



บริษัท	เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “MJD”
วันก่อตั้ง	14 ก.ค. 2542 (จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน ปี 2548)
สถานะ	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หมวด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	860 ล้านบาท
อันดับเครดิตองค์กร	BB แนวโน้ม Stable (โดย TRIS เมื่อวันที่ 27 ก.ค. 2565)

### จุดเด่นของธุรกิจ

#### 1. โครงการเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าระดับบน

- มีประสบการณ์พัฒนาโครงการระดับบนมากกว่า 20 ปี โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าตลอดจนที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ติดกับรถไฟฟ้า ทำให้โครงการเป็นที่รู้จัก และได้รับการยอมรับในกลุ่มลูกค้าระดับบน สามารถสร้างรายได้จากการขายโครงการ 1,000 – 1,800 ล้านบาทต่อไตรมาสตลอดช่วง 2 ปีที่ผ่านมา
- แม้ช่วง 6 เดือนแรกปี 2565 รายได้จากการขายโครงการจะปรับลดลงเป็น 600 ล้านบาทต่อไตรมาส ซึ่งเกิดจากการไม่มีโครงการเปิดโอนใหม่ แต่ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม 2565 บริษัทฯ มี Backlog จากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ (ไม่รวม JV) 440 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้ในครึ่งหลังของปี 2565 ทั้งหมด อีกทั้งมีแผนรับรู้รายได้จากโครงการมอลตัน กรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 4 ปี 2565 มูลค่าโครงการ 2,400 ล้านบาท ซึ่งมี Backlog แล้ว 550 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ฐานรายได้ปรับตัวดีขึ้น

#### 2. มีแผนปรับตัว เพื่อสร้างความสม่ำเสมอของรายได้ และลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

- บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น เพื่อความสม่ำเสมอของรายได้ และลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยตั้งเป้าให้มีสัดส่วนรายได้จากการขาย คอนโดมิเนียม และบ้านแนวราบ 60 : 40 ในช่วง 1 – 2 ปีข้างหน้า โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 – ปี 2568 บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ 6 โครงการมูลค่ารวม 7,300 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 4 โครงการ มูลค่ารวม 12,000 ล้านบาท จึงคาดว่าในอนาคตจะมีรายได้สม่ำเสมอมากขึ้นในแต่ละปี
- โครงการบ้านแนวราบ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งหลังของปี 2565 และ ปี 2566 จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,300 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป สำหรับคอนโดมิเนียมคาดว่าจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในปี 2567 - 2569 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ กลับมามีโครงการเปิดโอนต่อเนื่อง

#### 3. บริหารจัดการสินค้าคงเหลือได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- ที่ผ่านมามีบริษัทฯ มุ่งเน้นระบายสินค้าคงเหลือ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดที่มีจำนวนอุปสงค์ลดลง สะท้อนจากปริมาณสินค้าคงเหลือตามงบการเงินที่ลดลงจาก 8,444 ล้านบาทในปี 2563 เป็น 7,030 ล้านบาทในปี 2564 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ สามารถขาย และโอนโครงการได้ตามแผนที่วางไว้ ทำให้ไม่ต้องแบกรับภาระต้นทุนจากการถือครองในจำนวนที่สูงมาก อย่างไรก็ตามเพื่อให้มีโครงการเปิดขาย และโอนอย่างต่อเนื่องในอนาคต ช่วงปี 2565 – 2568 บริษัทฯ วางแผนจะพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 10 โครงการ มูลค่ารวม 19,000 ล้านบาท เพื่อทดแทนสินค้าคงเหลือเดิมที่ทยอยลดลง

### วัตถุประสงค์การใช้เงิน

เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ MJD22DA จำนวน 738 ล้านบาท หุ้นกู้ MJD22DB จำนวน 400 ล้านบาท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

### แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และ/หรือการออกหุ้นกู้ครั้งใหม่

### ความเสี่ยงที่สำคัญและปัจจัยลดความเสี่ยง

#### 1. ความเสี่ยงจากการไม่มีโครงการเปิดโอนใหม่ ทำให้ผลประกอบการขาดทุน

##### ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ ประสบปัญหาขาดทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากไม่มีการเปิดโอนโครงการใหม่ๆ ในปีนั้น อย่างไรก็ตามแม้จะประสบปัญหาขาดทุนในช่วง 6 เดือนแรกปี 2565 แต่ในด้าน EBITDA ของธุรกิจยังเป็นบวกเท่ากับ 80 ล้านบาท จึงคาดว่าขาดทุนดังกล่าวไม่กระทบต่อธุรกิจมากนัก
- ในไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทฯ มีแผนรับรู้รายได้จากโครงการมอลตัน กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการ 2,400 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมี Backlog แล้ว 550 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2565 – 2566 นอกจากนี้บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบใหม่ ในครึ่งหลังของปี 2565 และ ปี 2566 จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,300 ล้านบาท และส่วนที่เหลือของโครงการแนวราบใหม่ จะเริ่มโอนตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป สำหรับคอนโดมิเนียมคาดว่าจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในปี 2567 - 2569 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ กลับมามีโครงการเปิดขาย และโครงการที่จะเปิดโอนอย่างต่อเนื่อง

#### 2. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมขาดทุน

##### ปัจจัยลดความเสี่ยง

- ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID – 19 พื้นตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 3 – 4 ปี 2564 เป็นต้นมา ทำให้ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ พื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราการเข้าพักโรงแรมดีขึ้นจากประมาณ 5 – 22% ในไตรมาส 2 ปี 2564 เป็น 24 – 52% ในไตรมาส 2 ปี 2565 ทำให้ EBITDA ของธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นจากขาดทุน 3 แสนบาทต่อเดือนในไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นกำไร 1 ล้านบาทต่อเดือนในไตรมาส 2 ปี 2565

สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

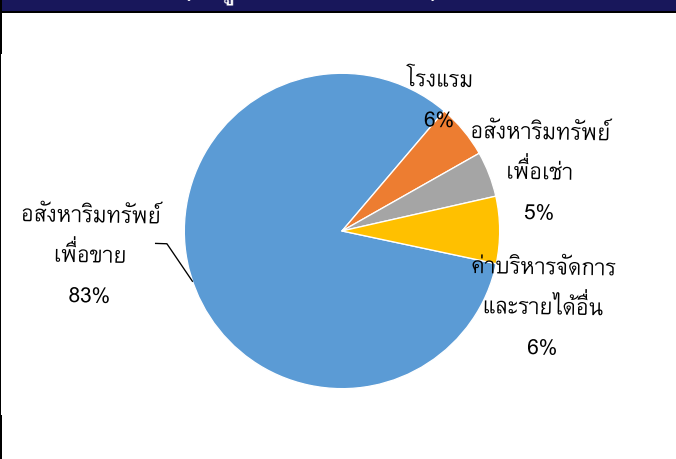
สรุปผลประกอบการ			
ณ สิ้นงวด	2563	2564	6M/2565
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	18,763	15,967	15,867
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	13,110	10,657	10,738
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	5,654	5,310	5,129
รายได้รวม (ล้านบาท)	7,576	4,449	1,424
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	199	(353)	(181)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	2.63	(7.94)	(12.74)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.56	1.71	1.97
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	2.32	2.01	2.09
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.87	1.74	1.81
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) (เท่า) <sup>1</sup>	1.60	1.64	1.69
อัตราหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	11.53	24.95	46.04 <sup>2</sup>
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.87	0.63	0.32
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.18	0.10	0.07 <sup>2</sup>
อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	48.05	40.09	33.20
อัตราส่วนหนี้จากสถาบันการเงินต่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	39.86	31.84	29.51
อัตราส่วนหนี้กู้ยืมที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	57.53	65.90	68.17

ผู้สอบบัญชี: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

<sup>1</sup> หนี้สินสุทธิ คือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักออกด้วยผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงบัญชีเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน โดยบริษัทฯ จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 3.50 เท่า

<sup>2</sup> ปรับให้เต็มปีด้วยข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน

#### โครงสร้างรายได้ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 65)



#### ลักษณะการประกอบธุรกิจ

##### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- บริษัทฯ พัฒนาทั้งโครงการแนวราบ และคอนโดมิเนียมทั้งประเภท High Rise และ Low Rise โดยโครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น ตามแนวรถไฟฟ้า ย่านธุรกิจ หรือที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เป็นต้น โดยเน้นพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าตลาดบนเป็นหลัก

##### ธุรกิจโรงแรม

- ปัจจุบันบริษัทฯ มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการทั้งหมด 3 แห่ง ได้แก่ มารกาเซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, เซ็นทรา บายเซ็นทารามารีสอร์ท จอมเทียน และเมเว่น สไตลิสต์ โฮเทล หัวหิน

##### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

- บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เช่น อาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ 10, เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9 หรือคอมมูนิตี้มอลล์ ชิค ดิสทริคท์ ราม 53 เป็นต้น

#### โอกาสทางธุรกิจ

##### 1. มีแผนรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

บริษัทฯ มี Backlog จากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ 440 ล้านบาท คาดว่าจะรับรู้ปี 2565 ทั้งหมด อีกทั้งมีแผนรับรู้รายได้จากโครงการมอลตัน กรุงเทพฯ กรีกา ไนโตรมาส 4 ปี 2565 มูลค่าโครงการ 2,400 ล้านบาท ซึ่งมี Backlog แล้ว 550 ล้านบาท นอกจากนี้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 – 2568 บริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาโครงการบ้านแนวราบ 6 โครงการ มูลค่ารวม 7,300 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 4 โครงการ มูลค่ารวม 12,000 ล้านบาท จึงคาดว่าจะทำให้ฐานรายได้ของ บริษัทฯ ปรับเพิ่มขึ้นในอนาคต

##### 2. การผ่อนผันมาตรการจำกัดการเดินทาง และมาตรการ LTV

ในช่วงที่ผ่านมา ภาพรวมอุตสาหกรรมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และโรงแรม ได้รับแรงกดดันจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตามในปัจจุบันสถานการณ์ COVID-19 ที่ปรับตัวดีขึ้น ทำให้ประชาชนออกมาทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น บริษัทฯ จึงคาดว่าแนวโน้มของอุตสาหกรรมจะสามารถฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการที่รพท. ประกาศผ่อนผันมาตรการ LTV ไปจนถึงสิ้นปี 2565 จากเดิมที่ผู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไปสามารถกู้ได้เพียง 70-90% ปัจจุบันสามารถกู้ได้ถึง 100% ดังนั้นจึงคาดว่าจะช่วยให้การขายและการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้น

#### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ก.ย. 65)

1	นางประทีน พูลวรลักษณ์	19.76%
2	น.ส.เพชรดา พูลวรลักษณ์	13.35%
3	นายสุริยา พูลวรลักษณ์	12.20%
4	นายสุธน สิงห์สิทธิ์	5.69%
5	น.ส.รัตนา มาลีนนท์	4.36%
6	นายประชุม มาลีนนท์	4.09%
7	นางจิตร์ติ พูลวรลักษณ์	3.02%
8	นายจิรวุฒิ มาลีนนท์	2.91%
9	น.ส.ปราณี มาลีนนท์	2.84%
10	น.ส.อัญชลี พิณรัตน์	2.73%
11	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	29.05%

สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

**ความสามารถในการชำระหนี้**

ช่วง 6 เดือนแรกปี 2565 บริษัทฯ มี Annualized EBITDA 202 ล้านบาท ในขณะที่มีภาระผูกพันในช่วง 1 ปีที่ผ่านมาจนวน 3,403 ล้านบาท ประกอบไปด้วยดอกเบี้ยที่ปรับให้เต็มปีด้วยข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน 515 ล้านบาท และหนี้ระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี จำนวน 2,888 ล้านบาท ประกอบไปด้วยเงินกู้จากสถาบันการเงิน 1,033 ล้านบาท หนี้กู้ 1,845 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 10 ล้านบาท

สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนด บริษัทฯ ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีข้อกำหนดให้ชำระคืนที่ 70% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถชำระหนี้สินดังกล่าวได้ตามปกติ ส่วนการชำระคืนหนี้หุ้นกู้ ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 3,403 ล้านบาท ทำให้สามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดรวมไปถึงภาระหนี้สินอื่นได้ทั้งหมด

**วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ****ผลประกอบการปี 2564**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 4,443 ล้านบาท ลดลง 40% เมื่อเทียบกับปี 2563 เนื่องจากไม่มีโครงการเปิดโอนใหม่ ประกอบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลง 37%
- ฐานรายได้ที่ลดลง และเป็นเหตุให้ปี 2564 บริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ 353 ล้านบาท อย่างไรก็ตามหากไม่รวมค่าใช้จ่ายพิเศษจากการแพ็คดีควม จำนวน 87 ล้านบาท ซึ่งไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ และไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 153 ล้านบาท ซึ่งถือว่าไม่ใช่รายการที่เป็นเงินสด พบว่าบริษัทฯ จะมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานปกติประมาณ 113 ล้านบาท

**ผลประกอบการช่วง 6 เดือนแรกปี 2565**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,424 ล้านบาท ลดลง 97 ล้านบาท หรือประมาณ 40% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากไม่มีโครงการใหม่แล้วเสร็จพร้อมโอน ในขณะที่ช่วง 6 เดือนแรกปี 2564 มีโครงการมาร์เก็ต 2 และ มาร์เก็ต ลาดพร้าว 15 ที่ทยอยโอนต่อเนื่อง
- อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจาก 34% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 27% จากการลดราคาในบางโครงการเพื่อระบายสินค้าคงเหลือ ประกอบกับฐานรายได้ที่ลดลงทำให้บริษัทฯ ขาดทุนเพิ่มขึ้นจาก 157 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็น 181 ล้านบาท
- หากพิจารณาที่ EBITDA พบว่าในช่วง 6 เดือนแรกปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรประมาณ 80 ล้านบาท

**การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2565 กับปี 2564**

- บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 15,867 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 10,738 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2564 ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,129 ล้านบาท ลดลง 181 ล้านบาท หรือประมาณ 3% จากปี 2564 จากผลขาดทุนทำให้กำไรสะสมลดลง

**วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ (ต่อ)**

- บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มจาก 2.01 เท่าในปี 2564 เป็น 2.09 เท่า และหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิเพิ่มจาก 1.64 เท่าเป็น 1.69 เท่า จากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่ต้องดำรงไว้ไม่เกินกว่า 3.50 เท่า

**ความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง****1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรม**

ผู้บริโภคให้ความสนใจคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในบริเวณที่เป็นย่านธุรกิจสำคัญ เช่น สีลม สาทร และสุขุมวิท เป็นต้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายพัฒนาโครงการในบริเวณดังกล่าวมากขึ้น และอยู่ใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดความรุนแรงในการแข่งขันมากขึ้นก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อการขายโครงการของบริษัทฯ

**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- บริษัทฯ จะคัดเลือกทำเลที่เป็น Prime Location และหลีกเลี่ยงการพัฒนาโครงการในบริเวณที่มีโครงการอื่นอยู่เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้โครงการของบริษัทฯ เน้นเจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน ถึงแม้จะมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันในตลาดเพิ่มขึ้น แต่บริษัทฯ มองว่ากลุ่มลูกค้าในตลาดระดับบนยังมีความต้องการซื้อ ประกอบกับด้วยประสบการณ์การพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าตลาดบนมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทฯ มีภาพลักษณ์ และชื่อเสียงที่ดีในด้านคุณภาพของโครงการ

**2. ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่เข้มงวดมากขึ้น**

จากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งนำมาสู่ระดับ NPL ในระบบที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งเกณฑ์การควบคุมสินเชื่อที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกรโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการห้องชุดจากลูกค้าที่ต้องพึ่งพาสินเชื่อจากธนาคารในการซื้อ

**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- เนื่องจากโครงการของบริษัทฯ มีกลุ่มเป้าหมายหลักคือ ลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง มีประวัติและฐานะทางการเงินดี (จากประวัติการขายโครงการในอดีต ลูกค้ากลุ่มนี้จะพึ่งพาเงินสินเชื่อต่ำ และได้รับการอนุมัติสินเชื่อง่าย) จึงทำให้ไม่มีผลกระทบมาก ทั้งนี้บริษัทฯ ก็มีแผนลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ตั้งแต่เริ่มต้นกระบวนการขายโครงการ

สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

โครงการพร้อมขาย และโครงการที่คาดว่าจะเปิดตัวในอนาคต

โครงการพร้อมขาย (ณ วันที่ 31 ส.ค. 65)

หน่วย : ล้านบาท

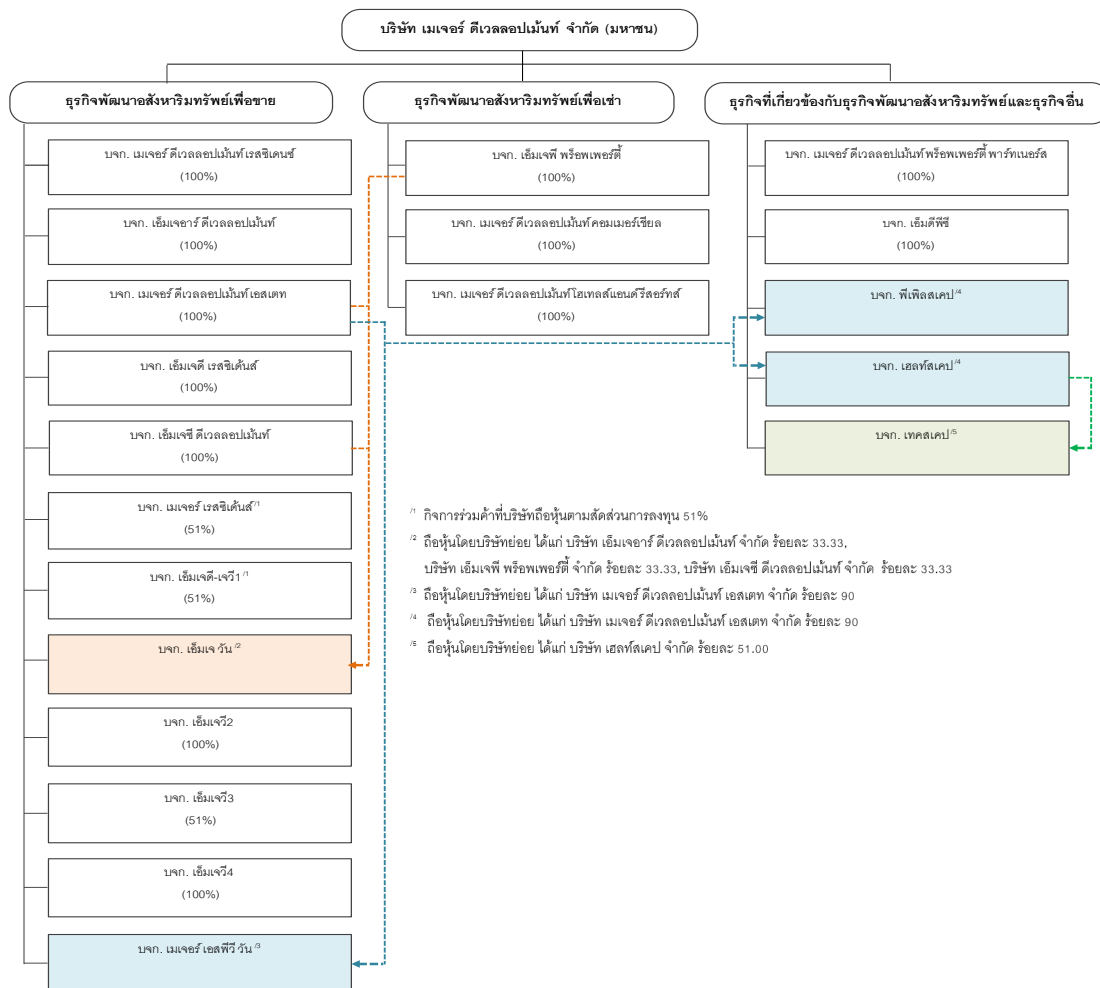
ลักษณะโครงการ	มูลค่า รวม	ขายแล้ว		โอนแล้ว		Backlog		คงเหลือขาย	
		มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
คอนโดมิเนียม*	38,693	30,526	79	28,930	75	1,596	4	8,166	21
แนวราบ	3,162	883	28	267	8	616	19	2,279	72
<b>รวม</b>	<b>41,855</b>	<b>31,410</b>	<b>75</b>	<b>29,197</b>	<b>70</b>	<b>2,213</b>	<b>5</b>	<b>10,445</b>	<b>25</b>

\*รวมโครงการ มิวนิค หลังสวน และมิวนิค สุขุมวิท 23 ซึ่งเป็นโครงการภายใต้การร่วมทุน (JV)

โครงการที่คาดว่าจะเปิดตัวในปี 2565 - 2568

ประเภทโครงการ	จำนวน	มูลค่าโครงการ(ล้านบาท)
คอนโดมิเนียม*	6 โครงการ	7,300
แนวราบ	4 โครงการ	12,000
<b>รวม</b>	<b>10 โครงการ</b>	<b>19,300</b>

บริษัทในกลุ่ม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ก.ย. 65)



สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-II&HNW-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.