

Factsheet

บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีนโยบายลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ประเภทของอสังหาริมทรัพย์

สถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น

เสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน "หุ้นกู้ของบริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน" เสนอขายวันที่ 30-31 กรกฎาคม และวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2567

ลักษณะตราสาร

อายุ : 1 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย : คงที่ 7.25 % ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย : จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด : มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ในกรณีที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ AFIVE248A ผู้ออกหุ้นกู้ จะต้องทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้นก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในคราวเดียว (ข้อ 7.2 (น) ของข้อกำหนดสิทธิ)
มูลค่าการเสนอขายรวม : ไม่เกิน 500 ล้านบาท
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนิตี้ จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน : 1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ AFIVE248A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน วันที่ 24 สิงหาคม 2567 จำนวน 484.00 ล้านบาท
2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 16 ล้านบาท
อันดับความน่าเชื่อถือ : ไม่มี

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : 2 สิงหาคม พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ : 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย : ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนิตี้ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ มียอนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เอมร์ซัน พาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2565	ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า) ¹	N/A	3.59	2.76	2.95
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า) ¹	N/A	0.63	0.65	0.53
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) (เท่า) ¹	N/A	3.19	6.69	2.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า) ²	N/A	11.77	2.23	2.39*
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) (เท่า) ¹	N/A	0.42	1.30	1.42*
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) (เท่า) ²	N/A	1.78	1.44	1.48
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) ²	N/A	20.36	34.62	29.45
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ) ²	N/A	62.98	49.74	57.03
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดมติที่ ๓ หนี้หุ้นกู้) (เท่า) ²	N/A	1.10	0.52	0.64

หมายเหตุ : ¹ สำหรับการคำนวณที่มีการใช้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) และกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ (EBIT) ได้มาข้อมูลย้อนหลัง 4 ไตรมาสตามความถี่เพื่อให้ได้ข้อมูลเต็มปี (Annualized)

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM) ไม่มีข้อมูล

ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและความสามารถในการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.53 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 2.05 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 1.42 เท่า ทั้งนี้บริษัทยังมีความจำเป็นต้องก่อภาระหนี้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต และอาจจะส่งผลกระทบต่อภาระคืนหนี้สถาบันการเงินและหุ้นกู้ได้
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีโครงการที่รับรู้รายได้ไม่สม่ำเสมอ** ณ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีโครงการหลักๆ ที่สร้างรายได้ให้แก่บริษัทที่อยู่ระหว่างขายจำนวน 5 โครงการ และมีจำนวนยูนิตคงเหลือขายทั้งหมด 146 ยูนิต มูลค่า 3,478.61 ล้านบาท ดังนั้นหากการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทได้
- ความเสี่ยงด้านการยกเลิกการจองของลูกค้า และการที่ธนาคารพาณิชย์ปฏิเสธสินเชื่อแก่ลูกค้า** เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการอยู่อาศัยจึงมีความเสี่ยงที่ลูกค้าจะยกเลิกการจองหรือลูกค้าถูกธนาคารปฏิเสธการให้สินเชื่อ ซึ่งหากเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากที่มีนัยสำคัญจะทำให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้
- ความเสี่ยงจากการเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company)** บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย 3 บริษัท และลงทุนในกิจการร่วมค้า 1 บริษัท โดยบริษัทฯ รับผิดชอบแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า และรับรู้กำไรจากบริษัทย่อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ดังนั้น ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า จึงมีผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้บริษัท แอสเซท ไฟว์ กรุป จำกัด (มหาชน) 1 โครงการ คือ โครงการ แชนด์ รอยัล กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่ได้มีรายได้จากเงินปันผลจากบริษัทย่อยหรือส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าเท่านั้น หากแต่ตัวบริษัทเองมีรายได้และทรัพย์สินที่สามารถนำไปจ่ายชำระคืนภาระหนี้สินต่างๆ ของบริษัทได้โดยตรง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจนำทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันไปก่อภาระผูกพันในอนาคตได้
- ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง** จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น การปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นลดลงตามที่รัฐบาลประกาศจึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือขึ้นบัญชี
(Filing)
SCAN HERE



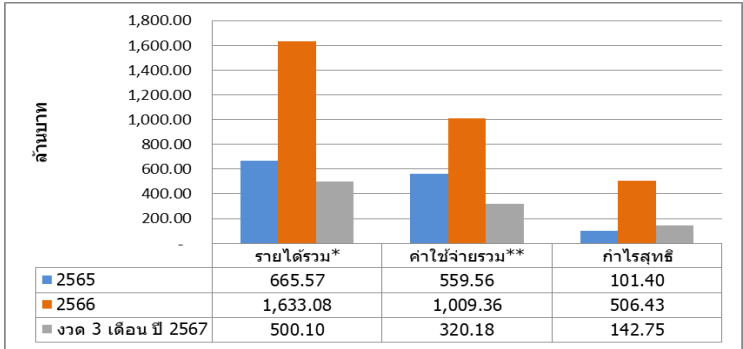
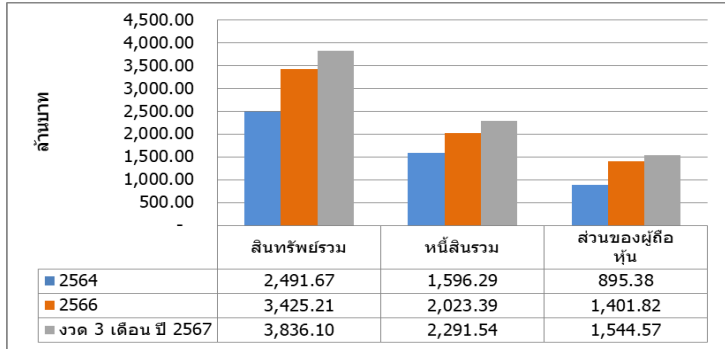
ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามข้อกำหนดสถิติฯ ณ วันสิ้นงวดไตรมาสและวันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.50 : 1.00 โดย ณ 31 มีนาคม 2567 เท่ากับ 0.64 เท่า

หมายเหตุ : "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ" หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ไม่ว่าจะหนี้สินระยะสั้นหรือระยะยาว ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า หรือหนี้สินใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยเงินสดและหรือรายการเทียบเท่าเงินสดเงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้วสำหรับงบการเงินประจำปี หรือสอบทานสำหรับงบการเงินรายไตรมาสโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาส 1 ปี 2567

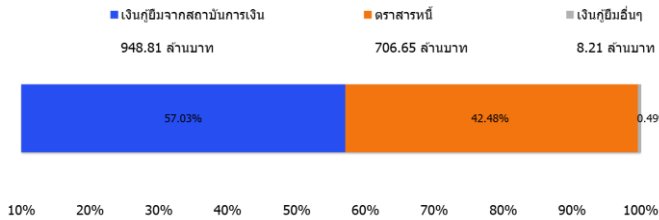


* รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยรวมถึง ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

** ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินและภาษี

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

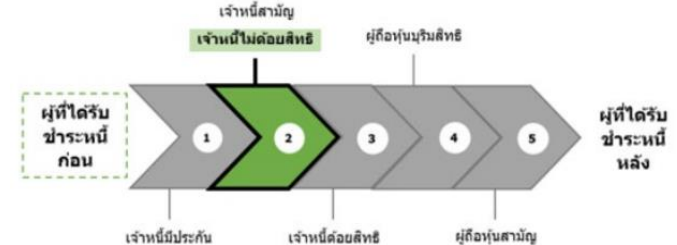
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567



*เงินกู้ยืมอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงจากลักษณะพิเศษ

ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับแต่วันครบกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน คือวันที่ 2 สิงหาคม พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสถิติ ดังนั้น หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร โดยผู้ออกตราสารอาจมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนและอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง (reinvestment risk) ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้รับรองว่าจะดำเนินการนำเงินสดที่จะได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้จำนวนเท่ากับมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดทำการเสนอขายหุ้นกู้ ผ่ากและดำรงไว้ในบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ และดำเนินการเพื่อให้มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจทรัพย์สินและประเภทสิทธิ ในเงินฝากธนาคารตามบัญชีหลักประกันทางธุรกิจ ต่อเจ้าพนักงานทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจของสำนักงานทะเบียนหลักประกัน กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ตามกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ พร้อมทั้งนำส่งสมุดบัญชีหลักประกันทางธุรกิจให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพื่อให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เก็บรักษาภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหุ้นกู้ จนกระทั่งวันครบกำหนดไถ่ถอนของ AFIVE248A ในวันที่ 24 สิงหาคม 2567 ตามที่ระบุไว้ในวัตถุประสงค์การใช้เงินของหุ้นกู้ในครั้งนี้ และในกรณีที่ไม่สามารถไถ่ถอนหุ้นกู้ AFIVE248A ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในคราวเดียว (ข้อ 7.2 (น) ของข้อกำหนดสถิติ)

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงินผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ขีอมมา
- ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ และถึงแม้ว่าตราสารมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นกันผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินการของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้ หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขายลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มิได้มีสถานะเป็นเจ้าของผู้ออกหุ้นกู้ และมีได้ความสัมพันธ์อันใดกับผู้ออกหุ้นกู้ที่จะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ

ประวัติผิดนัดชำระหนี้

ไม่มี มี

บริษัทฯ ไม่มีประวัติผิดนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น และการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสถิติ 3 ปี ย้อนหลัง