

Factsheet



บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม้ด้วยสิทธิ
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ใน วันที่ 4 - 6 มีนาคม พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 5 เดือน 19 วัน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายหลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก)
เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 260 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่
เสนอขายในครั้งนี ทั้งหมด 5 ชุด รวมไม่เกิน 600 ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง เนื้อ
ที่ดินรวม 73-1-1 ไร่ (29,301 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมด
จำนวน 390,277,500 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.
ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท
ที.เอ.มานะจเม็นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรง
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า
1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้
(roll-over)

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 7 มีนาคม พ.ศ. 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2569
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 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.44 เท่า
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มี
ภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วย
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น
ของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏ
ตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(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 30 ก.ย.
67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน
รวมจำนวน 2,242.84 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน
4,979.31ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้าน

หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน
1 ปี ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 เป็นจำนวน 3,245.55 ล้านบาท ส่วน
ใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่
สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนด
ไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิด
นัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อย
ของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,911 ล้าน
บาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพ
คล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้
เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไข
เกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ
ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทใน
ต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (687.01) ล้านบาทจากปรับปรุง
ดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่องบการเงินเป็น
แบบไม่มีเงื่อนไข

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

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	9 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.51	0.70	0.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.02	0.03	0.03
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	589.85	622.26	519.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	613.16	647.42	535.08
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	27.78	27.45	15.10
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	51.09	52.61	31.01
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	3.33	(0.59)	(0.89)	(0.28)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(8.74)	(12.30)	(58.17)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.15)	(0.14)	(0.04)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.80	0.67	0.63	0.70
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio)(เท่า)	1.44	0.48	0.45	0.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	76.95	60.08	48.30
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	5.64	6.03	12.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(51.98)	(35.10)	6.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(6.53)	(5.62)	(4.41)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(10.76)	(9.34)	(8.65)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.50	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

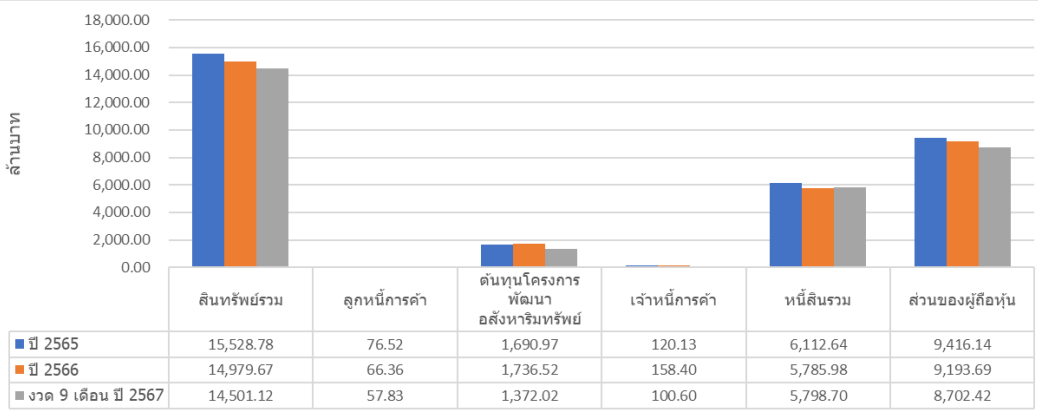
¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

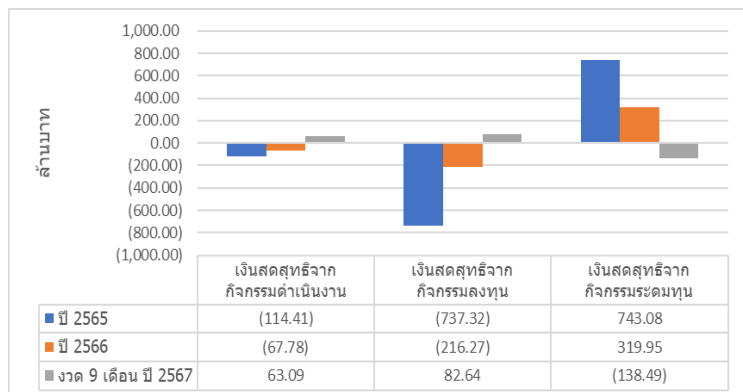
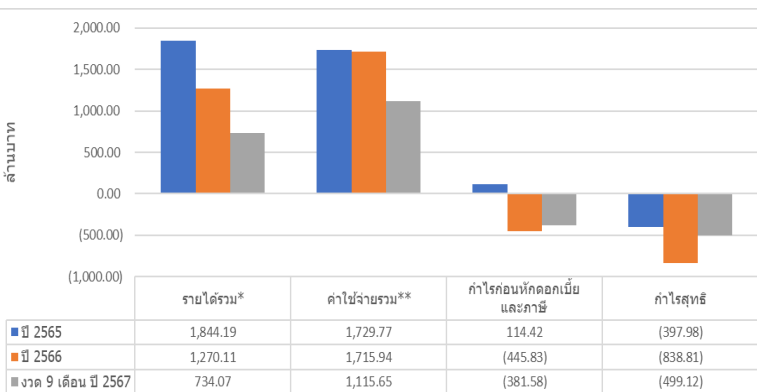
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

