

## Factsheet

บริษัท ดิสิตธานี จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น

ดำเนินธุรกิจโรงแรม ธุรกิจการศึกษา ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาหาร

เสนอขาย หุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดหุ้นกู้

"หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ดิสิตธานี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. [2569]

ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดหุ้นกู้" ("หุ้นกู้")

เสนอขายระหว่างวันที่ [6 – 8 พฤศจิกายน] พ.ศ. 2566 (สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่)

### ลักษณะตราสารหนี้

อายุ: [3] ปี  
อัตราดอกเบี้ย: คงที่ ร้อยละ [5.50 – 5.75] ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย: จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน  
มูลค่าการเสนอขายรวม: ไม่เกิน [●] ล้านบาท และมีหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน [●] ล้านบาท  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน: เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

### อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้และหุ้นกู้: "BBB-"

แนวโน้มอันดับเครดิต: "ลบ"

เมื่อวันที่: 26 กันยายน พ.ศ. 2566 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร: [9 พฤศจิกายน] พ.ศ. 2566  
วันที่ครบกำหนดอายุ: [9 พฤศจิกายน] พ.ศ. [2569]  
ประเภทการเสนอขาย: ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย: (1) บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (2) บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (3) บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (4) บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด (5) บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) (6) บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี จำกัด และ (7) บริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน)  
นายทะเบียนหุ้นกู้: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	ปี 2564	ปี 2565	งวด 6 เดือน ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>	N/A	0.53	0.58	0.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) <sup>1</sup>	N/A	0.51	0.56	0.47
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) <sup>2</sup>	N/A	1.10	1.75	2.21
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) <sup>3</sup>	N/A	5.11	4.20	4.52
หนี้สินสุทธิ <sup>4</sup> ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net debt to equity ratio)	N/A	1.31	0.61	0.80
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt service coverage ratio : DSCR)	N/A	0.18	0.23	0.28
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest bearing debt to equity : IBD/E ratio)	N/A	3.67	2.60	2.77
หนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	20.32	28.10	29.15
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	N/A	27.72	23.39	23.97

1 ยิ่งสูงแสดงถึงการมีสภาพคล่องสูง

2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

3 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

4 ตามนิยามในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ยิ่งสูงแสดงถึงหนี้สินที่สูงขึ้น

### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ 1 2 3 4 5 6 7 8 สูง

ผู้ออกตราสารสามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

### ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากการพึ่งพาธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก** ณ 30 มิ.ย. 66 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 65 ของรายได้รวม ทั้งนี้ บริษัทมีแผนกลยุทธ์ในการกระจายความเสี่ยง ด้วยการเพิ่มรายได้จากธุรกิจประเภทอื่นเพื่อสร้างสมดุลของรายได้
- ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการใหม่ๆ** โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าการลงทุนสูงเช่น โครงการ Dusit Central Park ที่มีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 46,000 ล้านบาท ที่อาจมีความเสี่ยงได้หลากหลายด้าน อาทิเช่น ความเสี่ยงที่โครงการจะแล้วเสร็จล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำรายได้ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้และหุ้นกู้** ณ 30 มิ.ย. 66 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนรวมทั้งสิ้น 3,175 ล้านบาท และมีหุ้นกู้คงค้างทั้งสิ้น 4,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 167 ล้านบาท และได้รับการอนุโลมการดำรงเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินสถาบันการเงินโดยไม่ถึงเป็นเหตุผิดเงื่อนไขของสินเชื่อ ซึ่งหากบริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ และตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้ และหากบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้รับการผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไข อาจส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยอาจต้องนำเงินไปชำระให้กับสถาบันการเงิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้ก่อนกำหนด อาจส่งผลให้บริษัทเลื่อนชำระดอกเบี้ย และอาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ทั้งหมดถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้
- ความเสี่ยงในการที่ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจติดภาระผูกพัน** ณ 30 มิ.ย. 66 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีหลักประกันส่วนของบริษัทเท่ากับ 1,455 ล้านบาท ซึ่งในกรณีที่บริษัทผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว และเจ้าหนี้ใช้สิทธิเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดโดยพลัน บริษัทจะต้องนำกระแสเงินสดไปชำระมูลค่าหนี้ของเจ้าหนี้ที่มีประกันก่อนผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถที่บริษัทจะชำระดอกเบี้ยและ/หรือไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ตามเงื่อนไข (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

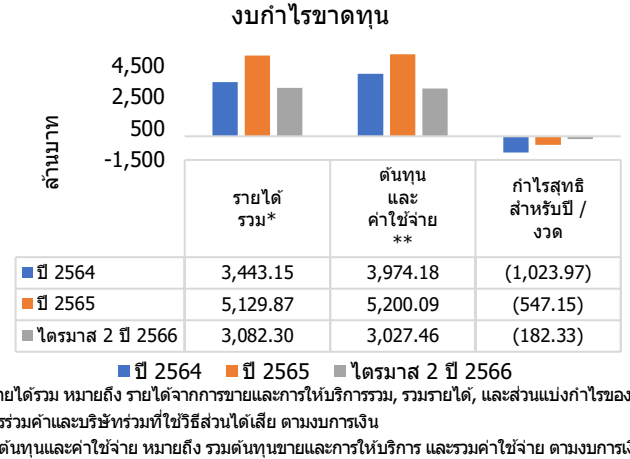
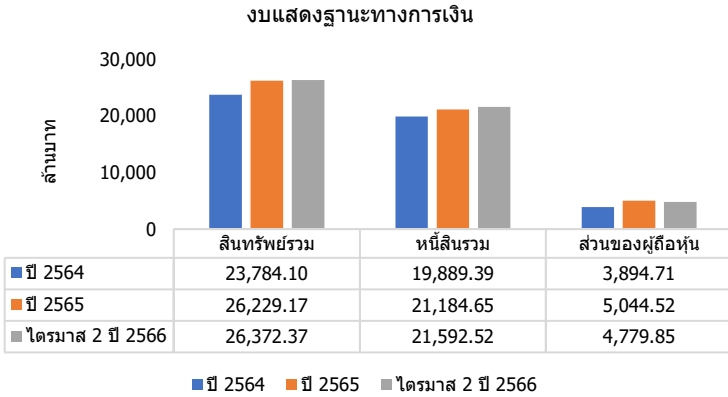
หนังสือชี้ชวน  
(Filing)  
SCAN HERE



## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

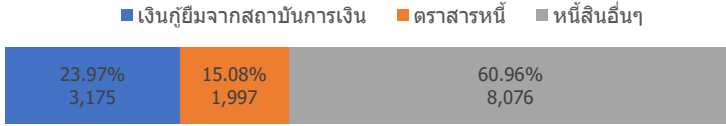
บริษัทจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น รวม (Net debt to equity ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง) เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.80 เท่า

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และตั้งแต่ไตรมาสล่าสุด



## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น

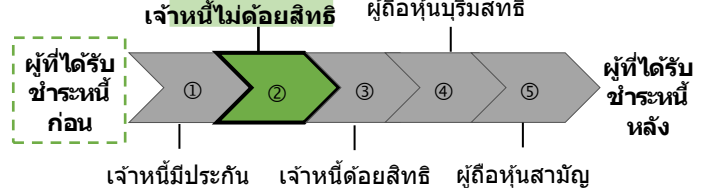
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566



หมายเหตุ: \*หนี้สินอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น, เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น, หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี, และหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี

## ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท เจ้าหนี้สามัญ



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ย หรือเงินต้นในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท ไม่เป็นไปตามที่คาดหมายหรือบริษัท ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ทั้งนี้ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือไม่ได้เป็นเครื่องยืนยันว่าบริษัทจะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกู้ได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
- เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ถ่อนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้เป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่สิ่งชี้้นำการซื้อขายตราสารหนี้ที่เสนอขาย และไม่ได้เป็นการรับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.1.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ผู้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ อาจมีการทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ส่วนบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด (ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้) มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คือ นายภควัต โภภิทวีฒนพงศ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของผู้ถือหุ้นกู้ และยังดำรงตำแหน่งประธานกรรมการของบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ โดยเป็นหนึ่งในผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ออกหุ้นกู้ ฉะนั้น ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้มีสถานะเป็นเจ้าหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย