

Factsheet

บริษัท ดิสิตธานี จำกัด (มหาชน)

Dusit
INTERNATIONAL

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : เป็น ไม่เป็น

ดำเนินธุรกิจโรงแรม ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาหาร

เสนอขายหุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ "ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และผู้ออกหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดหุ้น"

"หุ้นกู้ของบริษัท ดิสิตธานี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572

ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดหุ้น" ("หุ้นกู้")

เสนอขายระหว่างวันที่ 15 - 17 มิถุนายน พ.ศ. 2569

ลักษณะตราสารหนี้

อายุ: 3 ปี
อัตราดอกเบี้ย: คงที่ ร้อยละ [5.20 - 5.40] ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย: จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน
มูลค่าการเสนอขายรวม: ไม่เกิน [•] ล้านบาท
หลักประกัน: ไม่มีหลักประกัน
วัตถุประสงค์การใช้เงิน: เพื่อชำระคืนหุ้น DUSIT267A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกรกฎาคม 2569

อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้: "BBB-"
แนวโน้มอันดับเครดิต: "คงที่"
เมื่อวันที่: 27 เมษายน พ.ศ. 2569 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร: 18 มิถุนายน พ.ศ. 2569
วันที่ครบกำหนดอายุ: 18 มิถุนายน พ.ศ. 2572
ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
ผู้จัดการจัดจำหน่าย:
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด
บริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงสัดส่วนของ "หนี้สิน" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้น ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 ต่อ 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้น โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.03 เท่า

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

ความเสี่ยงของผู้ถือหุ้น

1) ความเสี่ยงจากการพึ่งพาธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 65 ของรายได้รวม ทั้งนี้ บริษัทมีแผนกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยง ด้วยการเพิ่มรายได้จากธุรกิจประเภทอื่นเพื่อสร้างสมดุลของรายได้

2) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 0.96 เท่า มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) อยู่ที่ 0.27 เท่า และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) เท่ากับ 1.27 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย แต่อาจต้องพึ่งพาชำระภาระผูกพันทั้งหมด โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดหนี้สินระยะสั้น ที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 5,311 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีแผนในการชำระหนี้โดยใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน บริหารจัดการภายในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน พิจารณาวงเงินกู้เพิ่มจากสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้เดิม รวมทั้งบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,072 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนและบริษัทไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม บริษัทอาจมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้

3) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน โดยในงวดปี 2568 งวดปี 2567 และงวดปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน (471) ล้านบาท (151) ล้านบาท และ (584) ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนค่อนข้างมาก สาเหตุหลักๆ เกิดจากในปี 2568 บริษัทมีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 จากที่ไม่มีการรับรู้รายได้จากการส่งมอบงานก่อสร้างพื้นที่อาคารค้าปลีกซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว ประกอบกับบริษัทมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้นจากการแข็งค่าของเงินบาท รวมทั้งบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการได้อีกหลังจากที่โครงการดิลิตเซ็นทรัล พาร์ค ท้ายยกก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามส่วนงาน

4) ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการใหม่ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าการลงทุนสูง เช่น โครงการ Dust Central Park ที่มีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 46,000 ล้านบาท ส่งผลให้ภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก ซึ่งหากไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของบริษัท

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหุ้นกู้ ไม่มีประกัน ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระทั้งหมดโดยพลัน หุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระคืนมากกว่าหนี้ที่มีหลักประกันของผู้ถือหุ้น เนื่องจากหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจะมีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีหลักประกัน

(รายละเอียดตามแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายตราสารหนี้ และร่างหนังสือชี้ชวน (แบบ 69-PP-รายครั้ง) ส่วนที่ 2.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน
(Filing)
SCAN HERE



อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ถือหุ้นกู้

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	0.63	0.96	2.21	0.70
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ^{1/} (Interest Coverage Ratio) (เท่า)	2.96	1.27	1.57	1.17
ความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{1/} (DSCR) (เท่า)	0.92	0.27	0.72	0.43
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{2/} (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	7.71	13.06	11.20	16.34
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ^{2/} (IBD/E ratio) (เท่า)	1.32	2.30	2.11	3.23
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ^{2/} (D/E ratio) (เท่า)	2.22	3.81	3.36	5.47
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ^{2/} (D/E ratio) ตามข้อกำหนดมติที่ 4 ^{4/} (เท่า)	N/A	1.03	0.68	1.12
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD1Y/IBD) (ร้อยละ)	20.70	27.93	12.33	14.37
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	45.60	40.72	36.46	26.67
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	10.76	4.23	6.18	(0.74)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.26	0.97	2.09	(0.17)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.55	4.43	10.56	(1.01)
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	65.46	470.54	184.75	580.63
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	37.41	473.51	179.72	577.57
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	17.31	21.75	13.51	22.86
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	29.45	24.72	8.48	19.80

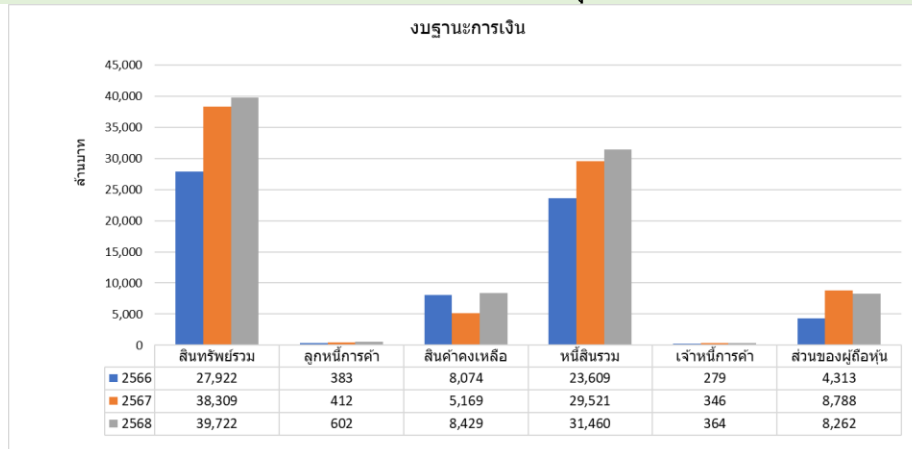
1/ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

2/ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

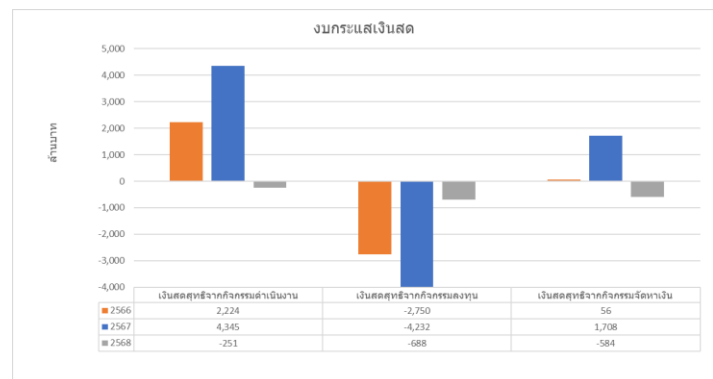
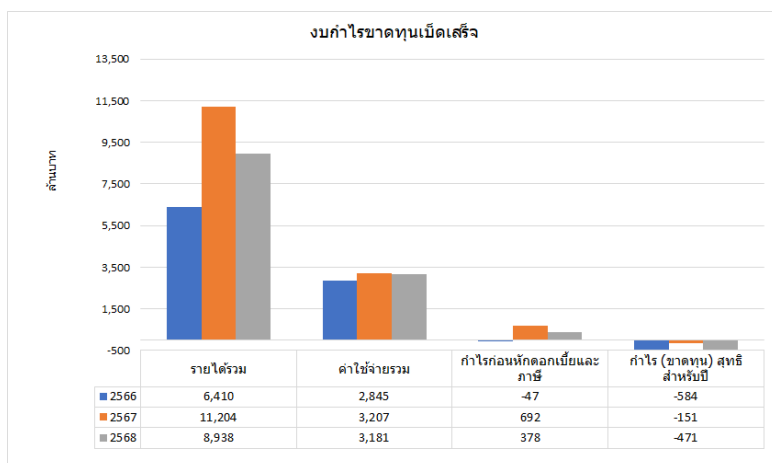
3/ อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Tourism & Leisure ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

4/ ตามนิยามในข้อกำหนดมติที่ "หนี้สิน" หมายถึง หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debt) ที่ระบุใน "งบการเงิน" แล้วหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน ทั้งนี้ คำว่า "หนี้สินสุทธิ" ตามคำจำกัดความข้างต้นนี้ ไม่รวมถึงหนี้สินตามสิทธิการเช่า และ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้ตามงบการเงินรวม

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมปีล่าสุด และย้อนหลัง 3 ปี



*สินค้าคงเหลือ รวมรายการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

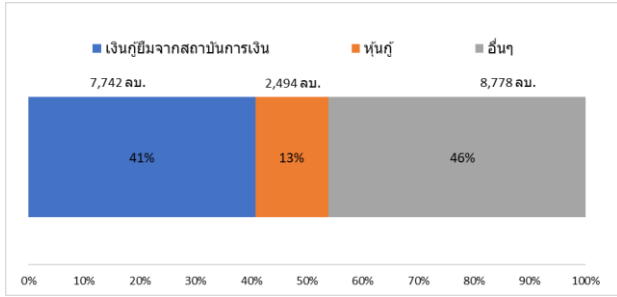


*รายได้รวม หมายถึง รายได้จากการขายและการให้บริการ, รายได้อื่น, ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้า และบริษัทร่วมที่ผู้ใช้มีส่วนได้เสีย ตามงบการเงินรวม

**ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินรวม (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน)

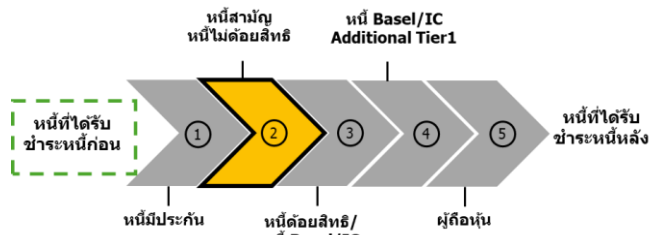
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



หมายเหตุ: *หนี้สินอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น, หนี้สินตามสัญญาเช่า เป็นต้น

ลำดับการได้รับชำระหนี้



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น ผู้ลงทุนอาจได้รับมูลค่าขายตราสารหนี้ลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาพและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ผู้ออกตราสารหนี้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือตราสารอาจไม่ได้ผลตอบแทนตามที่คาดและอาจต้องลงทุนในตราสารที่ผลตอบแทนต่ำลง (reinvestment risk)
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา
- ตราสารหนี้ได้มีการจำกัดให้เสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะต่อในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้จัดอยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้
- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้แนะการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขายและไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสาร
- ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้กำหนดเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ออกหุ้นกู้จึงสามารถนำทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันมาก่อนการเสนอขายหุ้นกู้ได้เฉพาะภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดสิทธิเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังกล่าวผู้ลงทุนในหุ้นกู่อาจมีสิทธิที่ต่อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้
- ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,381 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 20.59 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ทั้งนี้ เนื่องจากตราสารหนี้ไม่มีข้อกำหนดในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น หากผู้ออกหุ้นกู่ นำทรัพย์สินที่ไม่มีภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายตราสารหนี้ ผู้ลงทุนในหุ้นกู่ไม่มีประกันอาจมีสิทธิที่ต่อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 2.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต
- บริษัทไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่ได้แจ้งไว้ต่อสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง
- ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ.2569 บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ไม่มีความเกี่ยวข้องในลักษณะที่อาจก่อให้เกิด Conflict of interest เช่น มีการถือหุ้นระหว่างกัน มีการรวมกัน เป็นเจ้าหนี้ เป็นต้น
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู่อาจมีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยอาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู่ หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกู่ ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู่อาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู่ด้วย