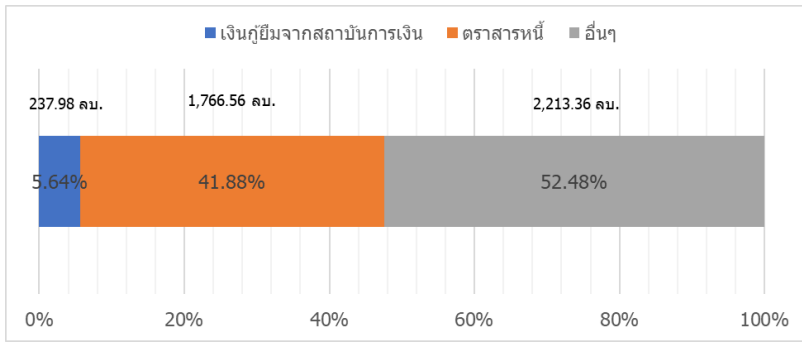
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือน ของปีล่าสุด



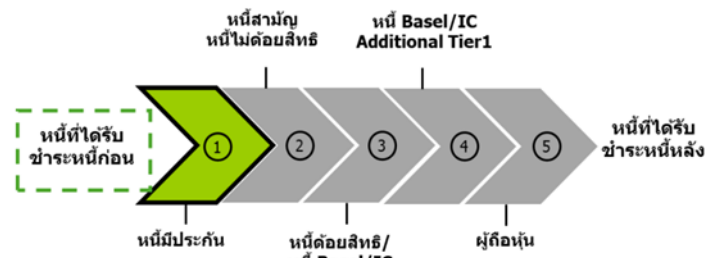
หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้



ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดทะเบียน อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NUSA253A และ NUSA253B ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้ของผู้ถือหุ้นกู้เสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการไถ่ถอนดังกล่าว(อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13)โดยผู้ถือหุ้นกูยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกูคิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกูก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกูก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้อาจมีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้อาจมีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกูในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 5 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 19 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 1 เดือน 11 วัน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 12 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (5) หุ้นกู้ชุดที่ 5 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกูไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 5 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า

Factsheet

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)



สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ต้องยสทธิ
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569"
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนไต่ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ใน วันที่ 11 - 13 มีนาคม พ.ศ. 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 1 เดือน 11 วัน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 340 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ทั้งหมด 5 ชุด รวมไม่เกิน 600 ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 123-0-52.1 ไร่ (49,252.1 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวมทั้งหมด จำนวน 516,694,750 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) และที่เหลือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 14 มีนาคม พ.ศ. 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ 25 เมษายน 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 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.44 เท่า
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

- 1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้**
กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)
- 2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง**
กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,242.84 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 4,979.31 ล้านบาท
- 3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้านหนี้สิน**
กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 เป็นจำนวน 3,245.55 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้
- 4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก**
บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,911 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)
- 5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข**
ตามกับผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (687.01) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่องบการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข
- 6. ความเสี่ยงหลักประกัน**
หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านชั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิ (ข้อ 6.3)
(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	9 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.51	0.70	0.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.02	0.03	0.03
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	589.85	622.26	519.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	613.16	647.42	535.08
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	27.78	27.45	15.10
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	51.09	52.61	31.01
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	3.33	(0.59)	(0.89)	(0.28)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(8.74)	(12.30)	(58.17)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.15)	(0.14)	(0.04)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.80	0.67	0.63	0.70
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio)(เท่า)	1.44	0.48	0.45	0.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	76.95	60.08	48.30
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	5.64	6.03	12.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(51.98)	(35.10)	6.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(6.53)	(5.62)	(4.41)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(10.76)	(9.34)	(8.65)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.50	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

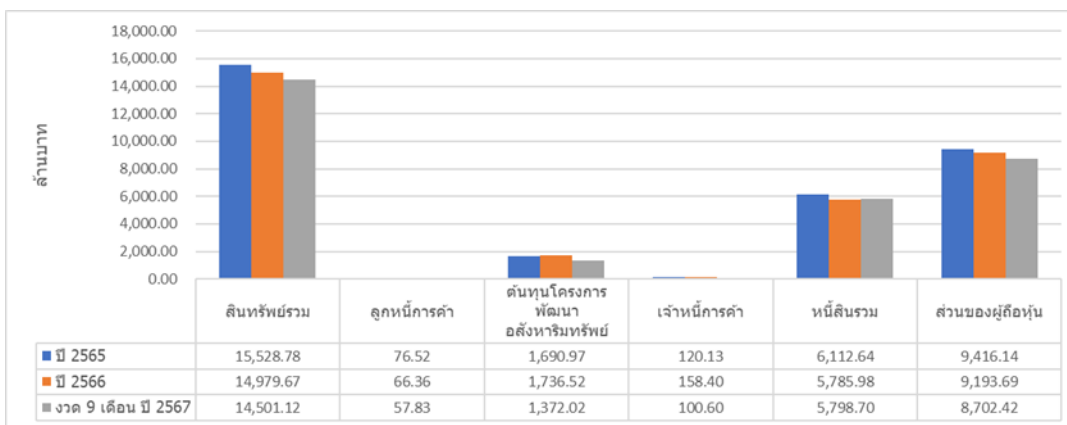
¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

