



Factsheet

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน" เสนอขายระหว่างวันที่ 1 - 3 เมษายน 2567

ลักษณะตราสาร

อายุ	2 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 7.40% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนได้ตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป
มูลค่าการเสนอขายรวม	ไม่เกิน 350 ล้านบาท
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ บลเบลล์ จำกัด
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท ชาติชีวะ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วน 67.64% ตกกลงเป็นผู้ค้ำประกันการชำระเงินต้น ดอกเบี้ย และจำนวนเงินอื่นใดที่บริษัทต้องชำระภายใต้ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ ภายในวงเงินค้ำประกันเงินต้นหุ้นกู้ ไม่เกินจำนวน 350 ล้านบาท ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของสัญญาค้ำประกัน ตามที่ระบุไว้ โดยคำประกันในเอกสารแนบท้าย 3 ของข้อกำหนดสิทธิวัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อนำไปชำระคืนหุ้นกู้ CWTTTH244A ที่จะครบกำหนดชำระวันที่ 22 เมษายน 2567 จำนวน 350 ล้านบาท

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

บริษัทไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	4 เมษายน พ.ศ. 2567
วันที่ครบกำหนดอายุ	4 เมษายน พ.ศ. 2569
ประเภทการเสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ บลเบลล์ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ยูไอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู่จะดำรงสัดส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 3.75 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ออก

ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระหนี้ ณ 31 ธ.ค. 66 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ("ICR") และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ("DSCR") เท่ากับ 0.13 เท่า และ 0.02 เท่าตามลำดับ ซึ่งบริษัทมี ICR และ DSCR น้อยกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่ากำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ("EBITDA") ของบริษัทไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย และหนี้สินที่มีภาระผูกพันที่จะเกิดขึ้น โดยบริษัทต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้สิน จึงมีความเสี่ยงในการชำระหนี้ หากการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาด หรือไม่สามารถเบิกใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงินได้หรือไม่สามารถออกหุ้นกู้ได้ตามแผน

ความเสี่ยงจากผลประกอบการของบริษัท ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทอาจไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้านำไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา สาเหตุจากธนาคารอนุมัติวงเงินได้ไม่เพียงพอต่อการโอนห้องชุดและการถูกปฏิเสธสินเชื่อจากความเคร่งครัดมากขึ้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานได้ **ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนา ณ 31 ธ.ค. 66** บริษัทมียอดรอรับรู้รายได้จำนวน 1,199 ลบ. โดยคาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 67 ได้ทั้งหมด และในปี 2566 ที่ผ่านมามีบริษัทปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่จากเดิม 9 โครงการ เป็น 1 โครงการ เนื่องจากความล่าช้าในการซื้อที่ดิน และในปี 2567 มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ มูลค่าประมาณ 1,000 ลบ. ทั้งนี้หากเกิดกรณีการก่อสร้างล่าช้า หรือเกิดเหตุอื่นใดที่ทำให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผน อาจเกิดความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานของบริษัทไม่เป็นไปตามเป้าและส่งผลให้มีรายได้ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สิน

ความเสี่ยงจากทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ ดัชนีภาวะผูกพัน ณ 31 ธ.ค. 66 บริษัทมีทรัพย์สินติดภาระผูกพันจำนวน 5,042.81 ลบ. และไม่ติดภาระผูกพันจำนวน 17.45 ลบ. ดังนั้นหากเกิดกรณีที่บริษัทผิดนัดชำระหนี้ และต้องดำเนินการเอาทรัพย์สินมาชำระหนี้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงจากลำดับการชำระหนี้ที่ต่ำกว่า เมื่อเทียบกับเจ้าหนี้มีประกัน และทรัพย์สินที่ไม่ติดภาระผูกพันก็อาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้หุ้นกู้ไม่มีประกันได้ **ความเสี่ยงผู้ค้ำประกัน** ในกรณีที่ผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้เกิดขึ้น ผู้ถือหุ้นกู้สามารถเรียกร้องให้ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบชำระหนี้ได้เต็มวงเงินที่มีการค้ำประกัน หากผู้ค้ำประกันไม่มีความสามารถที่จะชำระคืนได้ ผู้ถือหุ้นกู้จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชำระหนี้หรือได้ไม่ครบเต็มจำนวน หากไม่สามารถเรียกร้องได้ก็เสมือนหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันนั่นเอง ทั้งนี้ผู้ค้ำประกันมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีผลการดำเนินงานมาจากผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการชำระภาระค้ำประกันหุ้นกู้ หากผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้

รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PP-รายครั้ง) ส่วนที่ 3.2 (2) บังคับจ่ายความเสี่ยง

