



**Factsheet**

**บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด**

**สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :**  เป็น  ไม่เป็น  
 ประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สงหาริมทรัพย์ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ  
 เสนอขาย หุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน  
**"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569  
 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน"** เสนอขายวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 และ วันที่ 4 – 5 มิถุนายน 2567

**ลักษณะตราสาร**

|                        |  |
|------------------------|--|
| อายุ                   | 2 ปี 3 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้   |
| อัตราดอกเบี้ย          | คงที่ 6.80% ต่อปี  |
| งวดการชำระดอกเบี้ย     | จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน  |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด     | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน<br>หุ้นกู้ เริ่มจากวันครบกำหนดจ่ายดอกเบี้ยครั้งที่ 1 คือวันที่ 6<br>กันยายน 2567 เป็นต้นไป   |
| มูลค่าการเสนอขายรวม    | หุ้นกู้ชุดที่ 1 และชุดที่ 2 จำนวนเสนอขายรวมกันไม่เกิน 2,400<br>ล้านบาท โดยมีหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมอีกไม่เกิน 600<br>ล้านบาท จำนวนเสนอขายรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 3,000 ล้านบาท<br>หนังสือคำประกันโดยบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็น<br>ผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 100.00 ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยผู้ค้ำประกันคด<br>ลงรับผิดชำระเงินตามจำนวนสูงสุดที่ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดชอบ<br>ชำระภายใต้หนังสือคำประกันเป็นจำนวนไม่เกิน 3,639 ล้านบาท<br>ในกรณีที่หุ้นกู้มีการเสนอขายจริงเต็มจำนวนตามที่ระบุข้างต้น<br>ทั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นกู้มีการเสนอขายจริงต่ำกว่าจำนวนตามที่ระบุ<br>ข้างต้น จำนวนเงินสูงสุดที่ผู้ค้ำประกันคดลงรับผิดชำระภายใต้<br>หนังสือคำประกันจะเป็นจำนวนไม่เกินผลรวมของหุ้นกู้แต่ละ<br>ชุดที่มีการเสนอขายจริง นวกด้วยผลรวมของดอกเบี้ยที่ต้อง<br>ชำระตลอดอายุของหุ้นกู้แต่ละชุด |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้    | บริษัทหลักทรัพย์ ทยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด   |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน | 1.) ใช้เป็นเงินหมุนเวียนระยะสั้น จำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท และ<br>2.) เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม จำนวนไม่เกิน 2,900 ล้านบาท   |

**ระดับความเสี่ยง**

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

**ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน**

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่ง "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีโดยอายุหุ้นกู้ โดย ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 3.90 เท่า  
 หมายเหตุ: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่กำหนดสิทธิ หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debts) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในการด่าคดี และ/หรือ หนี้สินจากเงินกู้โดยสิทธิ (Subordinated Loan) ที่ถูกยกผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือ (ถ้ามี) ในงบการเงินประจำปีที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว

**ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)**

- ไม่มีข้อมูล -

**ความเสี่ยงของผู้ออก**

- ความเสี่ยงทางด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ลดลงเป็น 0.28 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ 24.13 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 1,839.92 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้งบเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทยังมีความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรายได้ของบริษัทอาจไม่เพียงพอต่อการชำระ ดังนั้นบริษัทอาจต้องพึ่งพิงการก่อหนี้เพิ่มเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมที่ 634.88 ล้านบาท ในหมายเหตุประกอบงบการเงินจึงมีข้อสังเกตถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัท** โดยบริษัทอาจไม่สามารถหาโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ธุรกิจของบริษัทภายในระยะเวลาที่คาดหมายไว้ได้ หรืออาจจะไม่ได้รับประโยชน์อันใดเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงาน ตลอดจนในการลงทุนใหม่นั้น บริษัทอาจไม่มีแหล่งเงินทุนเพียงพอเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องกู้ยืมเพิ่มขึ้นในอนาคต ส่งผลให้บริษัทอาจมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัท** ตามสัญญาข้อตกลงการทำหน้าที่มีกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอเทลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("DTPHREIT") โดยบริษัทย่อยของบริษัทที่มีหน้าที่ต้องซื้อโครงการยู เขาใหญ่ ดินจาก DTPHREIT ในวันที่ 27 กันยายน 2568 โดยในกรณีที่บริษัทย่อยของบริษัทไม่สามารถซื้อคืนได้ บริษัทมีภาระในการรับภาระการซื้อคืน วงเงินไม่เกิน 310.00 ล้านบาท รวมตลอดถึงหนี้อื่นใดที่อาจเกิดขึ้นด้วย
- ความเสี่ยงของรายได้หลักที่มาจากผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร** ซึ่งขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์การเงินและการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่ลงทุน รวมถึงความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่ได้รับเงินที่ให้ออกยืมเนื่องจากมีสถานะหนี้ที่ด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้สถาบันการเงินในสหราชอาณาจักร โดยในปี 2564 - 2566 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการลงทุนในธุรกิจโรงแรมต่อรายได้รวมทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 35.82, ร้อยละ 53.73, และร้อยละ 79.66 ตามลำดับ
- ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน (Guarantor Risk)** บริษัท DTGO ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของบริษัท ปัจจุบันมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันหุ้นกู้และตัวแลกเงินของบริษัทในกลุ่ม โดยมีวงเงินค้ำประกันทั้งสิ้น 79,896.99 ล้านบาท โดยภายหลังจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทอีกจำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ในครั้งนั้น คาดว่า DTGO จะมีภาระผูกพันเพิ่มขึ้นรวมไม่เกิน 3,639 ล้านบาท โดยผลประกอบการของผู้ค้ำประกันไม่ควรมีความเสียหายมากนัก รวมถึงมีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำกว่า 1.0 เท่า จึงอาจมีความเสี่ยงที่ DTGO จะไม่สามารถชำระหนี้แทนผู้ออกหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนหรืออาจชำระหนี้แทนได้บางส่วน หากเกิดการผิดนัดชำระหนี้หรือกรณีเลวร้ายที่สุดเสมือนกับไม่มีผู้ค้ำประกัน \*โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

**อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร**

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

**รายละเอียดสำคัญอื่น**

|                    |  |
|--------------------|--|
| วันที่ออกตราสาร    | 6 มิถุนายน พ.ศ. 2567   |
| วันที่ครบกำหนดอายุ | 6 กันยายน พ.ศ. 2569  |
| ประเภทการเสนอขาย   | ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่  |
| ผู้จัดจำหน่าย      | บริษัทหลักทรัพย์ ทยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ มียอนด์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แมงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมลอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ โกลเมสิก จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์ บลบลูมส์ จำกัด |
| นายทะเบียนหุ้นกู้  | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)  |

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกหุ้นกู้**

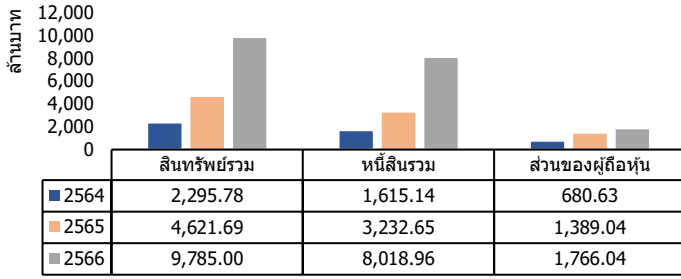
| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)   | ค่าเฉลี่ย<br>อุตสาหกรรม<br>(ล่าสุด) | ปี<br>2564 | ปี<br>2565 | ปี<br>2566 |
|--|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>  | N/A                                 | 0.99       | 11.38      | 0.72       |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) <sup>1</sup>  | N/A                                 | 0.99       | 11.34      | 0.71       |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio: ICR) <sup>1</sup>  | N/A                                 | 4.15       | 1.06       | 1.18       |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อค่าไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup> | N/A                                 | 8.70       | 18.70      | 15.00      |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio: DSCR) <sup>1</sup>   | N/A                                 | 0.14       | 1.59       | 0.28       |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) <sup>2</sup>  | N/A                                 | 2.37       | 2.33       | 4.54       |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity: IBD/E ratio) <sup>2</sup>   | N/A                                 | 1.72       | 2.15       | 3.90       |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)  | N/A                                 | 79.35      | 3.35       | 24.13      |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)   | N/A                                 | 0.00       | 0.00       | 0.00       |