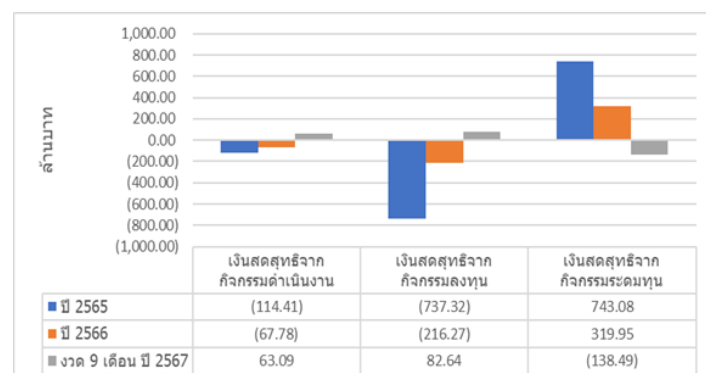
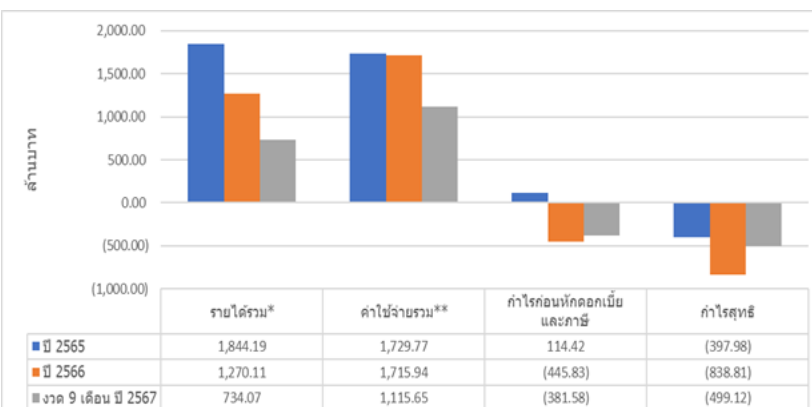
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

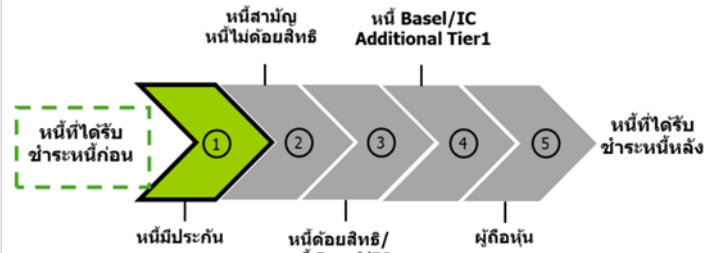
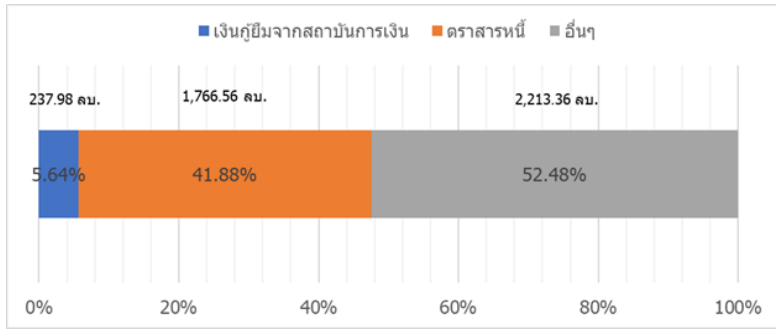
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือน ของปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้



ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดทะเบียน อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นจะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NUSA253A และ NUSA253B ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งหนึ่งของผู้ถือหุ้นสูญเสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นมีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการไถ่ถอนดังกล่าว (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13) โดยผู้ถือหุ้นยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 5 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 19 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 1 เดือน 11 วัน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 12 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (5) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 5 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า

Factsheet


บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม้ด้วยสิทธิ
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 3") ระหว่าง วันที่ 11 – 13 มีนาคม 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 5 เดือน 12 วัน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากผลการเสนอขายครบรอบ 6 (หก)
เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 340 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่
เสนอขายในครั้งนี้อยู่ทั้งหมด 5 ชุด รวมไม่เกิน 600 ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อ
ที่ดินรวม 123-0-52.1 ไร่ (49,252.1 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวม
ทั้งหมด จำนวน 516,694,750 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัต
หีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดย
บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรง
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า
1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้
(roll-over) และที่เหลือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่ม
บริษัท

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated" 

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 14 มีนาคม พ.ศ. 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2569
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 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.44 เท่า
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มี
ภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วย
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น
ของผู้ถือหุ้น 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 30 ก.ย.
67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน
รวมจำนวน 2,242.84 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน
4,979.31 ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้าน
หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน
1 ปี ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 เป็นจำนวน 3,245.55 ล้านบาท ส่วน
ใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่
สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนด
ไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิด
นัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อย
ของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,911 ล้าน
บาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพ
คล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้
เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไข
เกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ
ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทใน
ต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (687.01) ล้านบาทจากปรับปรุง
ดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่องบการเงินเป็น
แบบไม่มีเงื่อนไข

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

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 ปัจจัยความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	6 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.51	0.70	0.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.02	0.03	0.03
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	589.85	622.26	519.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	613.16	647.42	535.08
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	27.78	27.45	15.10
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	51.09	52.61	31.01
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	3.33	(0.59)	(0.89)	(0.28)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(8.74)	(12.30)	(58.17)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.15)	(0.14)	(0.04)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.80	0.67	0.63	0.70
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio)(เท่า)	1.44	0.48	0.45	0.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	76.95	60.08	48.30
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	5.64	6.03	12.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(51.98)	(35.10)	6.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(6.53)	(5.62)	(4.41)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(10.76)	(9.34)	(8.65)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.50	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

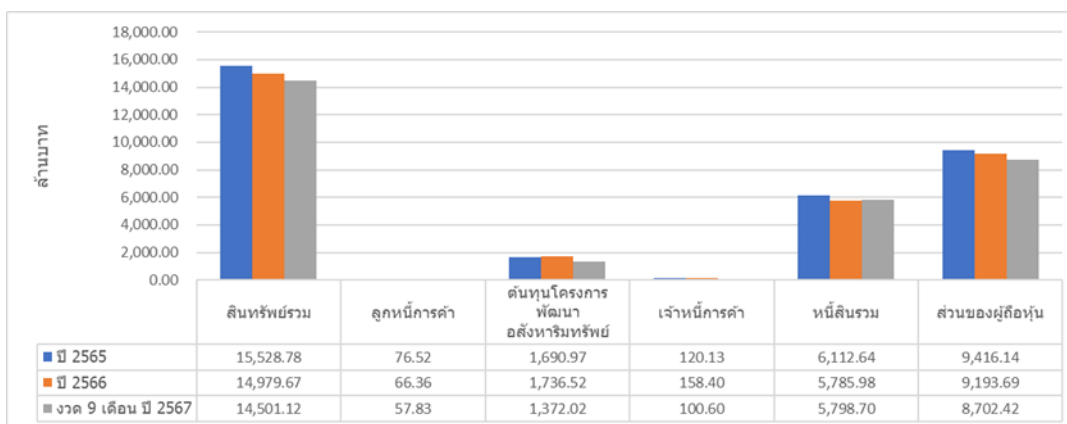
¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

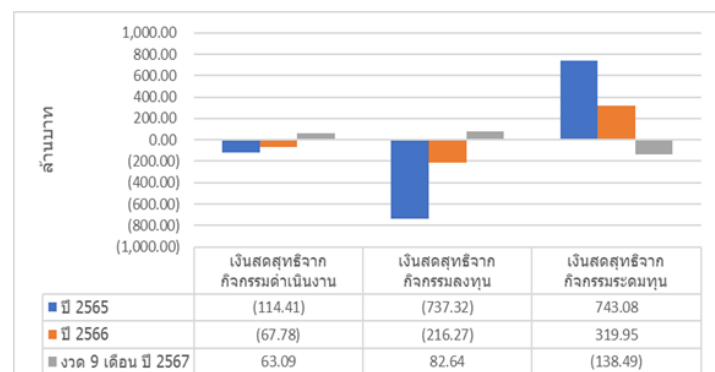
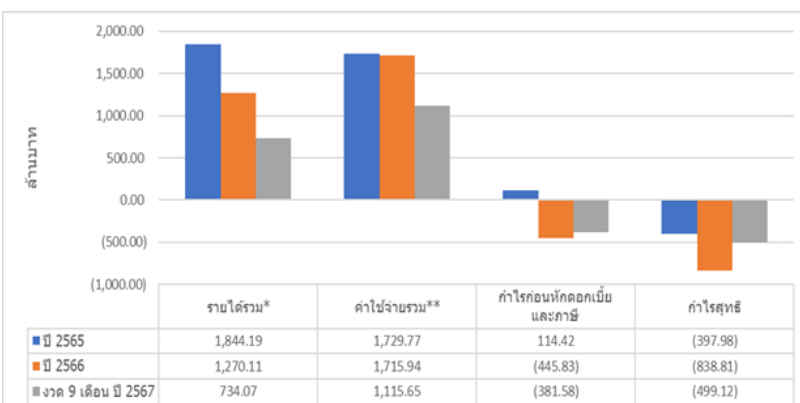
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือน ของปีล่าสุด

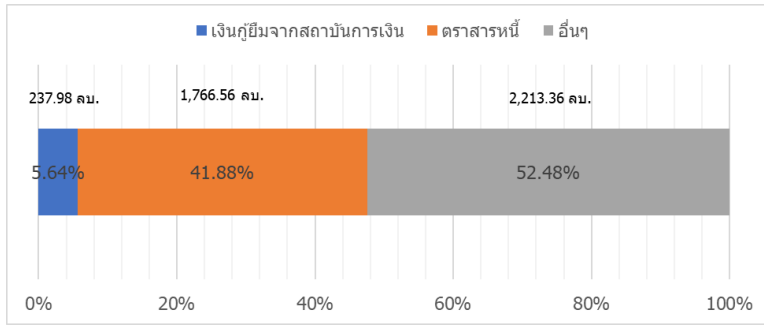


หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้



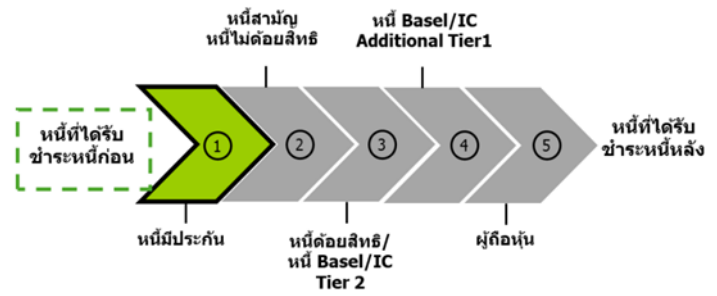
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน

2. การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ

3. เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น

4. ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนแปลงได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจัดจ้างเอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. ผู้แทนผู้ถือหุ้นจะใช้เวลาพิจารณาเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NUSA253A และ NUSA253B ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้ของผู้ถือหุ้นสูญเสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการไถ่ถอนดังกล่าว (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13) โดยผู้ถือหุ้นยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไมมี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 5 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 19 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 1 เดือน 11 วัน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 12 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (5) หุ้นกู้ชุดที่ 5 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 5 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า

Factsheet

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 4") ระหว่าง วันที่ 18 – 20 มีนาคม 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 1 เดือน 4 วัน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก)
เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 340 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่
เสนอขายในครั้งนี้อยู่ทั้งหมด 5 ชุด รวมไม่เกิน 600 ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินวางเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อ
ที่ดินรวม 123-0-52.1 ไร่ (49,252.1 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวม
ทั้งหมด จำนวน 516,694,750 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัต
หีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดย
บริษัท ที.เอ.มานาเจเมนท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรง
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า
1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อกรณีอื่นๆ-เพื่อชำระคืน Bridging
Finance ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NUSA253A และ NUSA253B และที่
เหลือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated" 

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 21 มีนาคม พ.ศ. 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ 25 เมษายน พ.ศ. 2569
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 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.44 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 30 ก.ย.
67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน
รวมจำนวน 2,242.84 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน
4,979.31 ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้าน

หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน
1 ปี ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 เป็นจำนวน 3,245.55 ล้านบาท ส่วน
ใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่
สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนด
ไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิด
นัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อย
ของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,911 ล้าน
บาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพ
คล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้
เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไข
เกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ
ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทใน
ต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (687.01) ล้านบาทจากปรับปรุง
ดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่องบการเงินเป็น
แบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อม
สิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดย
ราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับ
จำนองจะต้องผ่านชั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการ
ดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็น
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)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	9 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.51	0.70	0.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.02	0.03	0.03
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	589.85	622.26	519.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	613.16	647.42	535.08
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	27.78	27.45	15.10
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	51.09	52.61	31.01
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	3.33	(0.59)	(0.89)	(0.28)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(8.74)	(12.30)	(58.17)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.15)	(0.14)	(0.04)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.80	0.67	0.63	0.70
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio) (เท่า)	1.44	0.48	0.45	0.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	76.95	60.08	48.30
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	5.64	6.03	12.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(51.98)	(35.10)	6.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(6.53)	(5.62)	(4.41)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(10.76)	(9.34)	(8.65)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.50	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

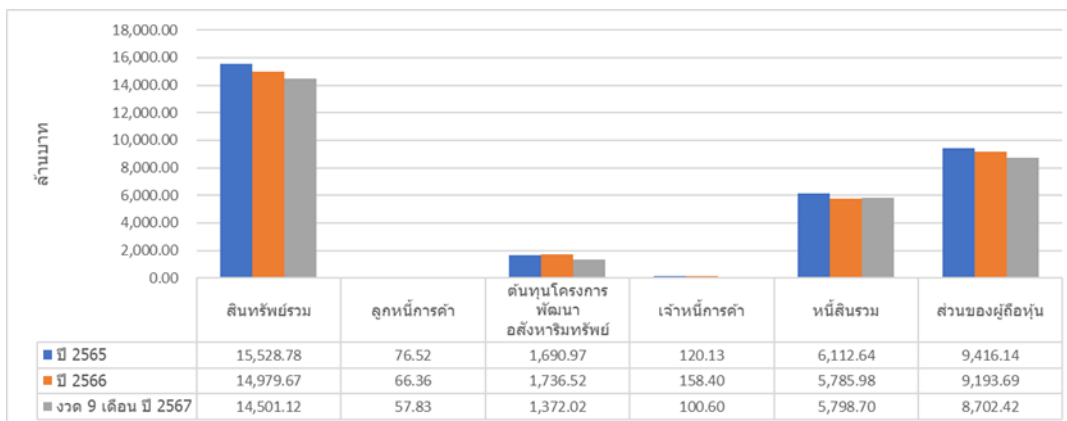
¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

