

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้ออกหุ้นกู้”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย (1) บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี (ภายใต้ชื่อ “IT Junction”) และ การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (ภายใต้ชื่อ The Jas”) และตลาดชุมชน (ภายใต้ชื่อ J Market”) (2) ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร (SENERA SENIOR WELLNESS) และ (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์


สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น
เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

“หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”
เสนอขายระหว่าง วันที่ 9 และ 11-12 ธันวาคม 2567

ลักษณะตราสาร

อายุ	: 1 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	: คงที่ร้อยละ [7.25-7.35] ต่อปี
งวดการชำระ	: ทุกงวด 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้นับแต่วันครบรอบ 6 เดือน ของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอ	: ไม่เกิน [●] ล้านบาท
หลักประกัน	: ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	: เพื่อชำระคืนหนี้ชำระคืนหนี้ภายในกลุ่มบริษัทจำนวน [●]-[●] ล้านบาทและใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่จำนวน [●]-[●] ล้านบาท

อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ “unrated” 

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	: 13 ธันวาคม พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ	: 13 มิถุนายน พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย	: ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาкар ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มี

ระดับความเสี่ยง



ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ผู้ออกหุ้นกู้มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่โครงการ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนับเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจ IT Junction หากโครงการใดที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำจะทำให้ภาพรวมของทั้งโครงการไม่เป็นที่น่าสนใจ และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการและของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงในการที่จะต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ อย่างไรก็ตามโดยที่ผ่านมามีบริษัทที่มีผู้เช่าพื้นที่ที่มีการเช่าพื้นที่ติดต่อกันเป็นระยะเวลามากกว่า 2 ปี เฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วต่ำกว่า 1 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว อยู่ที่ 0.17 เท่า และ 0.13 เท่า ตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งในการชำระหนี้ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดสรรการชำระคืนหนี้สินหมุนเวียนด้วยการเพิ่มทุน

3. ความเสี่ยงจากการระดมทุนที่ไม่สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินทุนของโครงการ บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการระดมทุนที่ไม่สอดคล้องกับระยะเวลาดำเนินทุนของโครงการ จึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำเมื่อหนี้สินดังกล่าวใกล้ครบกำหนดชำระ อีกทั้งอาจมีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ หากไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อมาชำระหนี้สินที่กำลังจะใกล้ครบกำหนดชำระได้

4. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน: บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า และมีหน้าที่ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.60 เท่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้อกำหนดสิทธิหรือตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อาจเข้าข่ายผิดนัดหุ้นกู้ได้

5. ความเสี่ยงหลักประกัน
สำหรับหุ้นกู้ชุดนี้ไม่มีหลักประกัน กรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลัน จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ออกหุ้นกู้ เนื่องจากหุ้นกู้รุ่นนี้ไม่มีหลักประกัน จึงมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ด้อยกว่า เจ้าหนี้สถาบันการเงินที่มีหลักประกัน

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2565	ปี 2566	งวดหกเดือน ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹	1.77	0.75	0.17	0.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹	N/A	0.55	0.12	0.13
วงจรเงินสด ¹ (Cash Cycle) (วัน)	N/A	91.61	39.98	-9.7
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Average Inventory Period) (วัน)	N/A	149.79	109.90	78.67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Average Collection Period) (วัน)	N/A	71.82	56.45	56.68
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Average Payment Period) (วัน)	N/A	130.00	126.38	145.04
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ¹	3.33	4.71	3.95	4.59
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ²	9.26	4.75	6.99	3.99
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt service Coverage Ratio : DSCR) ¹	0.25	1.25	0.37	0.55
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) ²	1.80	0.71	1.03	0.75
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	46.84	16.88	38.28	45.93
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	38.46	44.92	24.61	26.12
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ²	N/A	0.59	0.89	0.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ¹ (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	63.83	64.53	77.79
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ¹ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	7.85	6.71	3.94
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น ¹ (ROE) (ร้อยละ)	N/A	14.83	12.58	7.13

