



Factsheet

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed): เป็น ไม่เป็น
 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร
 เสนอขาย หุ้นระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เสนอขาย
 ระหว่างวันที่ 25-27 เมษายน พ.ศ. 2566

"หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567"

ลักษณะตราสาร

อายุ	1 ปี 3 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 6.50% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
มูลค่าการเสนอขายรวม	เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 900 ลบ.
หลักประกัน	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	

- 1) เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้รุ่น SASST235A จำนวน 679.50* ลบ.
 - 2) เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 220.50* ลบ.
- *บนสมมติฐานว่ามูลค่าเสนอขายได้เต็มจำนวน 900 ลบ.

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับ: "BB+" แนวโน้ม: "คงที่"
 เมื่อวันที่: 27 กรกฎาคม 2565 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	วันที่ 28 เมษายน 2566
วันที่ครบกำหนดอายุ	วันที่ 28 กรกฎาคม 2567
ประเภทการเสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้	
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)	
บริษัทหลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด	
บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)	
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ* ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ไม่เกิน 3:1 เท่า ตลอดอายุหุ้นกู้ และ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.81 เท่า

หมายเหตุ :

* "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งไม่รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า ควบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ควบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

ตราสารนี้ไม่สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ผู้ออกหุ้นกู้มีความสามารถในการชำระหนี้ต่ำ ณ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ออกหุ้นกู้มี Quick ratio อยู่ที่ 0.47 เท่า และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.30 เท่า ผู้ออกหุ้นกู้อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องมาชำระหนี้ได้ทัน ทั้งนี้ ณ 31 ธ.ค. 2565 บริษัทฯ มียอดหุ้นกู้คงค้างที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ประมาณ 1,075.14 ล้านบาท หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องในการชำระหนี้ อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ที่ครบกำหนดได้
2. ผู้ออกหุ้นกู้พึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน และการระดมทุนจากตราสารหนี้เป็นหลัก การดำเนินงานของบริษัทฯ จำเป็นต้องพึ่งแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมทั้งจากสถาบันการเงิน ตลอดจนการออกหุ้นกู้ บริษัทฯ จึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิ* ของหุ้นกู้ ให้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ* ไม่เกิน 3:1 และสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดให้ดำรง D/E ratio ของงบการเงินเฉพาะกิจการตามเงื่อนไขของธนาคาร ไม่เกิน 2.5:1 โดย ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.81 เท่าและ 1.83 เท่าตามลำดับ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ ในส่วนของสถาบันการเงิน บริษัทฯ อาจถูกสถาบันการเงินเรียกชำระเงินกู้ยืมคืนก่อนกำหนด และในส่วนของหุ้นกู้ อาจถือเป็นเหตุผิดตามข้อกำหนดสิทธิ*
3. สถานการณ์ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในส่วนของยอดขายใหม่ และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ดังจะเห็นได้จากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2565 ที่ลดลงจากปี 2564 จำนวน 273.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 13.1 รวมถึงอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ด้วย
4. ความเสี่ยงจากการบังคับชำระหนี้ กรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลัน หุ้นกู้รุ่นนี้จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ถือหุ้นกู้เนื่องจากหุ้นกู้รุ่นนี้ไม่มีหลักประกัน จึงมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ต่อยกกว่าเจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือหุ้นกู้รุ่นอื่น ๆ ที่มีหลักประกัน
5. ความเสี่ยงจากการถูกผู้รับเหมาก่อสร้างฟ้องร้อง ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของ บริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้าง โดยมีทุนทรัพย์ 482 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.96 ของส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ฟ้องแย้งผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606 ล้านบาท ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมีนาคมและเมษายน 2567 ทั้งนี้ หากศาลพิจารณาไม่ยกฟ้องโจทก์ และบริษัทฯ ในฐานะเจ้าเล้าไม่มี การขอผ่อนผันชำระใดๆ ทั้งในส่วนของจำนวนเงินและระยะเวลาเรียกชำระ บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบต่อสภาพคล่องและ ความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ

*รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยงของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 66-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน



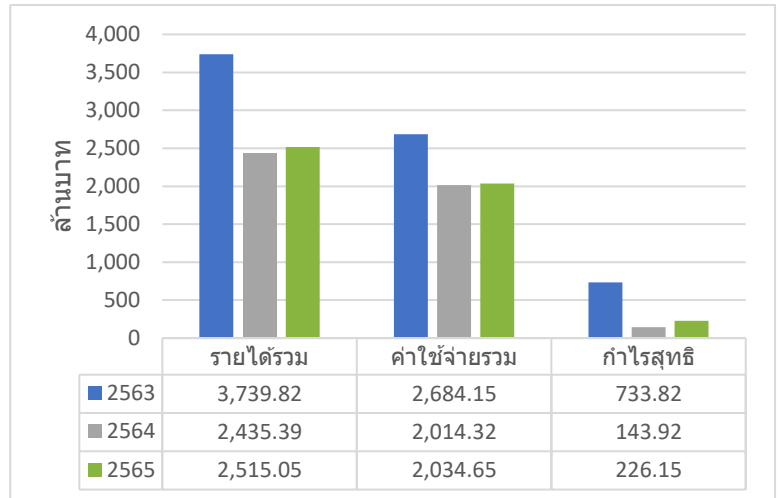
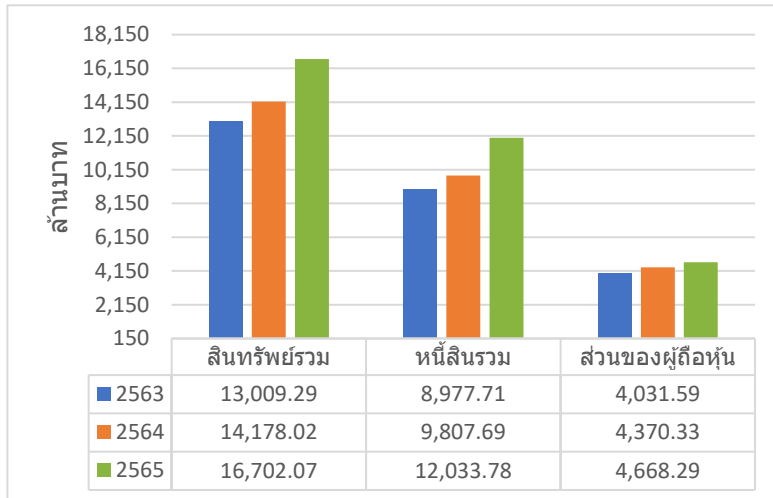
หนังสือชี้ชวน (filing)
SCAN HERE

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2565	ปี 2564	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า)	N/A	2.87	2.13	1.95
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ¹	N/A	1.34	1.39	3.13
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD to EBITDA Ratio) ²	N/A	15.88	14.82	5.35
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR Ratio) ¹	N/A	0.30	0.20	0.57
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) ²	N/A	2.58	2.24	2.23
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E Ratio) ²	N/A	1.94	1.64	1.41
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	0.21	0.33	0.33
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	59.01	61.53	67.76

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง ² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

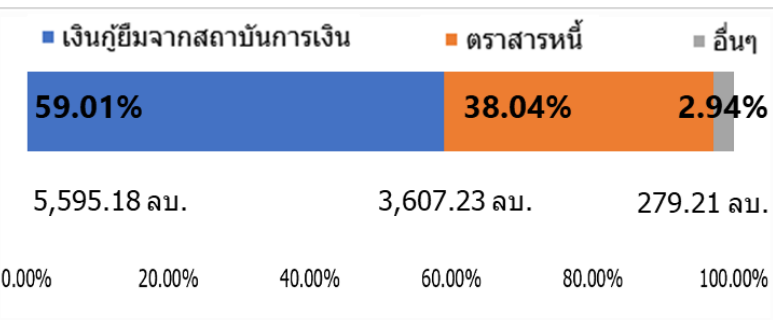
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี



หมายเหตุ: รายได้รวม ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า รายได้จากการให้บริการ รายได้ทางการเงิน รายได้อื่นและส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ต้นทุนการให้บริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี)

สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือ

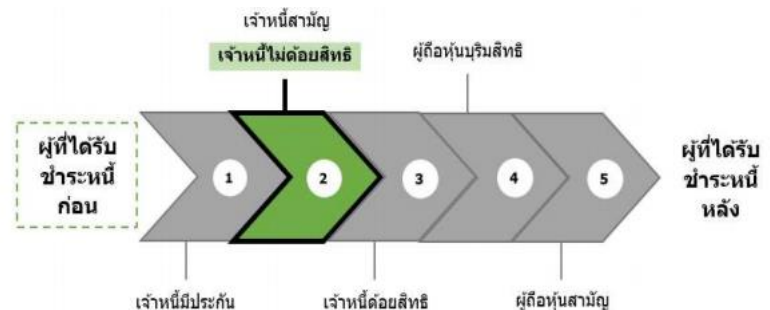
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



หมายเหตุ: รายการอื่น ๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน หนี้สินจากสัญญาเช่า เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ถือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท



ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขาย ตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
2. ลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
3. อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้้นำการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร (รายละเอียดตามแบบ filing ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทนเงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- ประวัติผิดนัดชำระหนี้ ไม่มี มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้
- บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้แทนผู้ออกหุ้นกู้ ไม่มีความสัมพันธ์หรือเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้