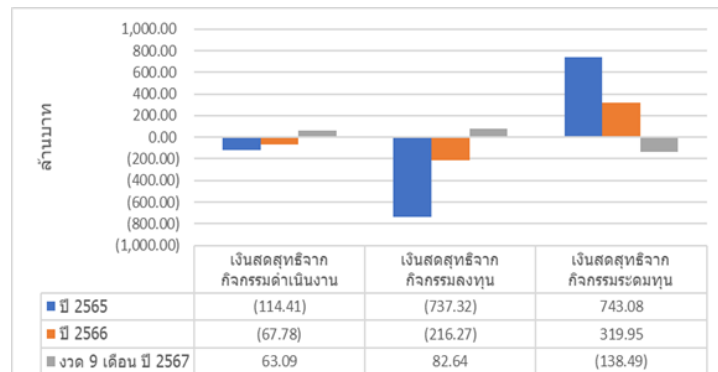
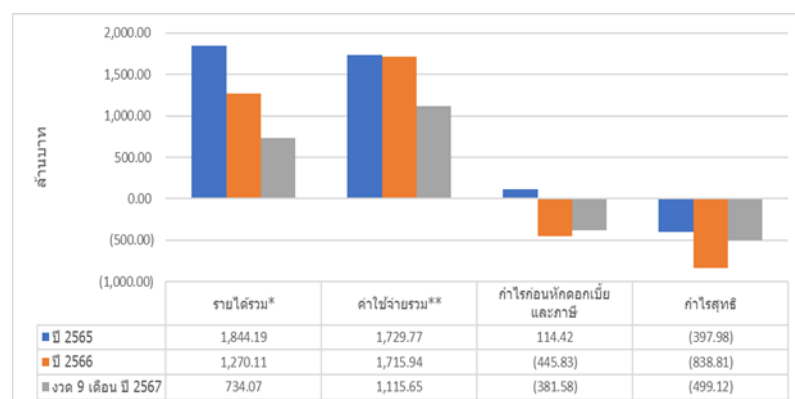
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด

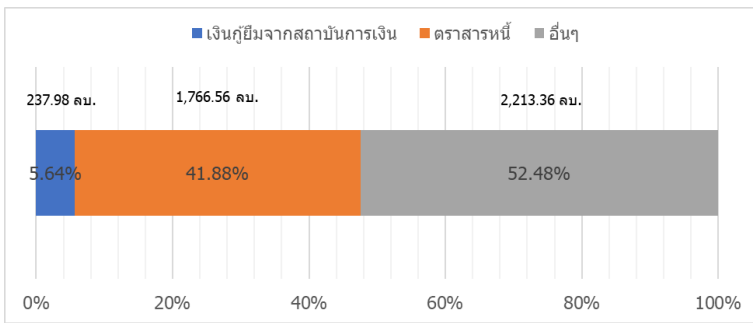


หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้



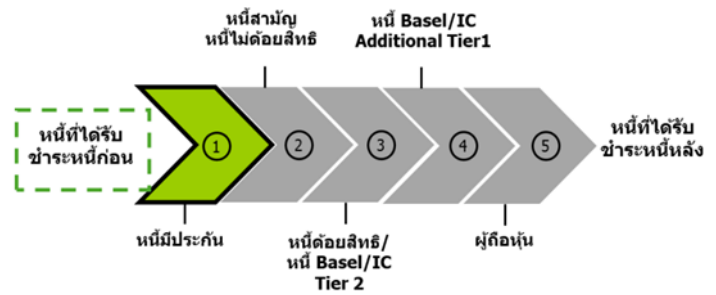
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจัดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NUSA253A และ NUSA253B ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งนี้อยู่เหนือผู้ถือหุ้นกู้เสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการไถ่ถอนดังกล่าว(อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13)โดยผู้ถือหุ้นกูยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกูคิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกูก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกูก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 5 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 19 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 1 เดือน 11 วัน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 12 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (5) หุ้นกู้ชุดที่ 5 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 5 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า

Factsheet

บริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน)



สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ต้องยสิทธิ
มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท สเตลล่า เอ็กซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 5 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่
ให้สิทธิผู้ออกหุ้นกู้ในการไถ่ถอนไต่ก่อนครบกำหนด ("หุ้นกู้ชุดที่ 5") ระหว่าง วันที่ 18 – 20 มีนาคม 2568

ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.3 (เจ็ดจุดสาม) ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายหลังจากการเสนอขายครบรอบ 6 (หก) เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 340 ล้านบาท มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ทั้งหมด 5 ชุด รวมไม่เกิน 600 ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน โฉนดที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 123-0-52.1 ไร่ (49,252.1 ตร.ว) มีมูลค่าประเมินรวมทั้งสิ้น 516,694,750 บาท ตั้งอยู่ที่ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี และ ต.วังไทร อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ประเมินโดยบริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50:1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อกรณีอื่นๆ-เพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัทย่อย NUSA253A และ NUSA253B และที่เหลือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของ กลุ่มบริษัท

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 21 มีนาคม พ.ศ. 2568
วันที่ครบกำหนดอายุ 26 สิงหาคม 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 30 ก.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.44 เท่า
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว "ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสิทธิ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

กลุ่มบริษัทต้องพึ่งพิงการออกหุ้นกู้เป็นหลัก หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือไม่สามารถขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขยายอายุหุ้นกู้ได้ ผู้ลงทุนจะต้องรับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้สูงมาก รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

2. ความเสี่ยงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการดำเนินการต่อเนื่อง โดยผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องติดต่อกันหลายปี และ ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 2,242.84 ล้านบาทและมีขาดทุนสะสมรวมจำนวน 4,979.31 ล้านบาท

3. ความเสี่ยงในการเข้าถึงเงินทุน และภาวะผูกพันด้านหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ณ วันที่ 30 ก.ย. 67 เป็นจำนวน 3,245.55 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นหนี้จากการครบกำหนดตามอายุหุ้นกู้ ถ้าบริษัทฯ ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนในส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอน จะมีความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ รวมถึงการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default) ได้

4. ความเสี่ยงจากการค้ำประกันจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้มีการค้ำประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทย่อยของการร่วมค้า จำนวน 5 รายการ จำนวนรวมไม่เกิน 2,911 ล้านบาท หากเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว ทำให้สภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในทันที อาจส่งผลให้เกิดการเกิดเหตุผิดนัดข้ามกัน (Cross Default)

5. ความเสี่ยงผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างมีเงื่อนไข

ตามที่ผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัทเคยให้ความเห็นแบบมีเงื่อนไขเกี่ยวกับเข้าทำการรายการซื้อโรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้บันทึกรายการปรับปรุง เงินมัดจำค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทในต่างประเทศลดลง เป็นจำนวน (687.01) ล้านบาทจากปรับปรุงดังกล่าวทำให้ ผู้สอบบัญชีเปลี่ยนแปลงข้อสรุปต่องบการเงินเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข

6. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันหุ้นกู้ชุดนี้คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด โดยราคาซื้อขายขึ้นกับภาวะตลาดในขณะนั้น และกระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านชั้น ตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ยังต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.50 : 1 หากมูลค่าหลักประกันตามประเมินลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องหาทรัพย์สินทดแทนมาเพิ่มเติมตามข้อกำหนดสิทธิ (ข้อ 6.3)

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 บัญชีความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	9 เดือน ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.51	0.70	0.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.02	0.03	0.03
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	589.85	622.26	519.17
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	613.16	647.42	535.08
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	27.78	27.45	15.10
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	51.09	52.61	31.01
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	3.33	(0.59)	(0.89)	(0.28)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(8.74)	(12.30)	(58.17)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.15)	(0.14)	(0.04)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.80	0.67	0.63	0.70
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio) (เท่า)	1.44	0.48	0.45	0.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	76.95	60.08	48.30
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	5.64	6.03	12.45
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(51.98)	(35.10)	6.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(6.53)	(5.62)	(4.41)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(10.76)	(9.34)	(8.65)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	1.50	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

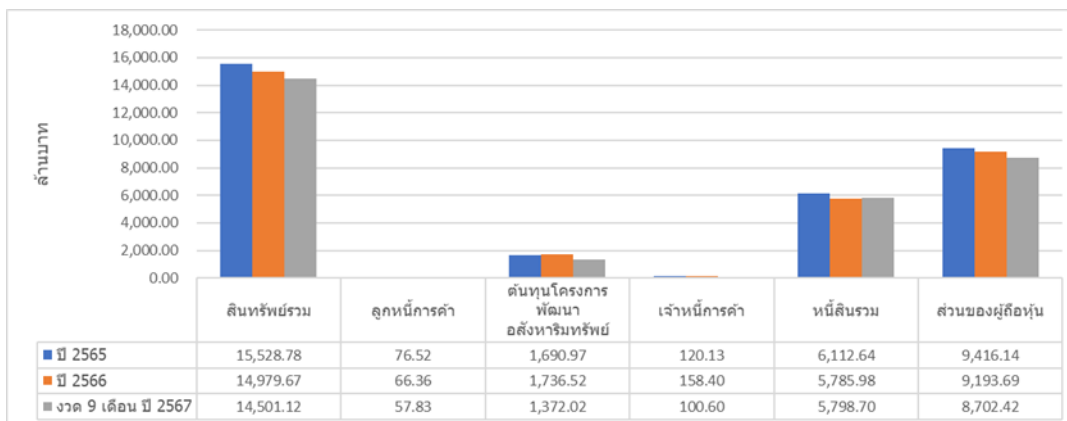
¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

