

# บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด

ครั้งที่ 194/2562  
28 พฤศจิกายน 2562

## STRUCTURED FINANCE/CMBS Monitor Report

อันดับเครดิตตราสารหนี้: ตราสารที่มีโครงสร้างซับซ้อน	AAA(sf)
วันที่ทบทวนล่าสุด: 28/11/61	
อันดับเครดิตตราสารหนี้ในอดีต: วันที่	อันดับเครดิต
08/11/48	AAA(sf)

### เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้มูลค่ารวม 2.05 หมื่นล้านบาทของ บริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (เอสพีวี หรือ ผู้ออกตราสาร) ที่ระดับ “AAA(sf)” โดยอันดับเครดิตสะท้อนความน่าเชื่อถือของกรมธนารักษ์ (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นหน่วยงานภายใต้สังกัดกระทรวงการคลังในฐานะที่เป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของศูนย์ราชการของกรุงเทพมหานคร (ศูนย์ราชการ) นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความแน่นอนของกระแสเงินสดที่จะได้รับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ จากกรมธนารักษ์ รวมถึงความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำในการกู้ยืมเงินเพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระอีกด้วย

### ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

#### ความน่าเชื่อถือของผู้เช่าเพียงรายเดียวของศูนย์ราชการ

อันดับเครดิตหุ้นกู้สะท้อนความน่าเชื่อถือของกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของศูนย์ราชการ โดยกรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานของรัฐบาลไทย ดังนั้น ความน่าเชื่อถือของกรมธนารักษ์จึงสะท้อนถึงความแข็งแกร่งด้านเครดิตของรัฐบาลไทยด้วยเช่นกัน

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 เห็นชอบให้กรมธนารักษ์เป็นตัวแทนหน่วยราชการอื่นในการของบประมาณเพื่อใช้ในการเช่าพื้นที่ศูนย์ราชการจาก บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) เป็นระยะเวลา 30 ปีโดยเริ่มตั้งแต่ปี 2551

#### ความแน่นอนของกระแสเงินสดที่ได้รับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ จากกรมธนารักษ์

ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร กรมธนารักษ์ไม่สามารถยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ตราบใดที่หุ้นกู้ที่ออกภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์นี้หรือหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมนั้นยังไม่ได้รับการไถ่ถอนโดยสมบูรณ์ ทั้งนี้ ตลอดอายุสัญญาเช่าแม้ว่า ธพส. จะไม่สามารถดูแลอาคารให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ กรมธนารักษ์ก็ยังคงต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการต่าง ๆ เติมจำนวนตามเวลาที่กำหนด

งบประมาณจำนวน 8.21 หมื่นล้านบาทสำหรับค่าเช่าและค่าบริการตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2549 ถือเป็นผูกพันและจะมีการจัดสรรให้แก่กรมธนารักษ์เป็นรายปีตามที่ระบุไว้ในสัญญาโดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีอีก อย่างไรก็ตาม จำนวนของงบประมาณดังกล่าวจะต้องผ่านความเห็นชอบจากรัฐสภาทุกปี โดยทั่วไปแล้ว กระบวนการจัดสรรงบประมาณประจำปีจะได้รับการพิจารณาเสร็จสิ้นภายในเดือนกันยายนของทุกปี หากกระบวนการพิจารณาให้ความเห็นชอบงบประมาณล่าช้ากว่าปกติ กรมธนารักษ์ก็สามารถเบิกงบประมาณเพื่อนำมาชำระค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจำนวนเงินจากงบประมาณที่ได้รับในปีก่อนหน้าได้ สำหรับงบประมาณรายจ่ายล่าสุดประจำปี 2563 นั้นอยู่ในระหว่างดำเนินการ จึงทำให้กรมธนารักษ์ต้องใช้งบประมาณอ้างอิงที่ได้รับในปีก่อนหน้าในการจ่ายชำระเงินให้แก่เอสพีวีไปเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2562 ที่ผ่านมา

#### ความเสี่ยงในการกู้ยืมมีค่อนข้างต่ำ

ในปี 2568 เอสพีวีจะต้องกู้ยืมเงินเพื่อนำมาทดแทนหุ้นกู้มูลค่าราว 1.07 หมื่นล้านบาทที่จะครบกำหนดไถ่ถอน โดยกระแสเงินสดรับของเอสพีวีในส่วนของค่าเช่าและค่าบริการ (ภายหลังจากหักภาษี ณ ที่จ่าย) ในช่วงปี 2568-2580 จะอยู่ที่ประมาณ 3.6 หมื่นล้านบาทซึ่งน่าจะเพียงพอสำหรับชำระคืนหนี้เงินกู้ใหม่จำนวน 1.07 หมื่นล้านบาท โดยที่หากเงินกู้ใหม่มีการทยอยคืนเงินต้นด้วยกระแสเงินสดดังกล่าวก็น่าจะเพียงพอที่จะรองรับการกู้ยืมใหม่ที่อัตราดอกเบี้ยสูงถึง 23% ได้โดยอยู่ภายใต้สมมติฐานที่เอสพีวีจะรักษากระแสเงินสดในบัญชีเงินสำรองกรณีทั่วไปและบัญชีเงินสำรอง

ติดต่อ:  
สิริวรรณ วีระเมธัชชัย  
siriwan@trisrating.com  
สิทธิการย์ ตงพิพัฒน์, FRM  
sithakarn@trisrating.com  
สุชาดา พันธุ์, Ph. D.  
suchada@trisrating.com



เพื่อรักษาภาพคล่องไว้ตามเดิม ดังนั้น เอสพีวีจึงไม่คาดว่าจะมีปัญหาในการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อนำมาทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในปี 2568 แต่อย่างใด  
ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ภายใต้ธุรกรรมนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้สะท้อนถึงความน่าเชื่อถือของผู้เข้าถือกรมทรากร์ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐบาลที่เข้าพื้นที่ศูนย์ราชการแต่เพียงรายเดียว โดยเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าวระบุว่า กรมทรากร์มีภาระผูกพันที่จะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายปีตามที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลา 30 ปีโดยไม่คำนึงถึงสภาพของอาคาร ดังนั้น อันดับเครดิตจะได้รับการปรับลดลงเฉพาะในกรณีที่กรมทรากร์ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่กรมทรากร์ได้ทำไว้กับ ธพส. เท่านั้น ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับธุรกรรมนี้

**เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง**

- วิธีการจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ประเภท Securitization, 31 พฤษภาคม 2553

**หมายเหตุ**

ผู้ออกตราสารไม่ได้แจ้งให้ทริสเรตติ้งทราบแต่อย่างใดว่าผู้ออกตราสารได้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับตราสารหนี้ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ให้แก่สาธารณชนหรือข้อมูลดังกล่าวยังคงเป็นความลับหรือไม่

**บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด (DAD SPV)**

**อันดับเครดิตตราสารหนี้:**

DAD20NA: ตราสารที่มีโครงสร้างซับซ้อน 1,800 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	AAA(sf)
DAD20NB: ตราสารที่มีโครงสร้างซับซ้อน 2,200 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	AAA(sf)
DAD25NA: ตราสารที่มีโครงสร้างซับซ้อน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	AAA(sf)
DAD25NB: ตราสารที่มีโครงสร้างซับซ้อน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	AAA(sf)
DAD25NC: ตราสารที่มีโครงสร้างซับซ้อน 5,499.90 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	AAA(sf)

**บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด**

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ไข่ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควร ประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)