1 ยิ่งสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง 2 ยิ่งสูงแสดงถึงหนี้สินที่สูง

หนังสือชี้ชวน (Filing) SCAN HERE

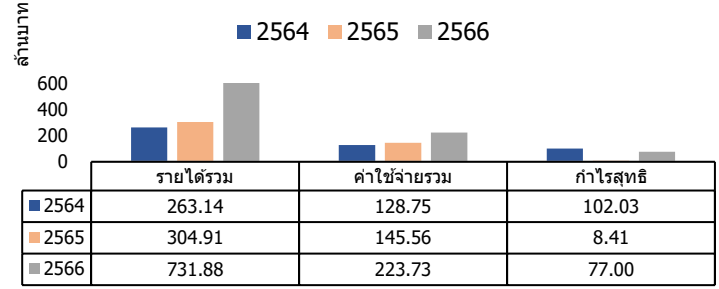
**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง**

**งบแสดงฐานะทางการเงิน**



■ 2564 ■ 2565 ■ 2566

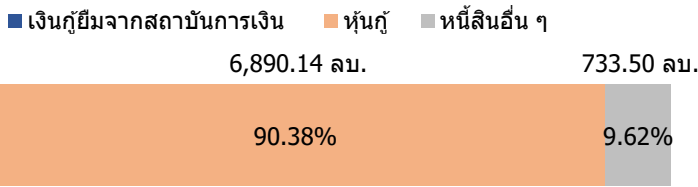
**งบกำไรขาดทุน**



หมายเหตุ : 1/ รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวมและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ถ้ามี) และ 2/ ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่น ๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินทุนและภาษีเงินได้ (ถ้ามี)

**สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น**

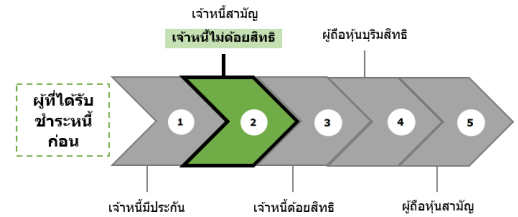
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ รายการหนี้สินอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

**ลำดับการได้รับชำระหนี้**

เมื่อผู้ถือหุ้นถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



หมายเหตุ : หนี้กู้ที่มีการค้ำประกัน ผู้ถือหุ้นไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้มีประกันและเป็นเจ้าหนี้สามัญเท่านั้น

**ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร**

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ย่อมมา
2. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
3. ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
4. ผู้ออกตราสารยังไม่ได้ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) และมีความเสี่ยงสูงอยู่ในระดับสูงมาก ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกตราสารและควรติดตามข่าวสารของบริษัทผู้ออกตราสารอย่างต่อเนื่อง
5. ผู้ออกตราสารไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลจึงมีจำกัด ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกตราสารและควรติดตามข่าวสารของบริษัทผู้ออกตราสารอย่างต่อเนื่อง
6. การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยผู้ถือหุ้นกู้จะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้ที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว
7. หุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ เป็นหุ้นกู้มีประกัน ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ค้ำประกัน รวมถึงวงเงินประกันว่าครอบคลุมมูลค่าของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริงเมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระหรือไม่ (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

**คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น**

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- ผู้จัดการนายหลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นกู้ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนาย
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้

ประวัติผิดนัดชำระหนี้  ไม่มี  มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต



**Factsheet**

**บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด**

**สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :**  เป็น  ไม่เป็น  
 ประกอบธุรกิจลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ  
 เสนอขาย หุ้นชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ต่อสัญญา มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน  
**"หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570  
 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน"** เสนอขายวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 และ วันที่ 4 – 5 มิถุนายน 2567

