

Factsheet

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกตราสารหนี้" หรือ "บริษัท")



ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น

"หุ้นกู้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570"

เสนอขายวันที่ 27, 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567

(การจองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้บางรายในบางช่องทางอาจเปิดรับจองซื้อโดยเว้นวันเสาร์และวันอาทิตย์)

ลักษณะตราสาร

อายุ	: 2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ [5.60-5.80] ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	: จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	: ไม่มี
มูลค่าการเสนอขายรวม	: ไม่เกิน [•] บาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน	: ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	: เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ภายในเดือนตุลาคม 2567

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้น

อันดับความน่าเชื่อถือ: "BBB-" แนวโน้มอันดับเครดิต "คงที่"
เมื่อวันที่: 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	: 2 ตุลาคม พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: 2 เมษายน พ.ศ. 2570
ประเภทการเสนอขาย	: ผู้ลงทุนทั่วไป และ ผู้ลงทุนสถาบัน (โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุนสถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนทั่วไปเท่านั้น)
ผู้จัดจำหน่าย	: บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด	
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ระดับความเสี่ยง

พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ



ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ตราสารที่มีอายุและอันดับความน่าเชื่อถือเท่ากันให้ผลตอบแทน [•]% ต่อปี (ณ วันที่ [•] พ.ศ. 2567)

ความเสี่ยงของผู้ออก

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงขั้นต่ำ ปัจจัยหลักที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากราคาต้นทุนที่ดินแล้ว ต้นทุนการก่อสร้างเป็นปัจจัยเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยต้นทุนการก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนค่าแรงเป็นหลัก ซึ่งราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวตามอุปสงค์ อุปทานในตลาดโลก การเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ และสถานการณ์การก่อสร้างภายในประเทศ รวมทั้งการปรับค่าแรงขั้นต่ำ ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่อาจสูงขึ้นในอนาคต

ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทจะได้รับชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งบริษัทมีระยะเวลาในการบริหารโครงการประมาณ 1-2 ปีขึ้นไปแล้วแต่ขนาดของโครงการจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านการเงินจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย แบ่งออกเป็น

- ผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ลูกค้าอาจชะลอการตัดสินใจซื้อได้ ซึ่งบริษัทมีการศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทสามารถจัดเงื่อนไขการซื้อและผ่อนดาวน์ได้อย่างเหมาะสม เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระทางการเงินลูกค้าและให้มีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทให้น้อยที่สุด

- ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทเนื่องจากบริษัทมีการกู้เงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทโดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่ลอยตัว การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น และทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทสูงขึ้น

(โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ผู้ออกตราสารหนี้ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PO-BASE) และหนังสือชี้ชวนสำหรับโครงการหุ้น)

หนังสือชี้ชวน
โครงการตราสารหนี้
SCAN HERE



หนังสือชี้ชวนหุ้น
ที่เสนอขายครั้งนี้
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกตราสารหนี้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2565	ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹	1.77	1.71	1.58	1.62
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) ¹	N/A	0.35	0.36	0.19
วงจรเงินสด (Cash cycle) ³ (วัน)	N/A	1,209	1,225	1,330
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) ³ (วัน)	N/A	1,276	1,310	1,354
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) ³ (วัน)	N/A	9	7	11
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) ³ (วัน)	N/A	76	92	34
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า) ¹	3.33	2.75	1.68	1.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) ^{2,3}	9.26	8.17	12.07	9.63
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ^{1,3} (เท่า)	0.25	0.27	0.16	0.18
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) ² (เท่า)	1.80	1.35	1.48	1.37
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) (ตามข้อกำหนดสถิติ ของหุ้นกู้ภายใต้โครงการ MTN ปี 2564) ² (เท่า)	N/A	1.63	1.80	1.72
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) ² (เท่า)	1.44	1.25	1.38	1.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้ภายใต้โครงการ MTN ปี 2565 และโครงการ ปัจจุบัน) ² (เท่า)	N/A	1.32	1.45	1.53
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	49.87	50.60	47.58
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	29.71	33.73	35.67
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	28.51	25.39	32.24
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) ³ (ร้อยละ)	N/A	5.66	3.97	1.97
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) ³ (ร้อยละ)	N/A	13.39	9.60	4.61

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

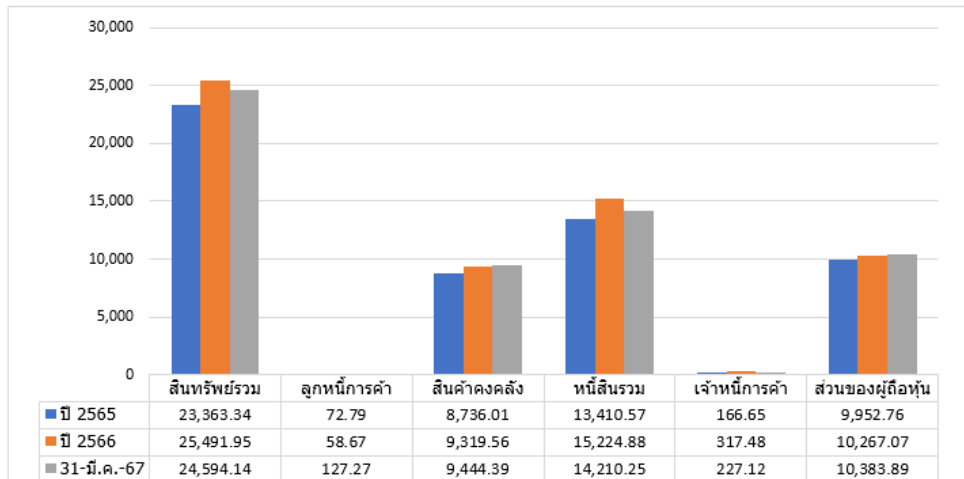
² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

³ ปรับอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นข้อมูลเต็มปี (Annualized) โดยนำข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือนย้อนหลังมาคำนวณ

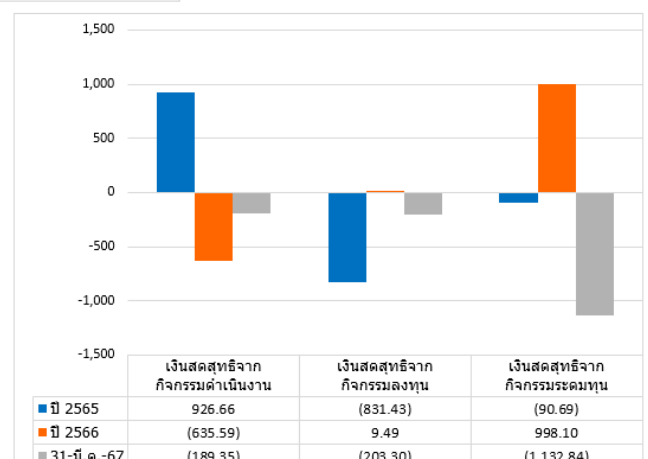
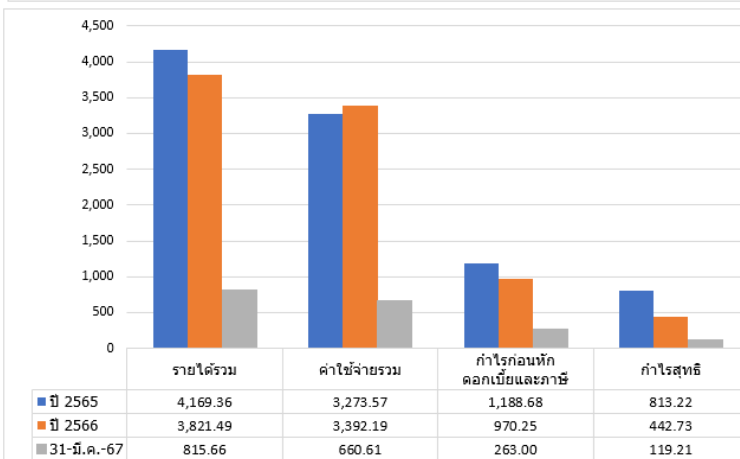
ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสตลอดอายุของหุ้นกู้ (ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 อัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.53 เท่า) ทั้งนี้ โปรดพิจารณาค่าจำกัดความของ "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย" และ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 7.3 ของข้อกำหนดสถิติ

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และและตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึงไตรมาสล่าสุด หรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง



หน่วย : ล้านบาท



หมายเหตุ

รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน บวก ค่าไรท์ที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บวก ค่าไรท์จากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บวก เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บวก รายได้อื่น

ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่น ๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินทุน และภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

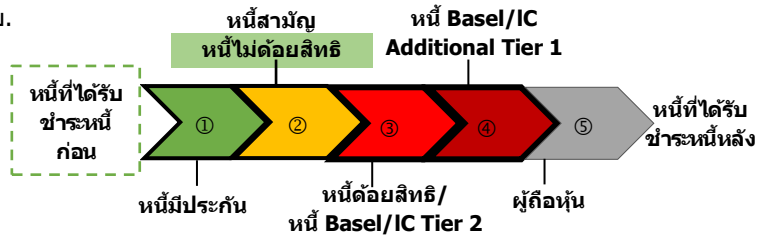
■ ตราสารหนี้ ■ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ■ อื่นๆ



หมายเหตุ : หนี้สินอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า และ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน
 - ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดได้ถดถอยในตลาดรอนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
 - ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
 - การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทเป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้แนะการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้
- (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ส่วนที่ 2 ผู้ออกตราสารหนี้ หัวข้อ 2.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
 - ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของ หลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (MTN) และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PO-BASE)
 - ผู้ออกตราสารหนี้ไม่มีการผิมนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิมนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกตราสารหนี้ ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 - บริษัทหลักทรัพย์เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งรวมถึงบริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด ซึ่งรวมถึงบริษัท โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ กรุงเทพ ไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ดังกล่าว และบริษัท เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด รวมถึงบริษัท โกลเบล็ก โฮลดิ้ง แมนเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย
 - บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด ในฐานะผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย
- ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 (ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้) ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PO-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน

คำเตือน: ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจลักษณะของหุ้นกู้ เงื่อนไข ผลตอบแทน และความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหุ้นกู้ก่อนตัดสินใจลงทุน