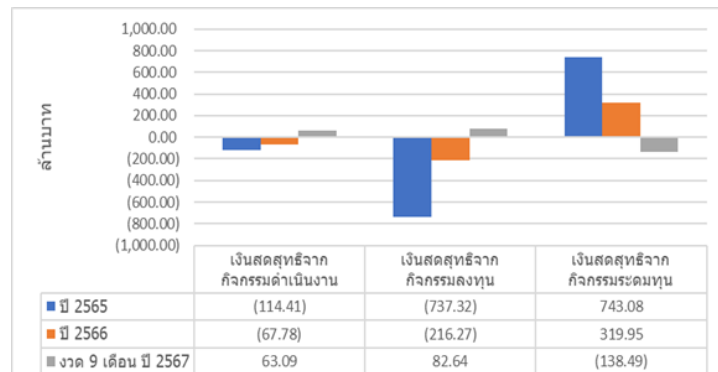
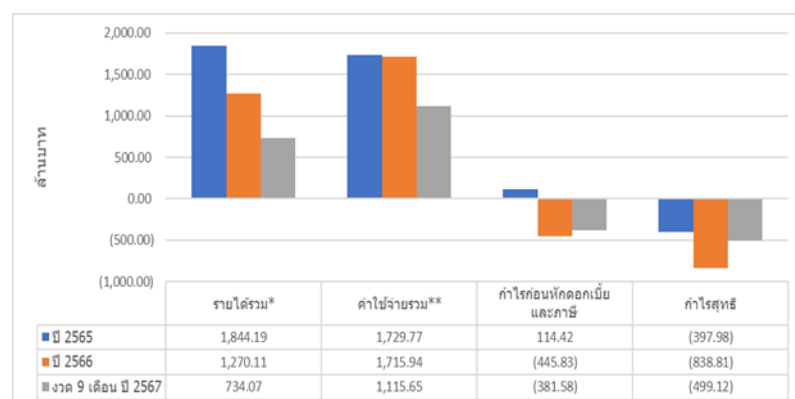
³ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด

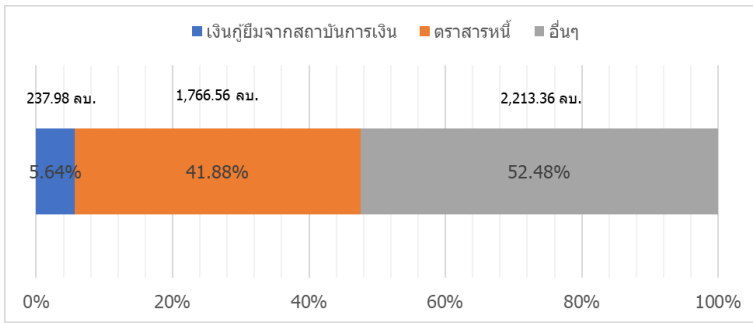


หมายเหตุ: รายได้รวม* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า
ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้



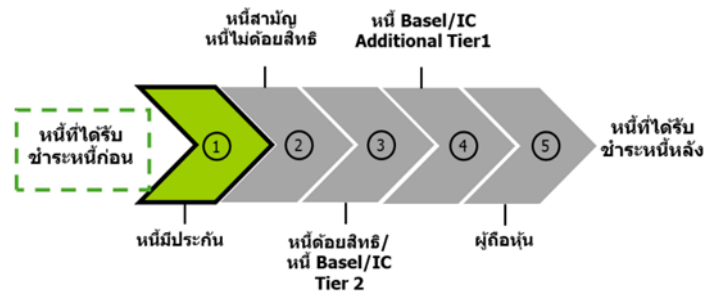
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 6 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำลงกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดทะเบียน อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นจะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ NUSA253A และ NUSA253B ได้ทั้งจำนวนในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งหากโอกาสที่จะได้รับชำระหนี้ตามหุ้นกู้ในครั้งหนึ่งของผู้ถือหุ้นสูญเสียไปหรือด้อยลงกว่าเดิม ผู้แทนผู้ถือหุ้นมีสิทธิเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ออกหุ้นกูทราบถึงการไถ่ถอนดังกล่าว (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.13) โดยผู้ถือหุ้นยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 5 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 19 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 1 เดือน 11 วัน (3) หุ้นกู้ชุดที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.30 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 12 วัน (4) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน (5) หุ้นกู้ชุดที่ 4 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.15 ต่อปี อายุ 1 ปี 5 เดือน 5 วัน ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 5 มีความเสี่ยงสูงกว่าหุ้นกู้ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า