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE



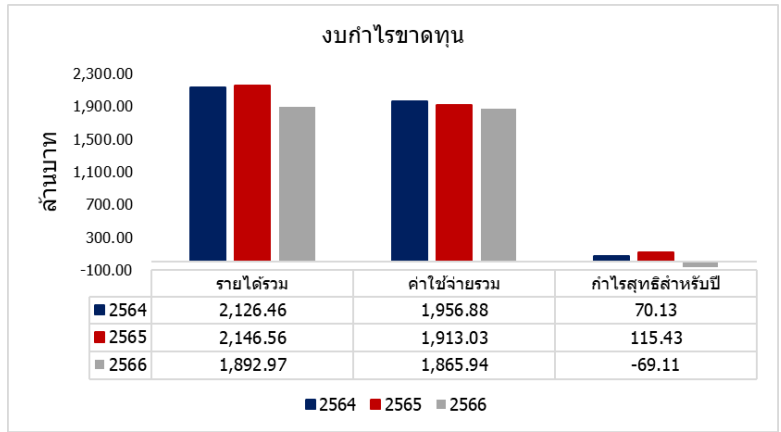
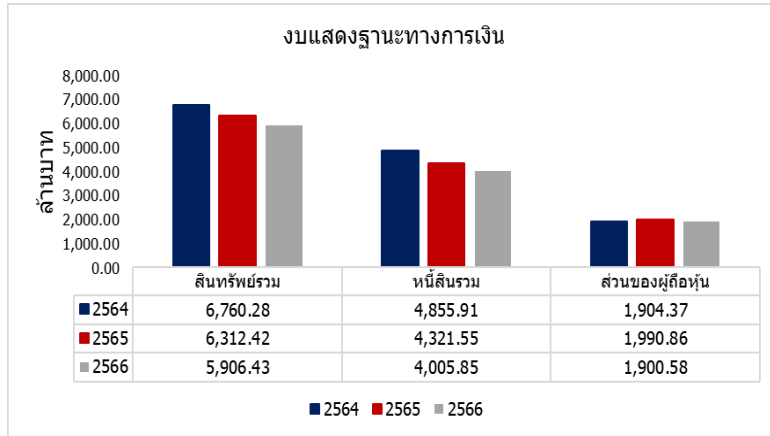
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ¹ (เท่า)	N/A	1.94	1.89	2.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) ¹ (เท่า)	N/A	0.08	0.11	0.26
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ¹ (เท่า)	N/A	0.13	0.80	0.66
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ² (เท่า)	N/A	85.57	15.46	21.91
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ¹ (เท่า)	N/A	0.02	0.10	0.09
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) ² (เท่า)	N/A	2.11	2.17	2.55
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ² (เท่า)	N/A	1.84	1.86	1.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest bearing debt to equity) ² (เท่า)	N/A	1.86	1.92	2.19
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	64.27	67.68	51.71
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	32.23	32.61	32.27

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

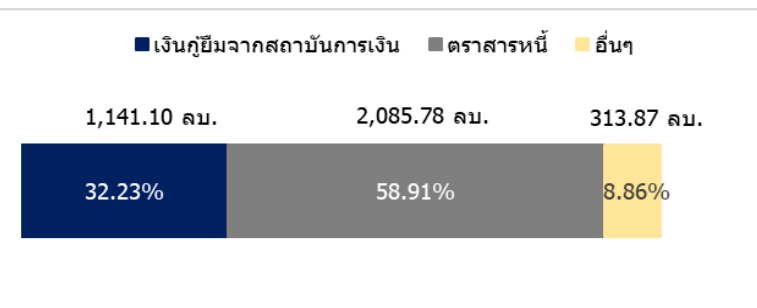
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง



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

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้

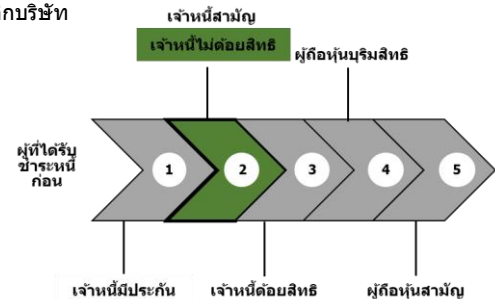
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



*รายการอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นหรือเกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



หมายเหตุ : หนี้กู้ยืมนี้เป็นหนี้กู้ยืมประกัน ที่มีหลักประกันจากการค้ำประกันโดยนิติบุคคลอื่น

ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) ซึ่งตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของตราสาร รวมถึงความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และควรติดตามข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง
2. ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือผู้ออกหุ้นกู้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้
3. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
4. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
5. 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

ผู้จัดจำหน่ายตราสารหนี้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีกรรมกร่วมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น