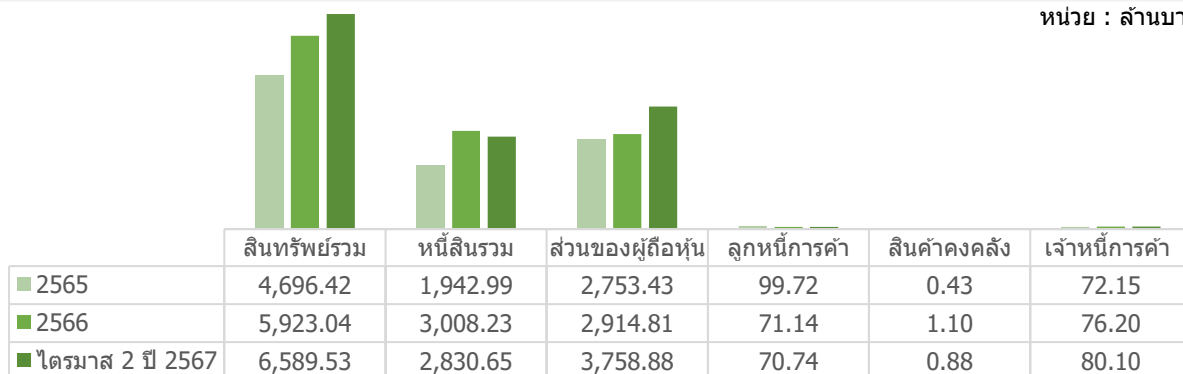
¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

ที่มา ข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม Property Development จากเว็บไซต์ ThaiBMA

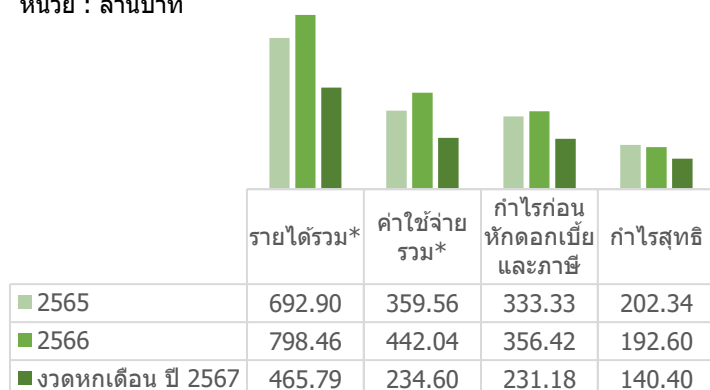
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปีและตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง

หน่วย : ล้านบาท

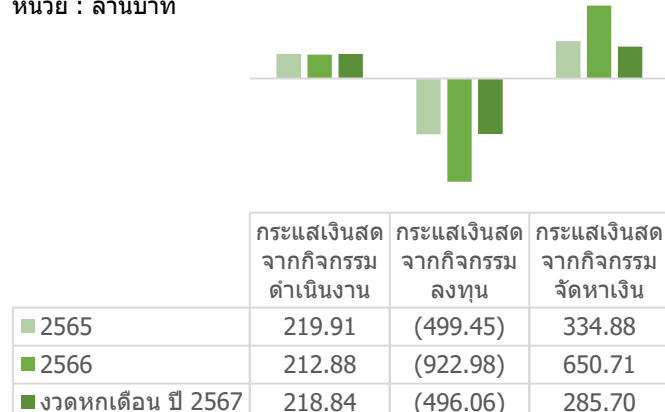


* รายการลูกหนี้การค้า อ้างอิงตามรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

หน่วย : ล้านบาท



หน่วย : ล้านบาท

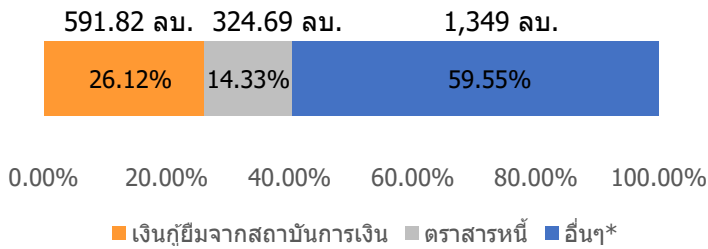


* รายได้รวม รวมถึง กำไรจากการปรับมูลค่าดีดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์, ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และ ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทรวม

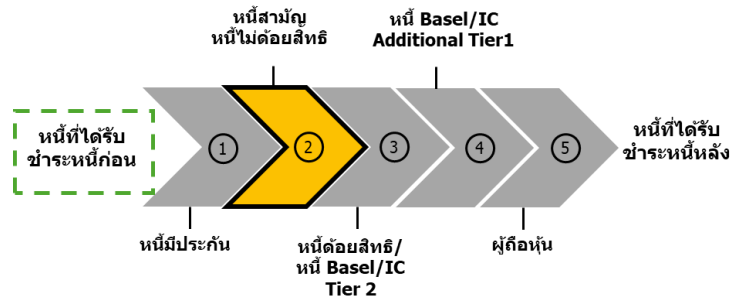
* ค่าใช้จ่ายรวม ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567



ลำดับการได้รับชำระหนี้



หมายเหตุ :

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอื่นๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ถือหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนด 6 (หก) เดือน คือวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ดังนั้นหากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร ผู้ถือตราสารอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง
2. หุ้นกู้นี้มีผลตอบแทนสูง แต่ความเสี่ยงสูงด้วยเช่นกัน และเนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนจึงมีความเสี่ยงในเรื่องข้อจำกัดในการติดตามข้อมูลของบริษัทฯ ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้รอบรอบ
3. ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขาย ตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาพและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
4. การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ถืออย่างรอบคอบ (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตราสารหนี้ชุดนี้ไม่มีหลักประกัน
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
- ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ
- ตราสารไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ถืออย่างรอบคอบ
- ผู้ถือหุ้นกู้มีอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Non-Investment Grade อาจมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและติดตามข้อมูลผู้ถือหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นกัน
- ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้ เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทนเงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของร่างหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากร่างหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัทฯ ไม่มีประวัติ การผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปี จากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้
- หุ้นกู้แต่ละชุด อาจมีอายุหุ้นกู้และ/หรือความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงสูงกว่า

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้ออกหุ้นกู้”)

ลักษณะการประกอบธุรกิจ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย (1) บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี (ภายใต้ชื่อ “IT Junction”) และ การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (“ภายใต้ชื่อ The Jas”) และตลาดชุมชน (“ภายใต้ชื่อ J Market”) (2) ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร (SENERA SENIOR WELLNESS) และ (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น ☐ ไม่เป็น
เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

“หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”
เสนอขายระหว่าง วันที่ 9 และ 11-12 ธันวาคม 2567

ลักษณะตราสาร

อายุ	: 2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	: คงที่ร้อยละ [7.00-7.25] ต่อปี
งวดการชำระ	: ทุกงวด 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้นับแต่วันครบรอบ 6 เดือนของอายุหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอหลักประกัน	: ไม่เกิน [●] ล้านบาท ที่ดินติดถนนประชาสัมพันธ์ และถนนตรุณสำราญ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น มูลค่าประเมิน 248,098,000 บาท ประเมินโดยบริษัท เอ็ม แพลตฟอร์ม จำกัด ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยบริษัทจะดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในอัตราส่วนไม่น้อยกว่า 1 : 1 เท่า
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	: เพื่อชำระคืนหนี้ชำระคืนหนี้ภายในกลุ่มบริษัทจำนวน [●]-[●] ล้านบาทและใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่จำนวน [●]-[●] ล้านบาท

อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ “unrated”



รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	: 13 ธันวาคม พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ	: 13 มิถุนายน พ.ศ. 2570
ประเภทการเสนอขาย	: ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาкар ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มี

ระดับความเสี่ยง

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารหนี้สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ผู้ออกหุ้นกู้มีความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่โครงการ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนับเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจ IT Junction หากโครงการใดที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำจะทำให้ภาพรวมของทั้งโครงการไม่เป็นที่น่าสนใจ และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการและของบริษัท บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการที่จะต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ อย่างไรก็ตามโดยที่ผ่านมามีบริษัทที่มีผู้เช่าพื้นที่ที่มีการเช่าพื้นที่ติดต่อกันเป็นระยะเวลา มากกว่า 2 ปี เฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด

2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วต่ำกว่า 1 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว อยู่ที่ 0.17 เท่า และ 0.13 เท่า ตามลำดับ จึงอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งในการชำระหนี้ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดสรรการชำระคืนหนี้สินหมุนเวียนด้วยการเพิ่มทุน

3. ความเสี่ยงจากการระดมทุนที่ไม่สอดคล้องกับระยะเวลาคืนทุนของโครงการ บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการระดมทุนที่ไม่สอดคล้องกับระยะเวลาคืนทุนของโครงการ จึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำเมื่อหนี้สินดังกล่าวใกล้ครบกำหนดชำระ อีกทั้งอาจมีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ หากไม่สามารถ จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อมาชำระหนี้สินที่กำลังจะใกล้ครบกำหนดชำระได้

4. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน:

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า และมีหน้าที่ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.60 เท่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้อกำหนดสิทธิหรือตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อาจเข้าข่ายผิดนัดหุ้นกู้ได้

5. ความเสี่ยงหลักประกัน

มูลค่าของหลักประกันอาจลดลงจากราคาตลาดของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน และ/หรือ ลดลงจากสาเหตุอื่นใดที่มีอาจคาดการณ์ได้นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ ซึ่งหากมูลค่าบังคับขายหลักประกันต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถบังคับชำระหนี้ส่วนที่ยังคงค้างชำระกับผู้ออกหุ้นกู้ได้ แต่จะต้องเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาดำเนินการได้แน่นอนและอาจไม่ได้รับชำระส่วนที่ยังคงค้างคืนได้เต็มจำนวน

หนังสือชี้ชวน
(filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

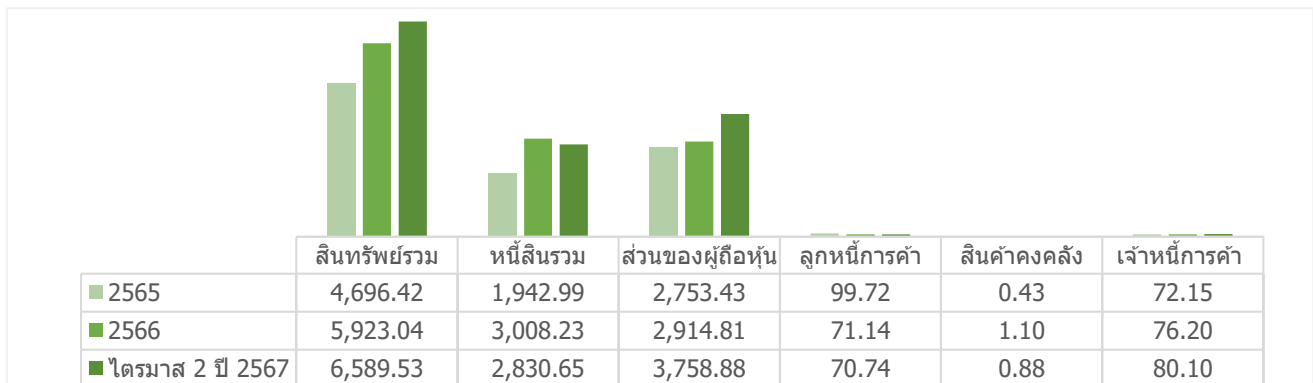
อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2565	ปี 2566	งวดหกเดือน ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹	1.77	0.75	0.17	0.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio) ¹	N/A	0.55	0.12	0.13
วงจรเงินสด ¹ (Cash Cycle) (วัน)	N/A	91.61	39.98	-9.7
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Average Inventory Period) (วัน)	N/A	149.79	109.90	78.67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Average Collection Period) (วัน)	N/A	71.82	56.45	56.68
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Average Payment Period) (วัน)	N/A	130.00	126.38	145.04
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ¹	3.33	4.71	3.95	4.59
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ²	9.26	4.75	6.99	3.99
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt service Coverage Ratio : DSCR) ¹	0.25	1.25	0.37	0.55
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) ²	1.80	0.71	1.03	0.75
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	46.84	16.88	38.28	45.93
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	38.46	44.92	24.61	26.12
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ²	N/A	0.59	0.89	0.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ¹ (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	63.83	64.53	77.79
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ¹ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	7.85	6.71	3.94
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ¹ (ROE) (ร้อยละ)	N/A	14.83	12.58	7.13

