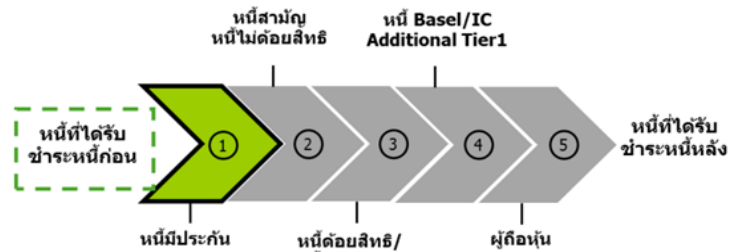
ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ 2569

■ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ■ ตราสารหนี้ ■ อื่นๆ



หมายเหตุ: รายการอื่นๆได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและกิจการอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร (reinvestment risk)
- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร (ต่อ)

6. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากรวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

7. การออกหุ้นกู้ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดเดิมของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ STELLA268A STELLA268B STELLA269A STELLA269B STELLA260A และ STELLA260B ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดย 1) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้เงินในการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว 2) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.16) โดยผู้ถือหุ้นกู้ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.3 ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร (reinvestment risk)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

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

ข้อมูลการแจ้งเตือน

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัท เงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 3 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 7 เดือน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 6 เดือน 24 วัน และ (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 6 เดือน 17 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ และผู้ออกหุ้นกู้ได้เสนอขายหุ้นกู้หลายชุด ซึ่งหุ้นกู้แต่ละชุดอาจมีอายุของหุ้นกู้ และ/หรือ ความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงสูงกว่า
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง