

## Factsheet

## บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้  
 ถอน "หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิ  
 ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ถอน" เสนอขายระหว่างวันที่ 26 และ 29 - 30 มกราคม 2567

## ลักษณะตราสาร

อายุ	1 ปี 9 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 7.00% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ถอน ได้ตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2568 เป็นต้นไป
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน 350 ลบ. และมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 150 ลบ. รวมจำนวนเสนอขายไม่เกิน 500 ลบ.
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	1. เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ MJD242A จำนวน 344 ล้านบาท 2. เพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการจำนวน 156

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

## อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ BB (Non-investment grade) แนวโน้ม Stable  
 เมื่อวันที่ 7 ก.ค. 66 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	31 มกราคม พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ	31 ตุลาคม พ.ศ. 2568
ประเภทการเสนอขาย	นักลงทุนสถาบันและ/หรือนักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด/บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด/บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบิ้ล จำกัด/บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)/บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แมงก (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)/บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่ง "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 3.50:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสตลอดอายุหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 ก.ย. 66 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.30 เท่า

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้ ณ 30 ก.ย. 66 บริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยและความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.26 เท่า และ 0.10 เท่าตามลำดับ ซึ่งหมายความว่าบริษัทมี EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพันที่จะเกิดขึ้นในอีก 1 ปี บริษัทจำเป็นต้องมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นและ/หรือจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นสำหรับชำระหนี้สินที่จะเกิดขึ้น แต่หากผลการดำเนินงาน หรือแผนการหาแหล่งเงินทุนไม่เป็นไปตามที่คาด อาจมีความเสี่ยงที่บริษัทจะผิดนัดชำระหนี้ได้ และหากมูลหนี้มีมูลค่าเกินกว่า 400 ล้านบาท จะทำให้หุ้นกู้ชุดนี้และหุ้นกู้ชุดอื่นๆ เข้าเขตผิดนัด และอาจทำให้หุ้นกู้ถึงกำหนดชำระหนี้โดยพลัน
  2. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน บริษัทมีหน้าที่ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ไม่เกิน 3.50 เท่า ตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ หากบริษัทปฏิบัติไม่ได้หุ้นกู้ทุกกร่นรวมถึงหุ้นกู้รุ่นนี้อาจถูกเรียกชำระคืนทันที มีความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่สามารถชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่ถูกเรียกชำระคืนได้ ซึ่ง ณ 30 ก.ย. 66 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 2.30 เท่า
  3. บริษัทมีรายได้ผันผวนในช่วงที่โครงการส่วนมากอยู่ระหว่างก่อสร้าง ส่งผลให้มีรายได้ลดลงและมีผลขาดทุนในปี 2565 และงวด 9 เดือน 2566 จำนวน 370.40 ลบ. และ 265.61 ลบ. ตามลำดับ ทั้งนี้บริษัทเพิ่มสัดส่วนโครงการแนวราบ เพื่อลดความผันผวนของรายได้ในอนาคต
  4. ความเสี่ยงจากแผนที่จะขยายฐานไปยังลูกค้ากลุ่มใหม่ บริษัทจึงได้เริ่มขยายฐานลูกค้าไปยังระดับกลางบน โดยเริ่มจาก คอนโด Low rise ซึ่งใช้เงินทุนไม่มาก และในส่วนของแนวราบจะเป็นการทยอยสร้างทยอยขายที่ละเฟสเพื่อลดความเสี่ยงของโครงการ แต่ทั้งนี้ก็มีความเสี่ยงที่ฐานลูกค้ากลุ่มใหม่จะไม่ตอบรับสินค้าของบริษัท และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้
  5. ความเสี่ยงสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ของบริษัทติดภาระผูกพัน บริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจติดภาระผูกพันจำนวน 13,881 ลบ. และเป็นสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระผูกพันจำนวน 1,063 ลบ. คิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเท่ากับ ร้อยละ 93 และ 7 ตามลำดับ หากเกิดกรณีที่บริษัทผิดนัดชำระหนี้และต้องดำเนินการฟ้องร้องเรียกเอาทรัพย์สินมาชำระหนี้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงจากลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้มีประกันอื่นๆของบริษัท และทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันที่มีอยู่ก็อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้หุ้นกู้ไม่มีประกัน
- (รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PP-รายครั้ง) ส่วนที่ 3.2 (2))

หนังสือชี้ชวน  
(Filing)  
SCAN HERE

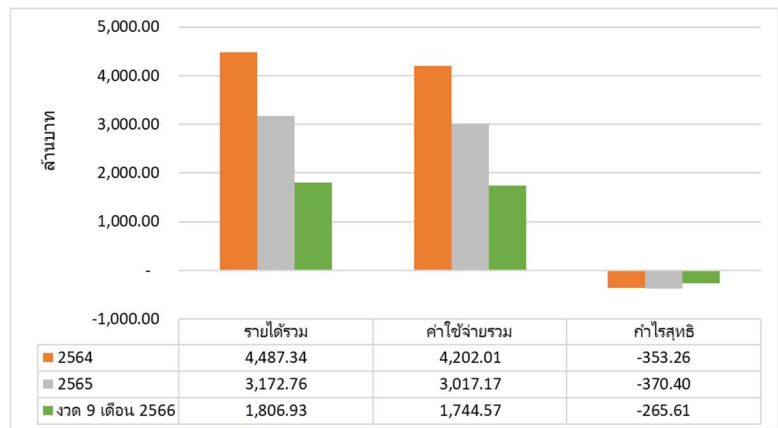
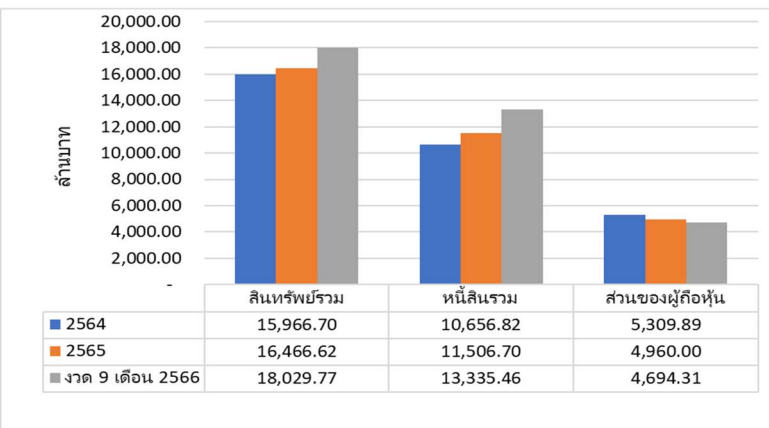


อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	งวด 9 เดือน ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>	N/A	2.72	1.85	1.71
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) <sup>1</sup>	N/A	0.51	0.39	0.24
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio : ICR) <sup>1</sup>	N/A	0.26	0.41	0.59
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup>	N/A	*41.48	38.47	22.63
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) <sup>1</sup>	N/A	*0.10	0.07	0.11
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to equity : D/E ratio) <sup>2</sup>	N/A	2.84	2.32	2.01
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) <sup>2</sup>	N/A	2.30	1.83	1.63
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) <sup>2</sup>	N/A	2.55	2.04	1.74
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	25.11	35.46	40.09
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	46.59	40.78	31.84

- 1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง
- 2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง
- \* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

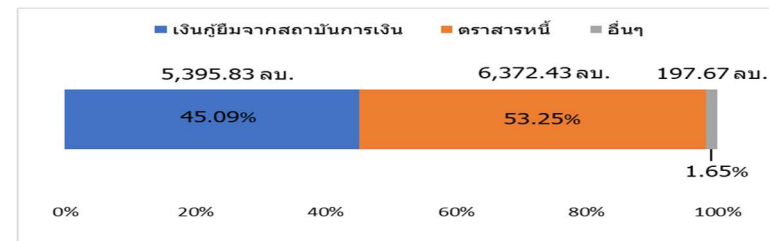
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 9 เดือนปีล่าสุด



**รายได้รวม** หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า และรายได้ทางการเงิน  
**ค่าใช้จ่ายรวม** หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่นๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินลงทุนและภาษีเงินได้

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออกหุ้นกู้

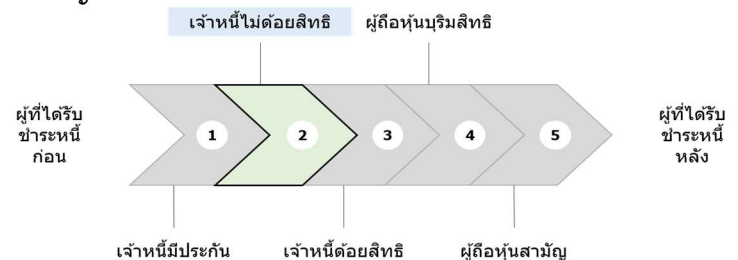
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566



\*รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. หุ้นกู้ที่มีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้เป็น Non-investment grade เป็นตราสารที่มีความเสี่ยงสูงจึงมีผลตอบแทนสูง และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้แนะการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้แต่อย่างใด ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
2. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
3. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
4. ผู้ออกตราสารมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้ ผู้ถือตราสารจึงมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)

### ประวัติผิดนัดชำระหนี้

ไม่มี  มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้โดย บล. เมย์แบงก์ อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้ หรือซื้อขายหรือ ออกหลักทรัพย์ที่มี การอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น บล. เมย์แบงก์ อาจมีสถานะเป็นเจ้าของ และ/หรือผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้และผู้ถือหุ้นหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น