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

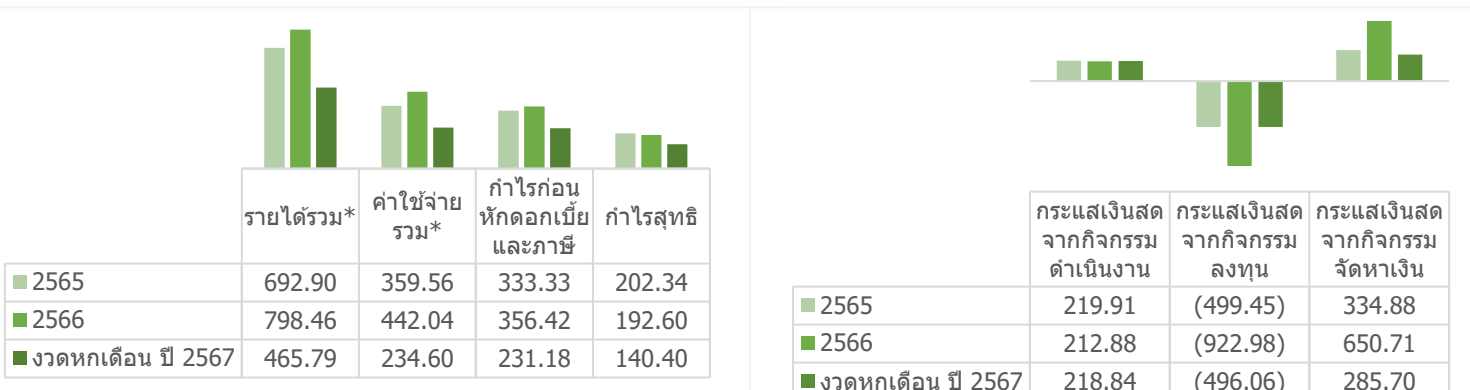
ที่มา ข้อมูลค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม Property Development จากเว็บไซต์ ThaiBMA

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปีและตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง



หน่วย : ล้านบาท

* รายการลูกหนี้การค้า อ้างอิงตามรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
หน่วย : ล้านบาท



* รายได้รวม รวมถึง กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์, ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และ ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

* ค่าใช้จ่ายรวม ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

591.82 ลบ. 324.69 ลบ. 1,349 ลบ.



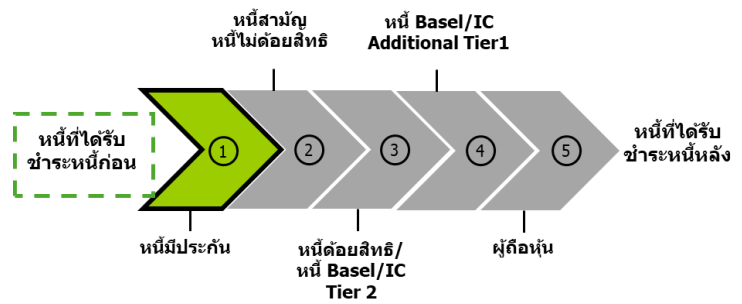
0.00% 20.00% 40.00% 60.00% 80.00% 100.00%

■ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ■ ตราสารหนี้ ■ อื่นๆ*

หมายเหตุ :

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอื่นๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

1. ผู้ถือหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดนับตั้งแต่วันที่ครบกำหนด 6 (หก) เดือน คือวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ดังนั้นหากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร ผู้ถือตราสารอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง
2. หุ้นกู้นี้มีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นกัน และเนื่องจากบริษัทไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนจึงมีความเสี่ยงในเรื่องข้อจำกัดในการติดตามข้อมูลของบริษัท ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้รอบคอบ
3. ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขาย ตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาพและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
4. การลงทุนในตราสารหนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตราสารหนี้ชุดนี้มีหลักประกัน
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
- ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ
- ตราสารไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- ผู้ออกหุ้นกู้มีอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Non-Investment Grade อาจมีความเสี่ยงสูง ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและติดตามข้อมูลผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
- ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นกัน
- ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้ เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ผู้ลงทุน ประเมินการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัทฯ ไม่มีประวัติ การผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปี จากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้
- หุ้นกู้แต่ละชุด อาจมีอายุหุ้นกู้และ/หรือความเสี่ยงของหุ้นกู้แตกต่างกัน โดยหุ้นกู้ที่มีอายุมากกว่าจะมีความเสี่ยงสูงกว่า