**ลักษณะตราสาร**

|                        |   |
|------------------------|---|
| อายุ                   | 3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้  |
| อัตราดอกเบี้ย          | คงที่ 7.10% ต่อปี   |
| งวดการชำระดอกเบี้ย     | จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน   |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด     | ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน<br>หุ้นกู้ เริ่มจากวันครบกำหนดงวดจ่ายดอกเบี้ยครั้งที่ 1 คือวันที่ 6<br>กันยายน 2567 เป็นต้นไป   |
| มูลค่าการเสนอขายรวม    | หุ้นกู้ชุดที่ 1 และชุดที่ 2 จำนวนเสนอขายรวมกันไม่เกิน 2,400<br>ล้านบาท โดยที่หุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมอีกไม่เกิน 600<br>ล้านบาท จำนวนเสนอขายรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 3,000 ล้านบาท<br>หนังสือคำประกันโดยบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็น<br>ผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 100.00 ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยผู้ค้ำประกันตก<br>ลงรับผิดชอบชำระหนี้ตามจำนวนสูงสุดที่ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดชอบ<br>ชำระภายใต้หนังสือคำประกันเป็นจำนวนไม่เกิน 3,639 ล้านบาท<br>ในกรณีที่หุ้นกู้มีการเสนอขายจริงเกินจำนวนตามที่ระบุข้างต้น<br>ทั้งนี้ ในกรณีที่หุ้นกู้มีการเสนอขายจริงต่ำกว่าจำนวนตามที่ระบุ<br>ข้างต้น จำนวนเงินสูงสุดที่ผู้ค้ำประกันตกลงรับผิดชอบชำระภายใต้<br>หนังสือคำประกันจะเป็นจำนวนไม่เกินมูลค่ารวมของหุ้นกู้แต่ละ<br>ชุดที่มีการเสนอขายจริง นวกด้วยมูลค่ารวมของดอกเบี้ยที่ต้อง<br>ชำระตลอดอายุของหุ้นกู้แต่ละชุด |
| ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้    | บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด  |
| วัตถุประสงค์การใช้เงิน | 1.) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น จำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท และ<br>2.) เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม จำนวนไม่เกิน 2,900 ล้านบาท   |

**ระดับความเสี่ยง**

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



**เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด**

**ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน**

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่ง "หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดย ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 3.90 เท่า  
 หมายเหตุ: หนี้สินที่มีภาระตามนิยามข้อกำหนดสิทธิ หมายถึง หนี้สินส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest Bearing Debts) แต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ และ/หรือ หนี้สินจากเงินกู้ต่อผู้ถือหุ้น (Subordinated Loan) ที่ถูกยกมูลค่าหุ้นของบริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือ (ถ้ามี) ในงบการเงินประจำปีที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้น

**ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)**

- ไม่มีข้อมูล -

**ความเสี่ยงของผู้ออก**

- ความเสี่ยงทางด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ลดลงเป็น 0.28 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ 24.13 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 1,839.92 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ วงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรายได้ของบริษัทอาจไม่เพียงพอต่อการชำระ ดังนั้นบริษัทอาจยังคงต้องพึ่งการก่อหนี้เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมที่ 634.88 ล้านบาท ในหมายเหตุประกอบงบการเงินจึงมีข้อสังเกตถึงความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัท** โดยบริษัทอาจไม่สามารถหาโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมูลค่าให้แก่ธุรกิจของบริษัทภายในระยะเวลาที่คาดหวังไว้ได้ หรืออาจจะไม่ได้รับประโยชน์อันใดเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการที่มีนัยสำคัญกับผลการดำเนินงาน ตลอดจนในการลงทุนใหม่นั้น บริษัทอาจไม่มีแหล่งเงินทุนเพียงพอเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องกู้ยืมเพิ่มขึ้นในอนาคต ส่งผลให้บริษัทอาจมีภาระหนี้สินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการระงับหนี้ของบริษัท** ตามสัญญาตกลงการทำหน้าที่กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ออสทิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("DTPHREIT") โดยบริษัทมีอายุของบริษัที่มีหน้าที่ต้องซื้อโครงการยู เขาใหญ่ คืนจาก DTPHREIT ในวันที่ 27 กันยายน 2568 โดยในกรณีที่บริษัทมีอายุของบริษัที่ไม่สามารถซื้อคืนได้ บริษัทมีภาระในการรับประกันการซื้อคืน วงเงินไม่เกิน 310.00 ล้านบาท รวมตลอดถึงหนี้อื่นใดที่อาจเกิดขึ้นด้วย
- ความเสี่ยงของรายได้หลักที่มาจากผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร** ซึ่งขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์การส่งเงินและการควบคุมการแลกเปลี่ยนเงินในประเทศที่ลงทุน รวมถึงความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่ได้รับเงินที่ให้ออกยืมคืนเนื่องจากมีสถานะที่บีบคั้นจากเจ้าหนี้สถาบันการเงินในสหราชอาณาจักร โดยในปี 2564-2566 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการลงทุนในธุรกิจโรงแรมต่อรายได้รวมทั้งหมดอยู่ที่ร้อยละ 35.82, ร้อยละ 53.73, และร้อยละ 79.66 ตามลำดับ
- ความเสี่ยงของผู้ค้ำประกัน (Guarantor Risk)** บริษัท DTGO ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของบริษัท ปัจจุบันมีภาระผูกพันจากการค้ำประกันหุ้นกู้และตัวแลกเงินของบริษัทในกลุ่ม โดยมีวงเงินค้ำประกันทั้งสิ้น 79,896.99 ล้านบาท โดยภายหลังจากการออกหุ้นกู้ของบริษัทอีกจำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ในครั้งนั้น คาดว่า DTGO จะมีการผูกพันเพิ่มขึ้นรวมไม่เกิน 3,639 ล้านบาท โดยผลประกอบการของผู้ค้ำประกันไม่ควมมีความสม่ำเสมอ รวมถึงมีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำกว่า 1.0 เท่า จึงอาจมีความเสี่ยงที่ DTGO จะไม่สามารถชำระหนี้แทนผู้ออกหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนหรืออาจชำระหนี้แทนได้บางส่วน หากเกิดกรณีหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้หรือกรณีเลวร้ายที่สุดเสมือนกับไม่มีผู้ค้ำประกัน \*โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

**อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร**

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

**รายละเอียดสำคัญอื่น**

|                    |   |
|--------------------|---|
| วันที่ออกตราสาร    | 6 มิถุนายน พ.ศ. 2567  |
| วันที่ครบกำหนดอายุ | 6 มิถุนายน พ.ศ. 2570  |
| ประเภทการเสนอขาย   | ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่   |
| ผู้จัดจำหน่าย      | บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ มียอนด์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แมงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เมลอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ยูไอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ โกลเมสิก จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์ บลบลูมส์ จำกัด, ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) |
| นายทะเบียนหุ้นกู้  | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)   |

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออกหุ้นกู้**

| อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)   | ค่าเฉลี่ย<br>อุตสาหกรรม<br>(ล่าสุด) | ปี<br>2564 | ปี<br>2565 | ปี<br>2566 |
|--|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>  | N/A                                 | 0.99       | 11.38      | 0.72       |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) <sup>1</sup>  | N/A                                 | 0.99       | 11.34      | 0.71       |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio: ICR) <sup>1</sup>  | N/A                                 | 4.15       | 1.06       | 1.18       |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อค่าไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) <sup>2</sup> | N/A                                 | 8.70       | 18.70      | 15.00      |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio: DSCR) <sup>1</sup>   | N/A                                 | 0.14       | 1.59       | 0.28       |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) <sup>2</sup>  | N/A                                 | 2.37       | 2.33       | 4.54       |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity: IBD/E ratio) <sup>2</sup>   | N/A                                 | 1.72       | 2.15       | 3.90       |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)  | N/A                                 | 79.35      | 3.35       | 24.13      |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)   | N/A                                 | 0.00       | 0.00       | 0.00       |

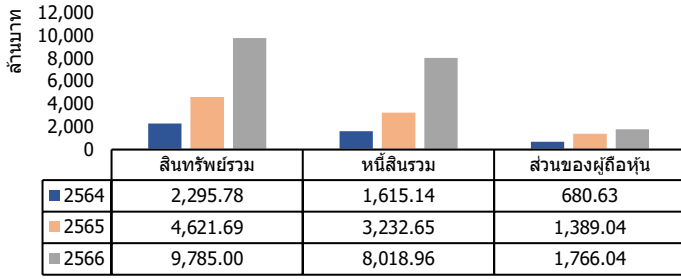
1 ยิ่งสูงแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง 2 ยิ่งสูงแสดงถึงหนี้สินที่สูง

หนังสือชี้ชวน (Filing) SCAN HERE



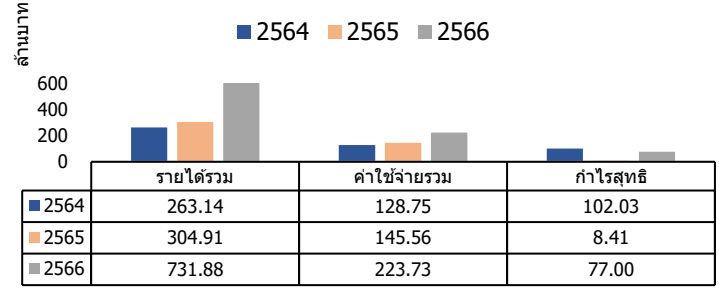
**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และไตรมาสล่าสุดหรือเท่าที่มีผลการดำเนินงานจริง**

**งบแสดงฐานะทางการเงิน**



■ 2564 ■ 2565 ■ 2566

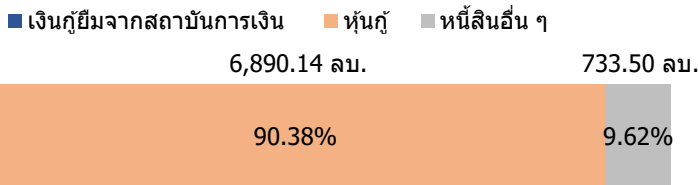
**งบกำไรขาดทุน**



หมายเหตุ : 1/ รายได้รวม หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทรวมและเงินลงทุนในการร่วมค้า (ถ้ามี) และ 2/ ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงิน โดยไม่นับรวมดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงินอื่น ๆ จากกิจกรรมจัดหาเงินทุนและภาษีเงินได้ (ถ้ามี)

**สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น**

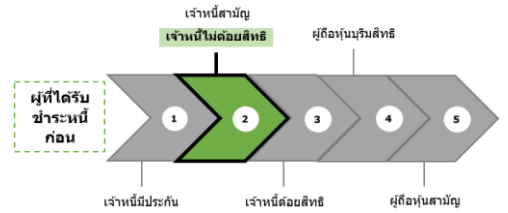
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ รายการหนี้สินอื่น ๆ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

**ลำดับการได้รับชำระหนี้**

เมื่อผู้ถือหุ้นถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



หมายเหตุ : หนี้ที่มีภาระค้ำประกัน ผู้ถือหุ้นไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้ประกันและเป็นเจ้าหนี้สามัญเท่านั้น

**ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร**

1. การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้จนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ย่อมมา
2. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดได้ถนัดในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
3. ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
4. ผู้ออกตราสารยังไม่ได้ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Unrated) และมีความเสี่ยงสูงอยู่ในระดับสูงมาก ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกตราสารและควรติดตามข่าวสารของบริษัทผู้ออกตราสารอย่างต่อเนื่อง
5. ผู้ออกตราสารไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูลจึงมีจำกัด ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกตราสารและควรติดตามข่าวสารของบริษัทผู้ออกตราสารอย่างต่อเนื่อง
6. การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยผู้ถือหุ้นกู้จะทำให้ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้ที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว
7. หุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ เป็นหุ้นกู้มีประกัน ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ค้ำประกัน รวมถึงวงเงินประกันว่าครอบคลุมมูลค่าของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริงเมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระหรือไม่ (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)

**คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น**

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (Filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (Filing)
- ผู้จัดการนายหลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด และ บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบิ้ล จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นกู้ที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนาย
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด ไม่มีสถานะเป็นเจ้าหนี้ของผู้ถือหุ้นกู้

ประวัติผิดนัดชำระหนี้  ไม่มี  มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต