

ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจและการดำเนินงาน

ส่วนที่ 2.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด (“บริษัท”) เดิมชื่อ บริษัท เทวสิน ศรีเคนเซียล จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินธุรกิจให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง หรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ต่อมาเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) บริษัทจึงหันมาประกอบกิจการการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยเน้นการระดมทุนและกระจายการลงทุน (Investment and Funding) ให้กับบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับกลุ่มบริษัท

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์และการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ เราจะเป็นองค์กรด้านการลงทุนที่สร้างและรักษาความมั่นคงของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด พร้อมทั้งสนับสนุนการพัฒนาสังคมให้มีความยั่งยืน

พันธกิจของบริษัท คือ

1. ร่วมทำงานกับผู้เชี่ยวชาญทั้งในไทยและระดับนานาชาติในการดำเนินการคัดสรรและกระจายการลงทุนที่มีความยั่งยืนทั้งในและต่างประเทศ รวมทั้งเป็นฐานทุนเพื่อความมั่นคงของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2. สร้างและส่งเสริมบุคลากรให้มีทักษะและแรงผลักดันในการสรรหาโอกาสการลงทุนที่เป็นนวัตกรรมใหม่เพื่อเพิ่มผลตอบแทนทางการเงินและพัฒนาสังคมให้สอดคล้องกับทิศทางของกลุ่มบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

1.2 ประวัติความเป็นมา และการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด เดิมชื่อ บริษัท เทวสิน ศรีเคนเซียล จำกัด ก่อตั้งขึ้นและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2557 จนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี โดยบริษัทมีประวัติความเป็นมา ดังแสดงตามตารางดังต่อไปนี้

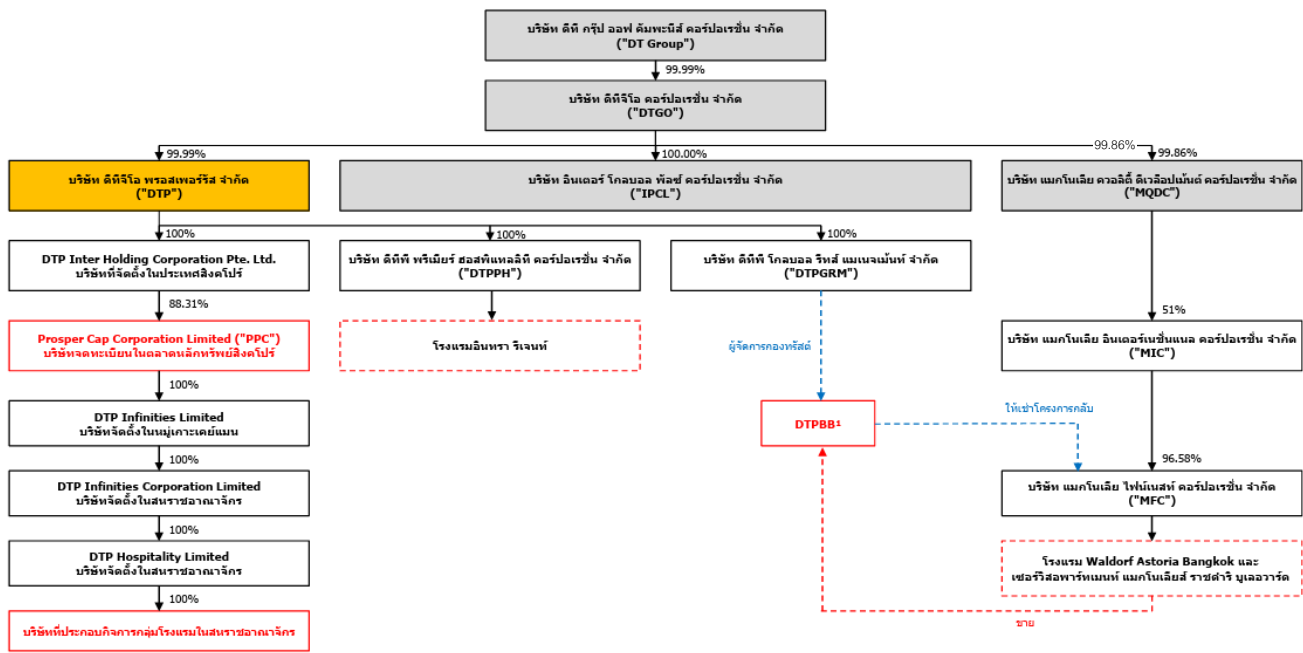
ปี	เหตุการณ์สำคัญ
กรกฎาคม 2557	วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ได้จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท เทวสิน ศรีเคนเซียล จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และ การบริหารงานธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
มีนาคม 2560	เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทสอดคล้องกับนโยบายภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท เทวสิน ศรีเคนเซียล จำกัด เป็น บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด (“DTP”) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ขององค์กร ให้สอดคล้องกับกลุ่มบริษัทในเครือ
ธันวาคม 2562	- ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 500.00 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 501.00 ล้านบาท เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทในเครือ - บริษัทได้เข้าลงทุนโดยการเข้าประมูลซื้อหุ้นทั้งหมดใน Bryant Park Hospitality Limited จาก Marathon Asset Management LP ซึ่งเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา และเป็นเจ้าของหุ้นทั้งหมดในบริษัท Bryant Park Hospitality Limited ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักรซึ่งอยู่ภายใต้เครือโรงแรม Hilton, Intercontinental Hotel Group (IHG) และ Marriott International โดยลงทุนผ่านการถือหุ้นในหลายแห่งซึ่งถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าของโรงแรมโดยตรง

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
ธันวาคม 2563	ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 325.00 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 826.00 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
พฤศจิกายน 2564	- บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยน โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทโดย บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ได้ขายหุ้นของบริษัทให้แก่บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีVELOPMENT คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ DTGO ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.75 โดยภายหลังการปรับเปลี่ยน ทำให้ MQDC เป็นเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัททั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 100.00 แทน DTGO - ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 200.00 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1,026.00 ล้านบาท เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในช่วงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังวิกฤตการณ์โรคระบาด Covid-19 และเพิ่มศักยภาพในธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
กันยายน 2565	บริษัทได้ทำการขายโครงการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน โฮสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“DTPHREIT”) โดยมีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ MHR มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินโรงแรม ยู เขาใหญ่ คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าวหลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรม ยู เขาใหญ่
ธันวาคม 2565	ในวันที่ 28 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 700 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1,726 ล้านบาท เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในช่วงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังวิกฤตการณ์โรคระบาด COVID-19 และเพิ่มศักยภาพในธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
มีนาคม 2566	ในวันที่ 28 มีนาคม 2566 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,026 ล้านบาท เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในช่วงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังวิกฤตการณ์โรคระบาด COVID-19 และเพิ่มศักยภาพในธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
มิถุนายน 2566	ในวันที่ 12 มิถุนายน 2566 บริษัท DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd. (“DTPIH”) และบริษัทในเครือภายใต้บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข (Conditional Sales and Purchase Agreement) กับ 3Cenergy Limited (“3C”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (ต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น Prosper Cap Corporation Limited หรือ “PPC”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มศักยภาพการลงทุนในทรัพย์สินแบบ brownfield และเพิ่มรูปแบบในการระดมทุนผ่านบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ทั้งนี้ ธุรกรรมที่เกิดขึ้นเป็นไปในลักษณะการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover หรือ RTO) และเมื่อธุรกรรมแล้วเสร็จสมบูรณ์ PPC จะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร 17 แห่ง โดยมี DTPIH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่
พฤศจิกายน 2566	ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 ทางกลุ่ม DTGO ได้มีการปรับโครงสร้างองค์กร โดยแยกกลุ่ม MQDC และ DTP ให้ขึ้นตรงกับ DTGO ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท DTGO ได้มีมติอนุมัติให้ DTGO เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทจาก MQDC เพื่อเพิ่มศักยภาพและความคล่องตัวในการทำธุรกรรมทางการเงินและสร้างโอกาสระดมทุนจากผู้ลงทุนในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
มกราคม 2567	ในวันที่ 23 มกราคม 2567 บริษัทในเครือได้เสร็จสิ้นธุรกรรม RTO ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดย DTPIH เป็นบริษัทที่ถือหุ้นร้อยละ 84.85 ใน PPC ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ วัตถุประสงค์ของธุรกรรมเพื่อให้ทางกลุ่มบริษัทมีการขยายธุรกิจการลงทุนระดับโลก (Global investment) ในทรัพย์สินประเภทโรงแรม (Hospitality) รวมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดที่มีสภาพคล่องสูงอย่างสิงคโปร์

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
เมษายน 2567	ในวันที่ 9 เมษายน 2567 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 600 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 2,626 ล้านบาท เพื่อลงทุนในบริษัทย่อยและรองรับการชำระคืนหนี้ของบริษัทในเครือ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
กันยายน 2567	ในวันที่ 23 กันยายน 2567 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 250 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 2,876 ล้านบาท และมีการชำระ 62.5 ล้านบาท เพื่อรองรับการเพื่อลงทุนในบริษัทย่อยและรองรับการชำระคืนหนี้ของบริษัทในเครือ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
ธันวาคม 2567	ในวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเดอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกโฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการกิจการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) และโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (MRB Service Apartment) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์
มีนาคม 2568	- ในวันที่ 14 มีนาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมอินทรา รีเจนท์ กรุงเทพฯ (Indra Regent Hotel Bangkok) กับ บริษัท ไอ อาร์ เอช วอเตอร์เกต จำกัด เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”) โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2589 ซึ่งบริษัทได้มีการวางเงินประกันการเช่าแล้วเป็นจำนวน 200 ล้านบาท โดยมีเป้าหมายจะพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าและโรงแรมที่มีความทันสมัย และต้อนรับนักท่องเที่ยวจากสถานที่ตั้งที่ใกล้กับสถานีรถไฟ Airport Rail Link ประกอบกับบริษัทมีแผนจะเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์เพื่อเพิ่มศักยภาพการต้อนรับนักท่องเที่ยว โดยใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุนในสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ - ในวันที่ 18 มีนาคม 2568 บริษัทได้มีการเรียกชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้น ในส่วนที่เหลือทั้งหมดจากที่เคยได้รับมติดำเนินการเพิ่มทุนไปเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 อีก 187.5 ล้านบาท และบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 170 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 3,046 ล้านบาท และมีการชำระ 170 ล้านบาท เพื่อรองรับการเพื่อลงทุนในบริษัทย่อยและรองรับการชำระคืนหนี้ของบริษัทในเครือ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
กันยายน 2568	- ในวันที่ 26 กันยายน 2568 DTPGRM ได้มีการก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีจี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (“DTPBB”) เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment จาก บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) ซึ่งจะเข้าเป็นเจ้าของเดิมในทรัพย์สินโครงการดังกล่าวและเป็นบริษัทย่อยของ MIC ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการซื้อทรัพย์สินโครงการดังกล่าวคืนจาก DTPHREIT จะส่งผลให้ MFC มีภาระผูกพัน (Obligation) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนในวันสิ้นสุดปีที่ 5 ภายหลังจากที่ DTPBB เข้าลงทุน - โดยภายใต้สัญญาซื้อทรัพย์สินคืนของ DTPHREIT ที่เกี่ยวข้องกับ MFC และ MHR มีหน้าที่ซื้อทรัพย์สินโครงการโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment และทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่ (ตามลำดับ) คืนจาก DTPHREIT ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่ DTPHREIT เข้าลงทุน กล่าวคือ วันที่ 26 กันยายน 2568 ซึ่งทั้ง MFC และ MHR สามารถซื้อทรัพย์สินคืนจาก DTPHREIT ได้ตามวันที่กำหนดดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่งผลให้บริษัทหมดภาระหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการกับ DTPHREIT ในการรับประกันหน้าที่และการปฏิบัติตามสัญญาของ MHR ที่มีต่อ DTPHREIT ภายใต้สัญญาเช่าลงทุนและสัญญาจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ของ MHR ในการซื้อทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่ คืนจาก DTPHREIT ดังกล่าว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่ง MFC และ MHR ซื้อทรัพย์สินทั้งสองโครงการคืนจาก DTPHREIT และเลิกกองทรัสต์ได้แล้วเสร็จตามวันที่กำหนด

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2569 บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด มีผังและรายละเอียดการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้



หมายเหตุ:
1/ DTPGRM ได้มีการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (“DTPBB”) เพื่อเข้าซื้อในสิทธิการเช่าช่วง/เช่าโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลอว์วาร์ด (MRB Service Apartment) จาก MFC MFC มีภาระผูกพัน (Obligation) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่สิ้นสุดปีที่ 5 ภายหลังจากที่ DTPBB เข้าลงทุน ซึ่งในวันที่ 26 กันยายน 2568 บริษัทได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว

1.3.1 บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”)

- ที่อยู่: 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
- ประเภทธุรกิจ: ให้บริการผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ทุนจดทะเบียน: 35,000,000 บาท
- รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสายัณห์
2. นางสาว วรณชา ฐนวกุล
3. นาย สุทธิพงศ์ พัวพันธ์ประเสริฐ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด	34,499,997	100.0000
2	นาย ھرรสา สุสายัณห์	1	0.0000
3	นางสาว วรณชา ฐนวกุล	1	0.0000
4	นางสาว วนิกา สุขสุวรรณ	1	0.0000
รวม		35,000,000	100.0000

1.3.2 บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ ออสพิเทลลิที คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTPPH”)

ที่อยู่: 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ประเภทธุรกิจ: ลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ทั้งภายในไทยและต่างประเทศ

ทุนจดทะเบียน: 100,000,000 บาท

รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสายัณห์
2. นาง วสุกานต์ วิชาลสวัสดิ์
3. นาย วีระชัย อมรรัตน์
4. นางสาว วนิดา สุขสุวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด	9,999,996	100.0000
2	นาย ھرรสา สุสายัณห์	1	0.0000
3	นาง วสุกานต์ วิชาลสวัสดิ์	1	0.0000
4	นาย วีระชัย อมรรัตน์	1	0.0000
5	นางสาว วนิดา สุขสุวรรณ	1	0.0000
รวม		10,000,000	100.0000

1.3.3 DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. (“DTPIH”)

ที่อยู่: 1 Raffles Place #28-02, One Raffles Place, Singapore 048616

ประเภทธุรกิจ: ถือหุ้นเพื่อการลงทุน

ทุนจดทะเบียน: 55,176,500 ดอลลาร์สิงคโปร์

รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสายัณห์
2. นางสาว วรันยา ภูวนกุล
3. นาย วีระชัย อมรรัตน์
4. นางสาว วนิดา สุขสุวรรณ
5. นาย พิรุณห์ วัชรามนตรี
6. Mr. Liang Xiao

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี้ จำกัด	55,176,500	100.0000
รวม		55,176,500	100.0000

1.3.4 Prosper Cap Corporation Limited (“PPC”)

ที่อยู่: 9 Raffles Place #26-01, Republic Plaza, Singapore 048619

ประเภทธุรกิจ: บริหารและลงทุนในกิจการ โรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ทุนจดทะเบียน: 533,078,930.63 ดอลลาร์สิงคโปร์

- รายชื่อกรรมการ: 1. Mr. Than Siripokee
 2. Mr. Hansa Susayan
 3. Mr. Weerachai Amornrat-Tana
 4. Mr. Thiti Thongbenjamas
 5. Mr. Bunyong Visatemongkolchai
 6. Ms. Phantira Vergara
 7. Mr. Thomas Cheung Pok Man

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น¹:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd.	1,418,251,356	88.3100
2	Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.	81,882,360	5.1000
3	United Overseas Bank Nominees Pte. Ltd.	36,487,863	2.2700
4	UOB Kay Hian Pte. Ltd.	31,432,296	1.9600
5	HSBC (Singapore) Nominee Pte. Ltd.	22,699,000	1.4100
6	Champion Brave Sdn. Bhd.	6,368,159	0.4000
7	Primepartners Corporate Finance Pte. Ltd.	1,970,000	0.1200
8	OCBC Securities Private Ltd.	1,259,629	0.0800
9	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ๆ	5,617,268	0.3500
รวม		1,605,967,931	100.0000

หมายเหตุ: 1/ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีการถือหุ้นตั้งแต่ 1,000,001 หุ้นขึ้นไป ณ วันที่ 7 เมษายน 2568

1.3.5 DTP Infinities Limited (“DTPI”)

ที่อยู่: The Grand Pavilion Commercial Centre, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 30691,
 Grand Cayman KY1-1203, Cayman Islands

ประเภทธุรกิจ: ถือหุ้นเพื่อการลงทุน

ทุนจดทะเบียน: 279,212,682 ดอลลาร์สหรัฐ

- รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสาัยณ์ห์
 2. นางสาว วรรณยา ฐนวกุล
 3. นางสาว วนิดา สุขสุวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	Prosper Cap Corporation Limited	279,212,682	100.0000
รวม		279,212,682	100.0000

1.3.6 DTP Infinities Corporation Limited (“DTPIC”)

ที่อยู่: Queens Court, 9-17 Eastern Road, Romford, Essex, United Kingdom, RM1 3NG

ประเภทธุรกิจ: ถือหุ้นเพื่อการลงทุน

ทุนจดทะเบียน: 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

- รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสาัยณ์ห์
2. นางสาว วรรณษา ญวนกุล
3. นางสาว วนิดา สุขสวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	DTP Infinities Limited	1	100.0000
รวม		1	100.0000

1.3.7 DTP Hospitality Ltd. (“DTPH”)

ที่อยู่: PO Box 309, MAPLES CORPORATE SERVICES LIMITED, Ugland House, Grand Cayman, Ky1-1104, Cayman Islands

ประเภทธุรกิจ: ถือหุ้นเพื่อการลงทุน

ทุนจดทะเบียน: 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

- รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสาัยณ์ห์
2. นางสาว วรรณษา ญวนกุล
3. นางสาว วนิดา สุขสวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	DTP Infinities Corporation Limited	1	100.0000
รวม		1	100.0000

2. ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ (Property Investment and Other Business) โดยลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยบริษัทจะเน้นการระดมทุนและกระจายการลงทุน (Investment and Funding) ให้กับบริษัทในเครือภายใต้กลุ่มบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับกลุ่มบริษัท บริษัทได้มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ได้แก่ กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร จำนวน 17 แห่ง ซึ่งมีการกระจายอยู่ในหัวเมืองต่าง ๆ ทั่วสหราชอาณาจักร โดยอยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อยที่บริษัทได้เข้าลงทุนและถือหุ้นอยู่ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งบริษัทจะลงทุนเฉพาะโครงการที่มีศักยภาพ เป็นโครงการที่ก่อสร้างและดำเนินการอยู่แล้ว (Brown Field) และจะไม่ลงทุนในโครงการที่เริ่มต้นใหม่หรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (Green Field) เนื่องจากจะมีความเสี่ยงสูงกว่า เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ (Recurring Income Properties) เพื่อการลงทุนระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการพิจารณาการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนวัตกรรมอื่น ๆ (Other Innovative Business) ที่บริษัทเห็นว่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีผลประกอบการที่ดี และสามารถก่อให้เกิดการประสานพลัง (Synergy) ให้กับธุรกิจที่บริษัทดำเนินงานอยู่ รวมถึงบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO ได้ เช่น การบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ (Global REIT Management) เป็นต้น

โดยในปี 2562 บริษัทได้ชนะการประมูลซื้อโรงแรม 17 แห่ง มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 3,383 ห้องพัก มีที่ตั้งกระจายอยู่ในเมืองที่เป็นแหล่งธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักร (“กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร”) โดยกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรเป็นโรงแรมที่สร้างเสร็จแล้วและเปิดดำเนินการมาเป็นเวลานานกว่า 10 ปีขึ้นไป มี Valor Hospitality Europe Limited (“Valor”) เป็นผู้รับจ้างบริหารซึ่งมีอัตราการเข้าพักและผลประกอบการในอดีตที่ดีมาโดยตลอด แม้ว่าในช่วงที่จะเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแหล่งท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรได้รับผลกระทบอย่างมาก แต่กลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรเป็นคนที่อยู่ภายในประเทศ สถานการณ์ของผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจึงฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2564 เป็นต้นมา

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำการขายโครงการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) ที่บริษัทได้เข้าไปลงทุนเมื่อปี 2563 โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.00 เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี เอสพีทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“DTPHREIT”) โดยมีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ กองทรัสต์ดังกล่าวได้นำเงินส่วนหนึ่งเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ U Khao Yai ต่อจาก MHR และ MHR ได้ดำเนินการเช่าทรัพย์สินกลับจากกองทรัสต์เพื่อบริหารกิจการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ ต่อไป ทั้งนี้ MHR มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินโรงแรม ยู เขาใหญ่ คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าว หลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรม ยู เขาใหญ่ (ครบ 3 ปี ในวันที่ 26 กันยายน 2568)

และในระหว่างปี 2566 บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 29.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้านเนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 96.58 ของบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) ส่งผลให้ MIC มีสถานะเป็นบริษัทรวมแห่งใหม่ของบริษัท โดย MFC มีทรัพย์สินโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้การดำเนินงาน คือ โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลเอดเวิร์ด (MRB Service Apartment) ซึ่งได้ขายสิทธิการเช่าช่วง/เช่า โครงการดังกล่าวเข้ากองทรัสต์ (“DTPHREIT”) ไปพร้อมกับโครงการ U Khao Yai แล้ว เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 (รวมเรียกว่า “กลุ่มโรงแรมในประเทศไทย”) ทั้งนี้ MFC มีภาระผูกพันในการซื้อสิทธิการเช่าช่วง/เช่า โครงการ Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าว หลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2566 DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. (“DTPIH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ได้มีการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข (Conditional Share Purchase Agreement: SPA) กับ 3C Energy Limited (“3C”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนและซื้อขายบนกระดาน Catalist ของตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ (Singapore Exchange Securities Trading Limited: SGX-ST) โดยเป็นการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover: RTO) เพื่อเข้าถือหุ้นทั้งหมด 100% ของ DTP Infinities Limited (“DTPI”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทที่จัดตั้งในหมู่เกาะเคย์แมน และเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร โดยภายใต้ข้อตกลงดังกล่าว 3C จะขายธุรกิจของบริษัทและออกหุ้นเพิ่มให้แก่ DTPIH เพื่อแลกกับหุ้นทั้งหมดของ DTPI ซึ่งภายหลังจากที่ธุรกรรมทั้งหมดได้เสร็จสมบูรณ์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 ที่ผ่านมา ทำให้ DTPIH กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 84.85 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ 3C และบริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อบริษัทใหม่จาก 3C เป็น Prosper Cap Corporation Limited

(“PPC”) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้ทางกลุ่มบริษัทมีการขยายธุรกิจการลงทุนระดับโลก (Global investment) ในทรัพย์สินประเภทโรงแรม (Hospitality) รวมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดที่มีสภาพคล่องสูงอย่างสิงคโปร์

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกโฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการกิจการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) และ โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโตเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok) และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (MRB Service Apartment) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์

ต่อมาในวันที่ 14 มีนาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมอินทราเรเจนท์ กรุงเทพ (Indra Regent Hotel Bangkok) กับบริษัท ไอ อาร์ เอช วอเตอร์เกต จำกัด เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”) โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่ปี 2569 – 2589 ซึ่งบริษัทได้มีการวางแผนการเช่าแล้วเป็นจำนวน 200 ล้านบาท และได้รับมอบพื้นที่เพื่อดำเนินการปรับปรุงตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 เรียบร้อยแล้ว โดยมีเป้าหมายจะพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าและโรงแรมที่มีความทันสมัย และต้อนรับนักท่องเที่ยวจากสถานที่ตั้งที่ใกล้กับสถานีรถไฟ Airport Rail Link ประกอบกับบริษัทมีแผนจะเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์เพื่อเพิ่มศักยภาพการต้อนรับนักท่องเที่ยว โดยใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุนในสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ

และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 DTPGRM ได้มีการก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดีทีพี โอเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาออกเลิกสัญญาเช่า (“DTPBB”) เพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินโครงการโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment จาก บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) ซึ่งจะเข้าของเดิมในทรัพย์สินโครงการดังกล่าวและเป็นบริษัทย่อยของ MIC ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการซื้อทรัพย์สินโครงการดังกล่าวคืนจาก DTPHREIT จะส่งผลให้ MFC มีภาระผูกพัน (Obligation) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนในวันสิ้นสุดปีที่ 5 ภายหลังจากที่ DTPBB เข้าลงทุน โดยภายใต้สัญญาซื้อทรัพย์สินคืนของ DTPHREIT ที่เกี่ยวข้องกับ MFC และ MHR มีหน้าที่ซื้อทรัพย์สินโครงการโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment และทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่ (ตามลำดับ) คืนจาก DTPHREIT ในวันสิ้นสุดปีที่ 3 นับจากวันที่ DTPHREIT เข้าลงทุน กล่าวคือ วันที่ 26 กันยายน 2568 ซึ่งทั้ง MFC และ MHR สามารถซื้อทรัพย์สินคืนจาก DTPHREIT ได้ตามวันที่กำหนดดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว ส่งผลให้บริษัทหมดภาระหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการกับ DTPHREIT ในการรับประกันหน้าที่และการปฏิบัติตามสัญญาของ MHR ที่มีต่อ DTPHREIT ภายใต้สัญญาเช่าลงทุนและสัญญาจัดหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการยู เขาใหญ่ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ของ MHR ในการซื้อทรัพย์สินโครงการยู เขาใหญ่ คืนจาก DTPHREIT ดังกล่าว ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งทั้ง MFC และ MHR สามารถซื้อทรัพย์สินคืนจาก DTPHREIT และเข้าสู่กระบวนการเลิกกองทรัสต์ได้ตามวันที่กำหนด

1.1.1 กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทวางกลยุทธ์โดยในระยะแรกจะมุ่งเน้นลงทุนเฉพาะในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทโรงแรม อาคารสำนักงาน คลังสินค้า และอื่นๆ ซึ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างและดำเนินการอยู่แล้ว (Brown Field) โดยพิจารณาโครงการเพื่อเข้าลงทุน บริษัทจะพิจารณาหลักเกณฑ์ดังนี้ในการคัดเลือก ได้แก่

- 1) การพิจารณาปัจจัยเชิงปริมาณ (Financial feasibility) โดยพิจารณาถึงศักยภาพในการพัฒนาปรับปรุง (Upside and Asset Enhancement) เพื่อเพิ่มกระแสเงินสด (Increase Cashflow) และความสามารถในการสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ
- 2) การพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพ (Product quality) โดยพิจารณาถึงคุณภาพและความเหมาะสมสำหรับกลุ่มบริษัท เช่น โครงการโรงแรมระดับ 4 ดาวที่มีสินทรัพย์ในสภาพที่ดี มีคุณลักษณะอยู่ในเกณฑ์ที่สามารถช่วยเสริมภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทได้ในอนาคต สามารถกระจายความเสี่ยงในเรื่องของทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์ และความสามารถในการจำแนกกลุ่มลูกค้า (Client segmentation)
- 3) การบริหารสภาพคล่องในอนาคต ในกรณีที่จะมีการจำหน่ายโครงการลงทุนต่อไปในอนาคตเพื่อสร้างผลตอบแทนในการลงทุนและกระแสเงินสดคืนจากการลงทุน ทั้งนี้ จากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ซึ่งส่งผลกระทบเป็นวงกว้างในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจโรงแรม ดังนั้น ปัจจัยสำคัญที่เพิ่มขึ้นในการพิจารณาการลงทุน บริษัทจะพิจารณาความมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อ Covid-19 ในแต่ละประเทศ รวมทั้งการศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไรภายหลังจากที่เกิดการระบาดของโรคติดเชื้อ Covid-19
- 4) การพิจารณาปัจจัยที่จะสามารถก่อให้เกิดการประสานพลัง (Synergy) ให้กับธุรกิจที่บริษัทดำเนินงานอยู่ ตลอดจนบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO ได้ในอนาคต ซึ่งมีการพิจารณาและอนุมัติการลงทุนโดยคณะกรรมการการลงทุน และคณะกรรมการของบริษัทก่อนจะมีการลงทุน และมีการติดตามความคืบหน้าอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยมีการรายงานความคืบหน้าของการลงทุนต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ

1.1.2 ลักษณะของลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในธุรกิจโรงแรมประกอบไปด้วยนักท่องเที่ยวภายในประเทศ (Domestic Arrival) และต่างประเทศ (Foreign Arrival) ประกอบกับทำเลที่ตั้งของโรงแรม กล่าวคือ หากตั้งอยู่ในทำเลเมืองธุรกิจจะเป็นกลุ่มลูกค้าประเภท Business segmentation หรือเมืองท่องเที่ยวจะเป็นกลุ่มลูกค้าท่องเที่ยวพักผ่อน Leisure Segmentation ส่วนกลยุทธ์ด้านราคาจะขึ้นอยู่กับระดับของโรงแรม (Hotel classification) และ แบนด์ของโรงแรม (Hotel Brand) ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายหน้าที่การบริหารภายใต้สัญญาบริหาร (Hotel management Agreement) กับ Professional Operator ในการตั้งกลยุทธ์สำหรับการดำเนินการในแต่ละปีเพื่อให้มีความเหมาะสมสามารถแข่งขันได้ในตลาด และพิจารณาปัจจัยที่เป็นความเสี่ยง (หากมี) พร้อมแนวทางในการแก้ไขเพื่อลดความเสี่ยงลงให้ได้มากที่สุด เช่น ในกรณีกลุ่มลูกค้าของโรงแรมระดับ 4 ดาว หากมีสัดส่วนของลูกค้านักท่องเที่ยวหรือชาวต่างชาติมากเกินไป หากเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจขึ้นในประเทศที่ตั้งของโรงแรม ก็จะได้รับผลกระทบมากกว่าการที่มีลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวภายในประเทศ (Domestic Traveler) และกลุ่มผู้เข้าพักเพื่อการพักผ่อน (Leisure) และการเดินทางเพื่อเหตุผลทางธุรกิจ (Business Segment) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป็นชาวสหราชอาณาจักรเป็นหลัก ในขณะที่กลุ่มโรงแรมในประเทศไทยจะมีความพร้อมในการอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ ตามมาตรฐานระดับนานาชาติ และมีการให้บริการโรงแรม โดยมีทำเลที่ตั้งในแหล่งท่องเที่ยวสำคัญทั้งในอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่และกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะมีกลุ่มลูกค้าชาวไทยเป็นหลัก

1.1.3 การจัดจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีรายได้จากการห้องพักจากหลากหลายกลุ่มลูกค้า แบ่งเป็น 4 กลุ่มหลัก คือ

- 1) **Retail** เป็นลูกค้าหลักของ โรงแรม ซึ่งแบ่งเป็นลูกค้าท่องเที่ยวเชิงสันทนาการ (leisure) และลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจ (business) ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจมีทั้งลูกค้ารายบุคคลและลูกค้ารายกลุ่มของธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งมีความยืดหยุ่นในการปรับตัวของราคาห้องพัก ช่องทางในการจองห้องพักมี 3 ช่องทางหลัก คือ
 - Direct Booking: จองห้องพักผ่านทางเว็บไซต์ของ โรงแรม หรือติดต่อผ่านทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายของ โรงแรม โดยตรง โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายมีหน้าที่เสนอขายลูกค้าโดยตรงหรือผ่านตัวแทนขายและเว็บไซต์ของ โรงแรมซึ่งเป็นศูนย์กลางรับจองห้องพักและให้ข้อมูลในเครือของ โรงแรมได้อย่างครบถ้วน
 - Online Travel Agencies (OTAs): จองห้องพักผ่านทางช่องทางออนไลน์ เช่น Booking.com Agoda และ Expedia
 - Travel Agencies: จองห้องพักผ่านตัวแทนจำหน่าย เช่น บริษัททัวร์ ที่มีประสบการณ์เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง และนำเชื่อถือมาเป็นตัวกลางในการจัดจำหน่ายห้องพักให้กับบริษัท เพื่อการเข้าถึงและขยายฐานลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) **Corporate** เป็นกลุ่มลูกค้านักธุรกิจที่ทำสัญญากับ โรงแรมในเครือในเงื่อนไขที่สามารถต่อรองได้
- 3) **MICE** (Meetings, Incentives, Convention and Exhibition) เป็นลูกค้ากลุ่มจัดงานสัมมนา โดยโรงแรมในเครือมีพื้นที่สำหรับการจัดประชุมและสัมมนารวม 113,000 ตารางฟุต เพื่อรองรับลูกค้าถึง 8,000 ท่าน ซึ่งห้องรับรองขนาดใหญ่ที่สุดคือ ห้อง Grand ball room ตั้งอยู่ที่ โรงแรม Crowne Plaza Glasgow ซึ่งสามารถรองรับลูกค้าได้ถึง 800 ท่าน
- 4) **Tours** เป็นลูกค้ากลุ่มทัวร์ โดยที่โรงแรมในเครือได้บริหารจัดการกับกลุ่มบริษัททัวร์ในการนำเสนอเงื่อนไขและค่าห้องพักในอัตราที่สามารถต่อรองได้เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักและแหล่งรายได้ในอัตราที่แน่นอน

1.1.4 แนวโน้มและภาวะการแข่งขัน

แนวโน้มทางเศรษฐกิจของประเทศไทย (โครงการอินทราฯ)

อ้างอิงข้อมูลจากวิจัยกรุงศรี ปี 2569 กำลังจะเป็นอีกหนึ่งปีที่เศรษฐกิจไทยต้องเผชิญแรงปะทะจากรอบด้าน ทั้งแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว การดำเนินนโยบายกีดกันทางการค้าของมหาอำนาจ ตลอดจนความเปราะบางเชิงโครงสร้างภายในประเทศและความไม่แน่นอนทางการเมืองในช่วงการเลือกตั้งที่จะเกิดขึ้นอีกครั้ง ปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในปี 2569 เป็นปีของการประคองตัวมากกว่าจะเป็นปีของการเติบโตแบบเร่งตัว โดยวิจัยกรุงศรีคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 จะเติบโตเพียง 1.8% ชะลอตัวลงจากปี 2568 ที่คาดว่าจะขยายตัว 2.1% เนื่องจากเครื่องยนต์สำคัญหลายด้านมีแนวโน้มแผ่วลง ไม่ว่าจะเป็นการส่งออก การบริโภค การลงทุนภาคเอกชน และการใช้จ่ายภาครัฐ

ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2568-2569

% เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน	2567	2568F	2569F
GDP	2.5	2.1	1.8
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.8	2.2
การบริโภคภาครัฐ	2.5	0.8	0.7
การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	2.1	1.5
การลงทุนภาครัฐ	4.8	6.6	3.5
มูลค่าส่งออก (สกุลดอลลาร์)	5.9	10.8	-1.8
มูลค่านำเข้า (สกุลดอลลาร์)	5.5	10.3	-0.5
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ล้านคน)	35.5	33.3	35.5
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	-0.2	0.4

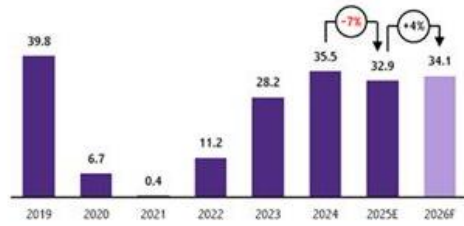
ที่มา: วิจัยกรุงศรี

ทั้งนี้สำหรับภาคการท่องเที่ยว SCB EIC ประเมินว่า ในปี 2026 นักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะอยู่ที่ราว 34.1 ล้านคนฟื้นตัวขึ้นมาเล็กน้อยจากปี 2025 ที่มีแนวโน้มอยู่ที่ราว 32.9 ล้านคนซึ่งอยู่ในภาวะหดตัวจากนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลัก โดยการขยายตัวที่ดีขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นผลจากมาตรการภาครัฐที่พยายามเจาะตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพอย่างนักท่องเที่ยวอินเดีย, ยุโรป และตะวันออกกลาง ควบคู่ไปกับการฟื้นฟูความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีน แต่การเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยยังต้องเผชิญกับความท้าทายไม่ว่าจะเป็นการแข่งขันภายใต้สมรภูมิ Tourism war ที่เข้มข้นผ่านการออกมาตรการเพื่อดึงนักท่องเที่ยวของหลายประเทศ การระมัดระวังการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวทั่วโลกจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวของไทยที่ยังคงรูปแบบเดิมขาดจุดดึงดูดใหม่ ๆ อย่างไรก็ดี ในระยะข้างหน้า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเติบโตได้ต่อเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกที่เริ่มเติบโตดีขึ้น และการกลับมาเที่ยวไทยมากขึ้นของนักท่องเที่ยวจีน แต่การแข่งขันในสมรภูมิ Tourism war ก็มีแนวโน้มเข้มข้นขึ้นด้วยเช่นกันจากการออกมาตรการอย่างต่อเนื่องของหลายประเทศเพื่อดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติให้มาท่องเที่ยวในประเทศและส่งเสริมให้ประเทศของตนกลายเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวทั่วโลก

ขณะที่นักท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทยคาดว่าจะเติบโตราว 2%YoY จาก 277.1 ล้านคนในปี 2025 มาอยู่ที่ 282.6 ล้านคน และจะขยายตัวต่อเนื่องในระยะข้างหน้า จากแรงหนุนของมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐที่คาดว่าจะทยอยออกมตลอดทั้งปี ขณะเดียวกัน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมยังเดินหน้าต่อเนื่องเชื่อมต่อระหว่างเมืองหลักและเมืองรองเพื่อให้การเดินทางสะดวกยิ่งขึ้น รวมถึงการออกแคมเปญโปรโมตการท่องเที่ยวในหลายเส้นทางทั้งบริการรถโดยสารท่องเที่ยว เส้นทางท่องเที่ยวแม่น้ำโขงเชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน และรถไฟท่องเที่ยว อย่าง Kiha, Royal Blossom, STR Prestige และ Blue Jasmine อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยท้าทายที่มีโอกาสส่งผลต่อการเติบโตของนักท่องเที่ยวไทยเที่ยวไทย ไม่ว่าจะเป็น ความเปราะบางของภาวะเศรษฐกิจในประเทศซึ่งมีผลต่อการวางแผนท่องเที่ยวและการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวของคนไทย ขณะที่การเดินทางออกต่างประเทศของนักท่องเที่ยวไทยยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วย จากมาตรการยกเว้นวีซ่าให้กับคนไทยในหลายประเทศ และแพ็คเกจท่องเที่ยวต่างประเทศราคาประหยัดที่ออกมาดึงดูดนักท่องเที่ยวไทยอย่างต่อเนื่อง

รูปที่ 1 : นักท่องเที่ยวต่างชาติ

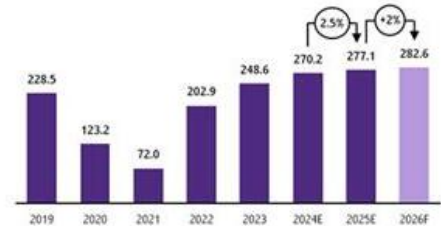
หน่วย : ล้านคน



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 2 : พุ่เยี่ยมเยือนไทย

หน่วย : ล้านคน



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เติบโตดีขึ้นหนุนให้ธุรกิจโรงแรมเติบโตตาม อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศคาดว่าจะอยู่ที่ 73% สูงขึ้นจากปี 2025 เล็กน้อยที่ 72% ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนทั่วประเทศมีแนวโน้มปรับเพิ่มราว 5%YoY หลังจากที่ได้ปรับตัวในปี 2025 ทั้งนี้แนวโน้มในระยะข้างหน้า คาดว่าทั้งอัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศและราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนจะขยายตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการท่องเที่ยวในประเทศที่ยังคงแข็งแกร่ง อย่างไรก็ตาม ราคาห้องพักเฉลี่ยอาจเผชิญแรงกดดันจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่มีความระมัดระวังมากขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ รวมถึงการปรับบริการและราคาห้องพักเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวไทยมากขึ้นในช่วงที่นักท่องเที่ยวต่างชาติยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่

รูปที่ 3 : อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ

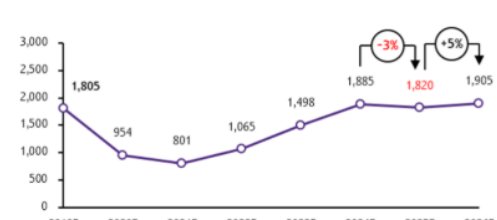
หน่วย : % ของอุปทานห้องพักทั้งหมด



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปที่ 4 : ราคาห้องพักเฉลี่ยทั่วประเทศ

หน่วย : บาทต่อคืน



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

การท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัว แต่ธุรกิจโรงแรมยังต้องเผชิญความท้าทายหลายด้าน แม้การท่องเที่ยวจะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีจากการเติบโตของนักท่องเที่ยว แต่ธุรกิจโรงแรมยังต้องรับมือกับความท้าทายในระยะข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็น 1) เศรษฐกิจโลกและไทยที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายด้านท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทย 2) Tourism war การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของหลายประเทศในเอเชีย ผ่านการออกมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวมีตัวเลือกมากขึ้นในการเลือกแหล่งท่องเที่ยว 3) นโยบายและมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของรัฐบาล ที่ต้องการความต่อเนื่องในการฟื้นฟูนักท่องเที่ยวจีนให้กลับมา การเจาะนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพให้เดินทางเข้าไทยมากขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ 4) การแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานห้องพักที่เพิ่มขึ้น จากการทยอยเปิดโรงแรมใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่ภูเก็ต และพังงา ที่มีการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมเป็นจำนวนมาก และ 5) การก้าวเข้าสู่โรงแรมยั่งยืน จากแรงกดดันทั้งนโยบายความยั่งยืนของเซกเตอร์โรงแรมขนาดใหญ่และ OTA, ข้อกำหนดด้านความยั่งยืนของ EU ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2028 และเทรนด์การใส่ใจความยั่งยืนของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่เพิ่มขึ้น

ธุรกิจโรงแรมไทยต้องปรับกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นทุกเมื่อ โรงแรมไทยยังต้องสู้แรงกดดัน ปรับกลยุทธ์พร้อมรับมือกับความท้าทายใน 3 ด้านหลัก ได้แก่ 1) การเจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวศักยภาพที่เติบโตและใช้จ่ายสูง เพื่อขยายตลาดและกระจายความเสี่ยงขยายฐานนักท่องเที่ยวให้มีความหลากหลายมากขึ้น ไม่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยว

กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง 2) การยกระดับบริการและสร้างประสบการณ์ที่มีความหมายให้กับนักท่องเที่ยวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ยกระดับการบริการให้ตรงกับความต้องการเฉพาะบุคคล หรือการจัดกิจกรรมที่เชื่อมโยงวิถีท้องถิ่น และ 3) การปรับกลยุทธ์ด้านราคาอย่างต่อเนื่องและทันทั่วทั้งปี เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งรวมถึงการเพิ่มความคุ้มค่าให้กับนักท่องเที่ยวผ่านโปรโมชั่นพิเศษ เช่น สิทธิ Late check-out, เครดิตร้านอาหาร/บริการสปาภายในโรงแรม หรือการอัปเกรดห้องพัก

แม้แนวโน้มภาคท่องเที่ยวโดยรวมจะส่งสัญญาณบวกมากขึ้นทั้งตลาดต่างชาติและตลาดในประเทศ แต่ความท้าทายที่ธุรกิจโรงแรมต้องเผชิญยังคงมีอยู่อีกมาก ทำให้การปรับตัวต้องทำอย่างรวดเร็วเพื่อรักษาความสามารถแข่งขันในตลาดที่มีความผันผวนสูง พร้อมทั้งมองหาโอกาสใหม่ในการสร้างมูลค่าและพัฒนาธุรกิจให้ยั่งยืนมากขึ้นในระยะยาว

แนวโน้มทางเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร (กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร)

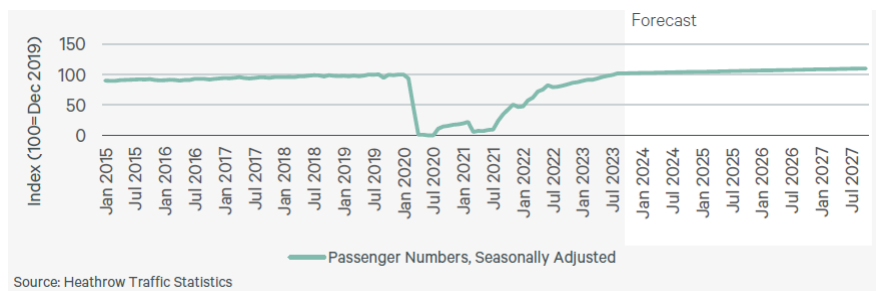
สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกแห่งสหราชอาณาจักร (BRC) รายงานว่า บรรดาห้างร้านใน UK เร่งปรับขึ้นราคาสินค้าเมื่อเดือนธ.ค. 2568 และอาจต้องเพิ่มราคาอีกในปี 2569 เพราะต้นทุนยังทรงตัวในระดับสูง โดยข้อมูลจาก BRC ระบุว่า อัตราเงินเฟ้อราคาด้านร้าน ขยับขึ้นสู่ระดับ 0.7% ในเดือนธันวาคมปี 2568 เมื่อเทียบกับปี สูงกว่าระดับ 0.6% ของเดือนพฤศจิกายนปี 2569 เล็กน้อย ทว่ายังคงสอดคล้องกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 เดือน และหากพิจารณาแยกหมวดหมู่ พบว่าเงินเฟ้อในหมวดอาหารทะยานขึ้นแตะ 3.3% เมื่อเทียบกับปี จากระดับ 3.0% ในเดือนก่อนหน้า สวนทางกับราคาสินค้าที่ไม่ใช่อาหารซึ่งปรับตัวลดลง 0.6% เมื่อเทียบกับปี คงที่จากเดือนพฤศจิกายน

เฮเลน ดิกคินสัน ประธานบริหาร BRC ระบุว่าปีนี้ผู้ค้าปลีกจะมุ่งมั่นตรึงราคาสินค้าอย่างเต็มกำลัง แม้ราคาพลังงานที่อ่อนตัวลงและปริมาณผลผลิตทางการเกษตรที่เพิ่มขึ้นจะช่วยบรรเทาแรงกดดันด้านต้นทุนได้บ้าง แต่ภาระจากนโยบายสาธารณะและกฎระเบียบใหม่ ๆ มีแนวโน้มจะทำให้เงินเฟ้ออยู่ในภาวะหนืด และปรับลดลงได้ยาก

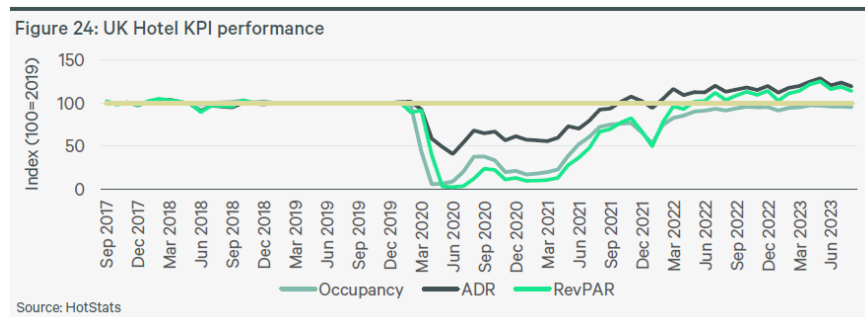
นอกจากนี้ สหราชอาณาจักรเตรียมปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำอีก 4.1% ในเดือนเมษายนนี้ สู่ระดับ 12.71 ปอนด์ต่อชั่วโมง ข้ำเดิมต้นทุนด้านบุคลากรที่พุ่งสูงขึ้นอยู่ก่อนหน้าจากงบประมาณฉบับเดือนตุลาคมปี 2567 ของเรเชล ไรฟ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ขณะเดียวกัน ธนาคารกลางอังกฤษ (BoE) ยังคงเฝ้าระวังราคาอาหารอย่างใกล้ชิด เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อคาดการณ์เงินเฟ้อของภาคประชาชน ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไป (CPI) ของสหราชอาณาจักรชะลอตัวลงแตะระดับ 3.2% เมื่อเดือนพฤศจิกายน ที่ผ่านมา

นอกจากนี้ อ้างอิงข้อมูลจาก CBRE คาดการณ์ว่าความต้องการเดินทางท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรจะมีแนวโน้มแข็งแกร่งและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างจากต่างประเทศจะอยู่ในระดับสูง แม้ว่าภาวะเงินเฟ้อจะเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ทำให้กำลังซื้อของผู้อุปโภคบริโภคลดลง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์เงินเฟ้อที่สูงในปัจจุบันนี้ส่งผลกระทบทำให้ต้นทุนแรงงานเพิ่มสูงขึ้นและผลักดันให้ต้นทุนในการดำเนินงานทางธุรกิจเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วยในเวลาขณะเดียวกัน ดังนั้น CBRE จึงคาดการณ์ว่ากลุ่มธุรกิจโรงแรมจะปรับขึ้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (Average Daily Rate – ADR) เพื่อรักษาผลกำไรให้อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม โดยภาพรวม กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีแนวโน้มขาขึ้น เนื่องจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่

- 1) การฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (Inbound tourism)



2) ดัชนีชี้วัดผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง



นอกจากนี้ HVS ได้แสดงดัชนีชี้วัดผลประกอบการของโรงแรมทั้งในเมืองลอนดอนและเมืองหลักของสหราชอาณาจักร ซึ่งเห็นได้ว่าผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนในปี 2563 หลังจากสถานการณ์ Covid-19 โดยจะเห็นว่าอัตราการเข้าพัก (OCC%) ที่อยู่ระหว่าง 73% – 80% (เพิ่มขึ้น 5.5% - 23.6%), ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (ADR) อยู่ระหว่าง 80 – 195 ปอนด์ (เพิ่มขึ้น 3.9% – 9.2%) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) อยู่ระหว่าง 62.9 – 156.2 ปอนด์ (เพิ่มขึ้น 5.5% – 29.9%)

1.2 การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า

ในปี 2562 บริษัทได้ชนะการประมูลซื้อโรงแรม 17 แห่ง มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 3,383 ห้องพัก มีที่ตั้งกระจายอยู่ในเมืองที่เป็นแหล่งธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักร (“กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร”) โดยกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร เป็นโรงแรมที่สร้างเสร็จแล้วและเปิดดำเนินการมาเป็นเวลานานกว่า 10 ปีขึ้นไป และก่อนที่จะเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 มีอัตราการเข้าพักและผลประกอบการในอดีตที่ดีมาโดยตลอด มี Valor Hospitality Europe Limited เป็นผู้รับจ้างบริหาร (ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ Valor Hospitality Europe Limited ปรากฏตามข้อ 1.2.5 และได้รับสิทธิในการใช้ชื่อยี่ห้อแบรนด์โรงแรมต่าง ๆ เช่น DoubleTree By Hilton, Crowne Plaza Hotels & Resorts, Hilton Garden Inn, Holiday Garden Inn, Holiday Inn, Hotel Indigo และ AC Hotels By Marriott ซึ่งบริหารจัดการโดยเครือโรงแรม Hilton, Intercontinental Hotel Group (IHG) และ Marriott International)

โดยจุดเด่นของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร มี

- การลงทุนในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจะทำให้บริษัทสามารถกระจายการลงทุนไปในพื้นที่เป้าหมายหลักและพื้นที่เป้าหมายรอง (Primary & Secondary Locations) ได้พร้อม ๆ กัน เนื่องจากโรงแรมทั้ง 17 แห่ง ตั้งอยู่กระจายตามเมืองใหญ่ ๆ ทั่วสหราชอาณาจักรอยู่แล้ว
- ในระหว่างปี 2558 - 2561 เจ้าของเดิมได้ทำการลงทุนในการปรับปรุงกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรแล้วเป็นเงินประมาณ 45 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ซึ่งทำให้ลดงบประมาณและระยะเวลาในการปรับปรุงโรงแรม ภายหลังจากการลงทุน

- โรงแรมมีการบริหารงานภายใต้แบรนด์ระดับบนที่เป็นมาตรฐานสากล ภายใต้เครือข่ายอันหลากหลาย ได้แก่ Hilton, Intercontinental Hotel Group (IHG) และ Marriott International อยู่แล้ว
- ก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 โรงแรมมีผลประกอบการที่ผ่านมาที่ดี สามารถสร้างรายได้เหนือกว่าโรงแรมอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการโดยรวมของโรงแรมอื่นๆ ในระดับเดียวกัน ที่ตั้งอยู่ทั่วสหราชอาณาจักรและในพื้นที่ใกล้เคียง
- มีโอกาสในการขยายงานและปรับปรุงเพื่อสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- มีการบริหารงานโดย Valor Hospitality Europe Limited ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมที่มีความเชี่ยวชาญ และได้บริหารโรงแรมอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 10 ปี
- กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของโรงแรมมาจากภายในประเทศ ทำให้ถึงแม้ว่าจะอยู่ภายใต้สถานการณ์ Covid-19 ซึ่งทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางข้ามประเทศไปทั่วโลก แต่เนื่องจากสถานการณ์ภายในสหราชอาณาจักรมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากการที่รัฐบาลมีมาตรการรับมือและป้องกันการแพร่กระจายได้เป็นอย่างดีทำให้เริ่มมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมต่างๆ และคาดว่าจะสามารถกลับมาใช้ชีวิตได้เป็นปกติภายในกลางปีนี้ จึงทำให้โรงแรมมีแนวโน้มว่ารายได้จะกลับมาสู่สภาวะปกติได้อย่างรวดเร็ว

โดยสัญญาแฟรนไชส์เครือโรงแรม Hilton จะครบกำหนดในปี 2574 (ยกเว้น Doubletree by Hilton Chester ซึ่งสัญญาแฟรนไชส์จะครบกำหนดในปี 2571) สัญญาแฟรนไชส์เครือโรงแรม Intercontinental Hotel Group จะครบกำหนดในปี 2574 (ยกเว้น Hotel Indigo Liverpool ซึ่งสัญญาแฟรนไชส์จะครบกำหนดในปี 2572) และสัญญาแฟรนไชส์เครือโรงแรม Marriott International จะครบกำหนดในปี 2589

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2566 DTPIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ได้มีการลงนาม SPA กับ 3C ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนและซื้อขายบนกระดาน Catalist ของตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยเป็นการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover: RTO) เพื่อเข้าถือหุ้นทั้งหมด 100% ของ DTPI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทที่จัดตั้งในหมู่เกาะเคย์แมน และเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร โดยภายใต้ข้อตกลงดังกล่าว 3C จะขายธุรกิจของบริษัทและออกหุ้นเพิ่มให้แก่ DTPIH เพื่อแลกกับหุ้นทั้งหมดของ DTPI ซึ่งภายหลังการที่ธุรกรรมทั้งหมดได้เสร็จสมบูรณ์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 ที่ผ่านมา ทำให้ DTPIH กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 84.85 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ 3C และบริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อบริษัทใหม่จาก 3C เป็น Prosper Cap Corporation Limited (“PPC”) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้ทางกลุ่มบริษัทมีการขยายธุรกิจการลงทุนระดับโลก (Global investment) ในทรัพย์สินประเภทโรงแรม (Hospitality) รวมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดที่มีสภาพคล่องสูงอย่างสิงคโปร์

ในวันที่ 14 มีนาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมอินทรา รีเจนท์ กรุงเทพฯ (Indra Regent Hotel Bangkok) กับบริษัท ไอ อาร์ เอช วอเตอร์เกต จำกัด เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”) โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่ปี 2569 – 2589 ซึ่งบริษัทได้มีการวางแผนการเช่าแล้วเป็นจำนวน 200 ล้านบาท และได้รับมอบพื้นที่เพื่อดำเนินการปรับปรุงตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 เรียบร้อยแล้ว โดยมีเป้าหมายจะพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าและโรงแรมที่มีความทันสมัย และต้อนรับนักท่องเที่ยวจากสถานที่ตั้งที่ใกล้กับสถานีรถไฟ Airport Rail Link ประกอบกับบริษัทมีแผนจะเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์เพื่อเพิ่มศักยภาพการต้อนรับนักท่องเที่ยว โดยใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุนในสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ แหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ และรายละเอียดอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปโรงแรม มีดังนี้

1.2.1 โครงสร้างการลงทุน

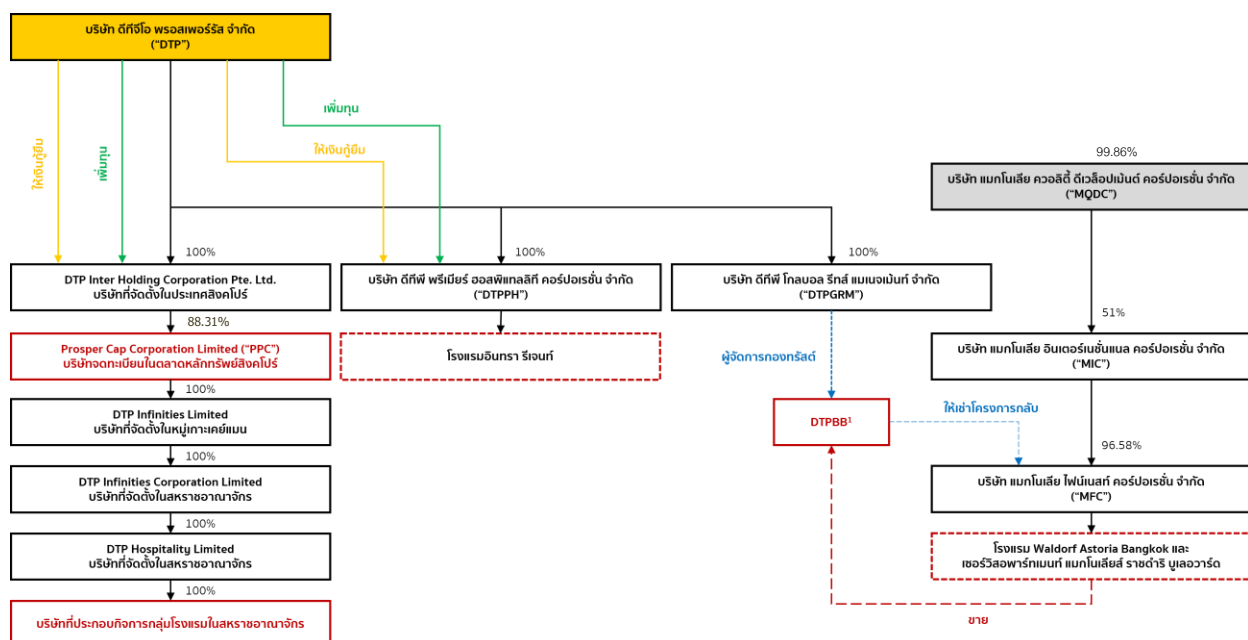
การลงทุนหลักของบริษัทในปัจจุบันจะมีกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 17 แห่ง และโครงการอื่นๆ ในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้การะภาษีและ การส่งออกกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร มีประสิทธิภาพ มีความสะดวก รวดเร็ว และรองรับแผนการขยายกิจการในต่างประเทศในอนาคต บริษัทจึงได้จัดโครงสร้างการลงทุนในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 88.31 ใน PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ผ่าน DTPIH โดยเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100.00 ซึ่งจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ จากการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover: RTO) ของบริษัท

2.) PPC ถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100.00 ใน DTPI ซึ่งเป็นบริษัทที่ถูกจัดตั้งในหมู่เกาะเคย์แมน โดยออกหุ้นเพิ่มให้แก่ DTPIH เพื่อแลกกับหุ้นทั้งหมดของ DTPI ภายใต้ข้อตกลงในการทำ RTO ของบริษัท

3.) DTPI ลงทุนและถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100.00 ในบริษัท DTPIC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสหราชอาณาจักร เพื่อถือหุ้นใน DTPH ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน โรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการลงทุนโดยการเพิ่มทุน และ/หรือ ให้เงินกู้ยืมแก่ DTPIH ซึ่ง DTPIH จะนำเงินทุนดังกล่าวไปเพิ่มทุน และ/หรือ ให้กู้ยืมแก่ PPC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งจะมุ่งเน้นเฉพาะ โครงการ Brown Field ที่มีศักยภาพและสามารถสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ โดยมีโครงสร้างการลงทุนและการให้เงินกู้ยืม ดังต่อไปนี้



หมายเหตุ:

1/ DTPGRM ได้มีการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลา
บอกเลิกสัญญาเช่า (“DTPBB”) เพื่อเข้าซื้อในสิทธิการเช่าช่วง/เช่าโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโตเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และ
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (MRB Service Apartment) จาก MFC MFC มีภาระผูกพัน (Obligation) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืน
ในวันสิ้นสุดปีที่ 5 ภายหลังจากที่ DTPBB เข้าลงทุน ซึ่งในวันที่ 26 กันยายน 2568 บริษัทได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ รายละเอียดโดยสังเขปของบริษัทที่ถือหุ้นใน DTPH จะเป็นดังต่อไปนี้

บริษัท	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd.	ประเทศสิงคโปร์	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริส (ประเทศไทย) จำกัด	100.00
Prosper Cap Corporation Limited	ประเทศสิงคโปร์	DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd.	88.31
DTP Infinities Limited	หมู่เกาะเคย์แมน	Prosper Cap Corporation Limited	100.00
DTP Infinities Corporation Limited	สหราชอาณาจักร	DTP Infinities Limited	100.00

นอกจากนี้ ในวันที่ 14 มีนาคม 2568 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าโรงแรมอินทรา รีเจนท์ กรุงเทพฯ (Indra Regent Hotel Bangkok) กับบริษัท ไอ อาร์ เอช วอเตอร์เกต จำกัด เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”) โดยมีระยะเวลาการเช่า 20 ปี ตั้งแต่ปี 2569 – 2589 ซึ่งบริษัทได้มีการวางเงินประกันการเช่าแล้วเป็นจำนวน 200 ล้านบาท และได้รับมอบพื้นที่เพื่อดำเนินการปรับปรุงตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 เรียบร้อยแล้ว โดยมีเป้าหมายจะพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้า และโรงแรมที่มีความทันสมัย และต้อนรับนักท่องเที่ยวจากสถานที่ตั้งที่ใกล้กับสถานีรถไฟ Airport Rail Link ประกอบกับบริษัท มีแผนจะเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์เพื่อเพิ่มศักยภาพการต้อนรับนักท่องเที่ยว โดยใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการลงทุนในสินทรัพย์โรงแรมในต่างประเทศ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2568 บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยขึ้นใหม่เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”) โดยได้สิทธิเข้าร่วมในการบริหารโครงการดังกล่าวจากบริษัท ตามรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ โฮสพิเทลลิที คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ประเทศไทย	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริส (ประเทศไทย) จำกัด	100.00

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยตามโครงสร้างการลงทุนและการให้กู้ยืมข้างต้น สรุปได้ดังนี้

บริษัทในประเทศ

- บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”) ในปี 2567 – 2568 มีรายได้รวมเท่ากับ 20.73 ล้านบาท และ 45.07 ล้านบาท โดยมีต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 20.45 ล้านบาท และ 24.94 ล้านบาท ในขณะที่กำไรสุทธิเท่ากับ 0.57 ล้านบาท และ 18.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอธิบายดังนี้
 - รายได้เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 117.41 เมื่อเทียบกับปี 2567 จาก 20.73 ล้านบาท เป็น 45.07 ล้านบาท
 - ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 21.96 จาก 20.45 ล้านบาท เป็น 24.94 ล้านบาท
 - กำไรสุทธิ 18.28 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.57 ล้านบาท ในปี 2567 โดยเป็นผลมาจากรายได้จากการบริการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น
- บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ โฮสพิเทลลิที คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTPPH”) เพิ่งมีจัดตั้งขึ้นใหม่เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2568 เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”) โดยได้สิทธิเข้าร่วมการบริหารโครงการดังกล่าวจากบริษัท ซึ่งยังอยู่ระหว่างการพัฒนาและปรับปรุงโครงการ จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานส่วนนี้

บริษัทต่างประเทศ

- DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd. (**"DTPIH"**) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดยในปี 2563 มีรายได้รวมเท่ากับ 51.79 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มีต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 123.41 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ในขณะที่มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ 150.53 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เนื่องจาก DTPIH ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในปี 2564-2566 DTPIH เริ่มมีรายได้ที่ปรับตัวดีขึ้นเป็น 129.32 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 133.19 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 200.81 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ และมีต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 94.18 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 158.37 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 140.88 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนและค่าใช้จ่ายในปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากอัตราการค้ำค่าที่ดินและอาคารที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ผลประกอบการของ DTPIH ในปี 2564 มีกำไรสุทธิ 8.88 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ขณะที่ในปี 2565 ขาดทุนสุทธิ 33.69 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ ปี 2566 มีกำไรสุทธิ 82.66 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ทั้งนี้ ในปี 2563 - 2566 DTPIH มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 375.80 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 424.05 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 433.16 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 527.25 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 526.41 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 561.31 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 604.10 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 587.78 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ และมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ (150.53) ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (137.25) ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ (170.94) ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ (60.53) ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเกินทุน Prosper Cap Corporation Limited (**"PPC"**) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover: RTO) ของบริษัท โดยในปี 2565 - 2566 PPC ยังไม่มีรายได้ในการดำเนินงาน ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 0.56 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 6.08 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ส่งผลให้มีกำไรสุทธิเท่ากับ 6.47 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ (6.10) ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ลำดับ ซึ่งเป็นช่วงก่อนที่บริษัทจะเข้าทำธุรกรรม RTO แล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2565 ดังกล่าว เป็นผลมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (Profit from discontinued operations, net tax) จำนวน 6.81 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ทั้งนี้ ในปี 2567 - 2568 และงวด 6 เดือนปี 2569 PPC มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 803.47 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 802.52 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 799.39 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 595.20 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 618.82 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 630.84 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 208.27 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ 183.71 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 168.55 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเกินทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยภายใต้การดำเนินงานของ PPC ทั้งหมดรวมถึงกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 17 แห่ง จะเริ่มสะท้อนเข้าไปในงบการเงินของ PPC ตั้งแต่วันที่ 2567 เป็นต้นไป เนื่องจาก DTPIH ได้เสร็จสิ้นธุรกรรม RTO แล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 ที่ผ่านมา ส่วนผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2569 นั้นเป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จาก 117.42 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เป็น 129.26 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ สาเหตุหลักจากอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นหลังจากที่ปรับปรุงโรงแรมในกลุ่ม Hilton 4 แห่ง และปรับปรุงลิฟท์ ของโรงแรม DoubleTree by Hilton Manchester
 - ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 8.3 จาก 21.4 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เป็น 23.2 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์
 - ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นจำนวน 13.95 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ขาดทุนลดลงร้อยละ 21.2 จากขาดทุน 17.71 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ในปีก่อนหน้า

(รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับ PPC ตามที่เปิดเผยในหน้าเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ของสิงคโปร์ <https://www.sgx.com>)

ทั้งนี้ ทางกลุ่ม DTGO ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นมา โดยได้แยกกลุ่มบริษัทออกจากกลุ่มบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ผ่านการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทจาก MQDC ซึ่งเดิมเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เพื่อให้การประกอบธุรกิจของแต่ละกลุ่มบริษัทภายใต้กลุ่ม DTGO มีความชัดเจนมากขึ้น อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพและความคล่องตัวในการทำธุรกรรมทางการเงิน รวมถึงสร้างโอกาสระดมทุนจากผู้ลงทุนในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะลงทุนเฉพาะโครงการที่มีศักยภาพ เป็นโครงการที่ก่อสร้างและดำเนินการอยู่แล้ว (Brown Field) เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ (Recurring Income Properties) เพื่อการลงทุนระยะยาว ในขณะที่กลุ่ม MQDC จะมุ่งเน้นการลงทุน พัฒนาโครงการที่เริ่มต้นใหม่หรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (Green Field) เป็นหลัก โดย MQDC จะมีทั้งโครงการที่พัฒนาเป็น หลักประกัน โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรม สำนักงาน ร้านค้าปลีก ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และโครงการมิกซ์ยูส เป็นต้น ส่งผลให้ปัจจุบัน DTGO กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00

1.2.2 แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้

แหล่งเงินทุนที่จะเข้ามาชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้จะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมใน สหราชอาณาจักร โดยบริษัททำสัญญาค่าบริการไว้กับบริษัทย่อยในเครือโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร รวมถึงกระแส เงินสดจากการดำเนินงานจากโครงการอื่นๆ โดยเปิดให้บริการโรงแรมและศูนย์การค้า (Mix-Used) ในกรุงเทพฯ ประกอบ กับบริษัทยังมีแหล่งเงินทุนทางเลือกอื่นเพื่อนำมาชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้จากผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย และ/ หรือ เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/หรือ ผู้ค้ำประกัน ได้แก่ บริษัท ดิจิทัล พรอสเพอริตี จำกัด ซึ่ง ยังคงผูกพันที่จะชำระหนี้ให้กับผู้ถือหุ้นกู้แทนบริษัทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาค้ำประกัน นอกจากนี้ บริษัทได้มีการ ศึกษาถึงทางเลือกและความเป็นไปได้ในการที่บริษัทในเครือจะทำการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้น ในประเทศสิงคโปร์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน โดยการขายโรงแรมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนในสหราชอาณาจักรของบริษัท ซึ่งจะ ทำให้บริษัทในเครือได้รับเงินหรือเงินปันผลจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวและสามารถนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ได้ โดย บริษัทในเครือได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ซึ่งยังคงอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการ ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่งจึงจะทราบผลการศึกษา ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับแนวโน้มทางการตลาดและ สถานการณ์ของตลาดการเงินตลาดทุนประกอบด้วย

1.2.3 แหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนนี้จาก 3 แนวทาง ได้แก่

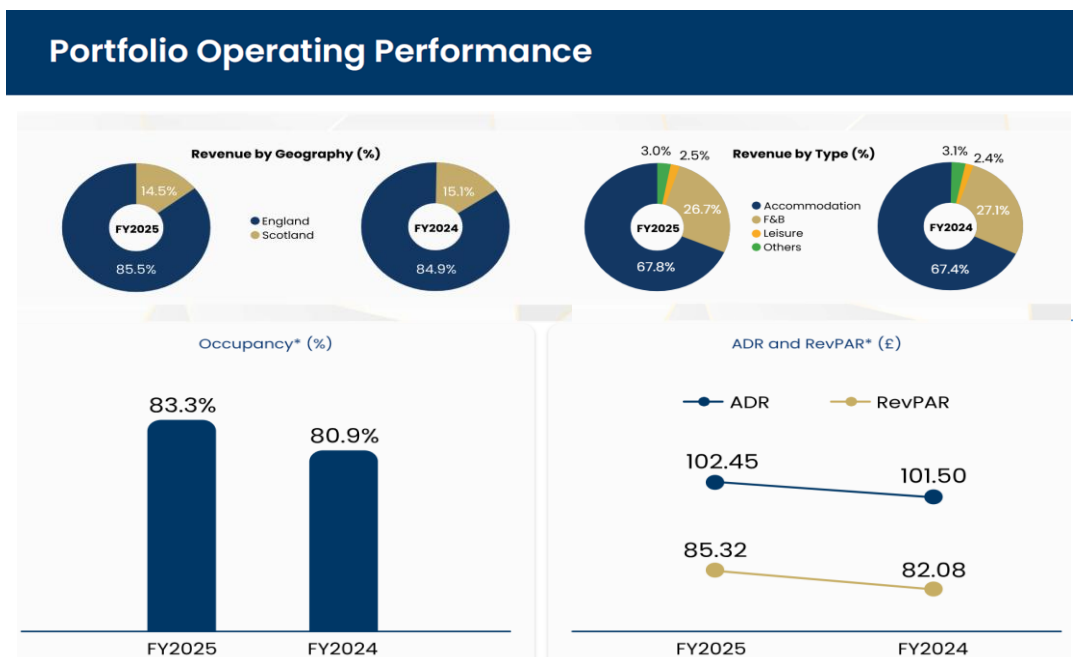
1. หาผู้ร่วมทุนเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) ในโรงแรมบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจจะจำหน่ายโรงแรมบางส่วน หรือทั้งหมดเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนมาใช้ในการชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ โดยภายหลังจากที่กลุ่มธุรกิจโรงแรมใน สหราชอาณาจักรมีรายได้และกำไรปรับตัวดีขึ้นแล้ว บริษัทมีโอกาที่จะจัดหาผู้ร่วมทุนหรือผู้สนใจจะซื้อได้ เนื่องจากผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรก่อนช่วงเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (ในช่วงปี 2016 – 2019) มีรายได้และอัตรากำไรเข้าพักเติบโตขึ้นทุกปี
2. จัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นซึ่งอาจจะเป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทในกลุ่ม สถาบันการเงิน หรือนำเงินจากการรี ไฟแนนซ์มาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ โดยหลังจากที่กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีรายได้และกำไร

ปรับตัวดีขึ้นแล้ว บริษัทมีโอกาสที่จะจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือนำเงินจากการรีไฟแนนซ์มาชำระคืนเงินต้นได้เนื่องจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้น และกลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรยังมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นคืนให้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน

3. การจัดตั้งกองทรัสต์ของบริษัทในเครือเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศหรือในประเทศไทย สำหรับระดมทุนจากนักลงทุน และขายโรงแรมทั้งหมดหรือบางส่วนในสหราชอาณาจักรของบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทในเครือได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวและสามารถนำมาจ่ายเงินปันผลคืนให้กับบริษัทแม่ เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ โดยบริษัทในเครืออยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของการระดมทุนดังกล่าวภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในสหราชอาณาจักรปรับตัวขึ้น ซึ่งยังต้องศึกษาแนวโน้มทางการตลาดและสถานการณ์ของตลาดการเงินและตลาดทุนประกอบด้วย ทั้งนี้ บริษัทในเครือเคยมีประวัติการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี โฮเทลทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("DTPHREIT") ในช่วงเดือนกันยายน 2565 และต่อมาในเดือนกันยายน 2568 บริษัทในเครือได้ดำเนินการก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดีทีพี โฮเทล และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ("DTPBB") โดยในวันที่ 26 กันยายน 2568 ที่ผ่านมามี DTPBB ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment จาก บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC") ซึ่งจะเป็นเจ้าของเดิมในทรัพย์สินโครงการดังกล่าวและเป็นบริษัทย่อยของ MIC โดยภายหลังจากที่ได้ดำเนินการซื้อทรัพย์สินโครงการดังกล่าวคืนจาก DTPHREIT จะส่งผลให้ MFC มีภาระผูกพัน (Obligation) ที่จะซื้อทรัพย์สินคืนในวันสิ้นสุดปีที่ 5 ภายหลังจากที่ DTPBB เข้าลงทุน

โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ข้อมูลผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรรวมทั้ง 17 แห่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรม 17 แห่งในสหราชอาณาจักร (Occupancy Rate%)



Key Performance Indicators

	1H FY26	1H FY25	% Change
Occupancy	82.2%	80.7%	▲ 1.5%
ADR (£)	102.47	99.99	▲ 2.5%
RevPAR (£)	84.27	80.66	▲ 4.5%
Total Revenue (£'000)	75,199	68,380	▲ 10.0%
Gross Operating Income ⁽¹⁾ (GOI) (£'000)	41,288	36,845	▲ 12.1%

ผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร

หน่วย : พันปอนด์สเตอร์ลิง	2564	2565	2566	2567	2568	1H2568	1H2569	เปลี่ยนแปลง %
จำนวนห้อง (ห้อง)	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383	-
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	97.72	95.58	99.44	101.50	102.45	99.99	102.47	+2.5%
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	50.80%	73.70%	79.50%	79.70%	83.30%	80.70%	82.20%	+1.5 ppt
รายได้รวม	88,147	128,800	144,893	144,630	149,200	68,380	75,199	+10.0%
กำไรขั้นต้น	48,400	68,800	79,588	78,360	83,100	36,845	41,288	+12.1%

1.2.4 รายละเอียดอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปของโรงแรมและศูนย์การค้าทั้งในและต่างประเทศ

โครงการอินทราฯ

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปของโครงการอินทราฯ โดยโรงแรมมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 439 ห้องพัก สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายละเอียด ¹	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	ห้องพัก	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
โครงการอินทราฯ	กรุงเทพมหานคร	ถือสิทธิการเช่าระยะยาว ²	439	75,000.0

หมายเหตุ:

1/ ทรัพย์สินโครงการดังกล่าว บริษัทได้ให้สิทธิเช่าช่วงแก่ DTPH เพื่อนำไปบริหารจัดการต่อ

2/ สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 20 ปี เริ่มตั้งแต่ปี 2569 – 2589

ผลการดำเนินงานของโครงการอินทราฯ

หน่วย : ล้านบาท	ม.ค.-ธ.ค. 2564 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2565 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2566 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2567	ม.ค.-ธ.ค. 2568 ^{2/}
โรงแรม					
จำนวนห้อง (ห้อง)	439	439	439	439	439
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	Hospitel ช่วง COVID-19		1,789	1,791	1,785
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	Hospitel ช่วง COVID-19		15%	14%	14%
ศูนย์การค้า					
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	18,500	18,500	18,500	18,500	18,500
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท) ¹	na	na	-	1,327	1,581

หน่วย : ล้านบาท	ม.ค.-ธ.ค. 2564 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2565 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2566 ^{1/}	ม.ค.-ธ.ค. 2567	ม.ค.-ธ.ค. 2568 ^{2/}
อัตราการใช้เงิน (%)	na	na	-	73%	74%
ผลประกอบการ (ล้านบาท)					
รายได้	na	na	92.0	239.6	295.7
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	na	na	52.9	141.3	133.1

หมายเหตุ:

1/ ในช่วงปี 2564 – 2566 เจ้าของโครงการเดิมไม่ได้ทำการเก็บข้อมูลรวบรวมไว้จึงทำให้ไม่มีข้อมูลย้อนหลังในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

2/ ข้อมูลสำหรับปี 2568 เป็นข้อมูลเบื้องต้นซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปของโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 3,383 ห้องพัก สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

	โรงแรม	เครือ โรงแรม	ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาแฟรนไชส์ (พ.ศ.)	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ห้องพัก	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางฟุต)
1.	Doubletree by Hilton Manchester	Hilton	2574	Manchester ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 230 ปี)	285	154,000
2.	Doubletree by Hilton Leeds	Hilton	2574	Leeds ประเทศอังกฤษ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	333	172,000
3.	Crowne Plaza Glasgow	IHG	2574	Glasgow ประเทศสกอตแลนด์	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 87 ปี)	283	200,000
4.	Crowne Plaza Stratford-Upon-Avon	IHG	2574	Stratford-upon-avon ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 73 ปี และอยู่ ระหว่างการเจรจาต่อ อายุได้อีก 125 ปี)	259	173,000
5.	Doubletree by Hilton Chester	Hilton	2571	Chester ประเทศอังกฤษ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	219	118,000
6.	Hilton Garden Inn Birmingham	Hilton	2574	Birmingham ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 114 ปี)	238	130,000
7.	Crowne Plaza Plymouth	IHG	2574	Plymouth ประเทศอังกฤษ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	211	257,000
8.	Crowne Plaza Chester	IHG	2574	Chester ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 89 ปี)	160	199,000
9.	Crowne Plaza Nottingham	IHG	2574	Nottingham ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 958 ปี)	210	314,000

	โรงแรม	เครือ โรงแรม	ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาแฟรนไชส์ (พ.ศ.)	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ห้องพัก	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางฟุต)
10.	Hilton Garden Inn Glasgow	Hilton	2574	Glasgow ประเทศสกอตแลนด์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	164	68,000
11.	Crowne Plaza Harrogate	IHG	2574	Harrogate ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 84 ปี)	214	122,000
12.	Hilton Garden Inn Bristol	Hilton	2574	Bristol ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 98 ปี)	171	63,000
13.	Crowne Plaza Solihull	IHG	2574	Solihull ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 90 ปี)	120	124,000
14.	Indigo Liverpool	IHG	2572	Liverpool ประเทศอังกฤษ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	151	71,000
15.	Holiday Inn Peterborough	IHG	2574	Peterborough ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 115 ปี)	133	89,000
16.	AC Hotels by Marriott Stratford Quays Manchester	Marriott	2589	Manchester ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 128 ปี)	142	61,000
17.	AC Hotels by Marriott Birmingham	Marriott	2589	Birmingham ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 105 ปี)	90	47,000

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามข้อ 1.2.10

1.2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับ Valor Hospitality Europe Limited

ในปัจจุบัน Valor Hospitality Europe Limited เป็นผู้รับจ้างบริหารโรงแรม (“VHE” หรือ “Operator”) ทั้ง 17 แห่ง โดย VHE ได้เริ่มเข้ามาบริหารกลุ่มโรงแรมทั้ง 17 แห่งตั้งแต่ช่วงปี 2556 รวมเป็นระยะเวลากว่า 13 ปีจนถึงปัจจุบัน ซึ่ง VHE มีการให้บริการทางด้านการบริหารสินทรัพย์เชิงกลยุทธ์ (Strategic Asset Management) ซึ่งรวมถึงกลยุทธ์ที่เกี่ยวกับการบริหารเครือโรงแรม การให้คำแนะนำปรับปรุง และการลงทุนของโรงแรม การเป็นที่ปรึกษาทางการเงินและธุรกรรมต่าง ๆ เป็นต้น ตัวอย่างผลงานเชิงประจักษ์ในช่วงระยะเวลาที่ VHE เข้ามาบริหาร เช่น ในช่วงปี 2560 VHE ได้เสนอให้มีการดำเนินการปรับปรุงโรงแรม DoubleTree by Hilton Chester ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือโรงแรม Hilton โดยการปรับปรุงดังกล่าว ส่งผลให้อัตรากำไรต่อห้องพักเพิ่มเติมถึงร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2559 และช่วยประหยัดต้นทุนในการบริหารงานให้แก่โรงแรมได้ นอกจากนี้ VHE ยังได้เสนอให้มีการดำเนินการปรับภาพลักษณ์ของโรงแรม 4 แห่งใน Solihull, Stratford, Plymouth และ Harrogate โดยทำการปรับภาพลักษณ์จากเครือโรงแรม Holiday Inn เป็นเครือโรงแรม Crowne Plaza ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือ Intercontinental Hotel Group

Valor Hospitality Europe Limited มีทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญมากกว่า 30 ปีในด้านการบริหารจัดการโรงแรม การจัดการสินทรัพย์ และด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีทีมงานที่มีประสบการณ์มากกว่า 10 ปีที่คอยบริหารจัดการการดำเนินงานของโรงแรมในแต่ละวัน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทของ VHE ยังได้รับรางวัลมากมายจากผลงานการบริหารจัดการโรงแรม

เช่น ในปี 2560 VHE ได้รับรางวัล Best AC by Marriott in Europe และ IHG Best Refurbishment Project of the Year และในปี 2559 ได้รับรางวัล Acorn Award for Rising Stars of the Hospitality Industry

1.2.6 กลยุทธ์ทางการตลาดของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

กลยุทธ์ทางการตลาดของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจะขึ้นอยู่กับที่ตั้งและแบรนด์ของโรงแรมแต่ละแห่ง รวมทั้งสภาพการแข่งขันและภาวะเศรษฐกิจ โดยบริษัทจะพิจารณาจากแผนกลยุทธ์การตลาดของโรงแรมแต่ละแห่งที่เสนอโดย VHE ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในช่วงเวลาที่ผ่านมา และเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกลุ่มลูกค้าของโรงแรมแต่ละแห่งเป็นอย่างดี ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวจะรวมถึง การตั้งราคา การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สัดส่วนของลูกค้า การปรับปรุงโรงแรม และการปรับเปลี่ยนแบรนด์โรงแรม รวมถึงการบริหาร โรงแรมแต่ละแห่งให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นด้วยเช่นกัน

1.2.7 ลักษณะของลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

ด้วยความหลากหลายของเครือข่ายของโรงแรมและทำเลสถานที่ตั้งของโรงแรมทำให้โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นในด้านวัตถุประสงค์ของการเดินทาง ได้แก่ กลุ่มงานประชุมหรือสัมมนา นักธุรกิจ (Business) และนักท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อน (Leisure) สามารถแบ่งระดับของลูกค้าตามเครือข่ายของโรงแรมได้ ดังนี้

- 1) ระดับกลางค่อนข้างไประดับบน (Upper Midscale) ได้แก่ Holiday Inn
- 2) ระดับบน (Upscale) ได้แก่ Crowne Plaza, DoubleTree by Hilton, Hilton Garden Inn และ AC Hotels Marriott
- 3) ระดับสูงของระดับบน (Upper Upscale) ได้แก่ Hotel Indigo

ทั้งนี้ สัดส่วนของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะแตกต่างกันไปตามที่ตั้งของโรงแรมและนโยบายทางการตลาดของแต่ละโรงแรม โดย VHE จะมีการเสนอให้ปรับปรุงโรงแรมในแต่ละพื้นที่ให้สอดคล้องกับนโยบายทางการตลาด

1.2.8 การจัดจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

ช่องทางการจัดจำหน่ายแบ่งได้ 3 ทางหลัก ดังนี้

- 1) Direct Booking: จองห้องพักผ่านทางเว็บไซต์ของโรงแรม หรือติดต่อผ่านทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายของโรงแรม โดยตรง โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายมีหน้าที่เสนอขายลูกค้าโดยตรงหรือผ่านตัวแทนขายและเว็บไซต์ของเครือโรงแรม ซึ่งเป็นศูนย์กลางรับจองห้องพักและให้ข้อมูลในเครือของโรงแรมได้อย่างครบถ้วน
- 2) Online Travel Agencies (OTAs): จองห้องพักผ่านทางช่องทางออนไลน์ เช่น Booking.com Agoda และ Expedia
- 3) Travel Agencies: จองห้องพักผ่านตัวแทนจำหน่าย เช่น บริษัททัวร์ ที่มีประสบการณ์เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางและน่าเชื่อถือมาเป็นตัวกลางในการจัดจำหน่ายห้องพักให้กับบริษัท เพื่อการเข้าถึงและขยายฐานลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2.9 แนวโน้มและภาวะการแข่งขันของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

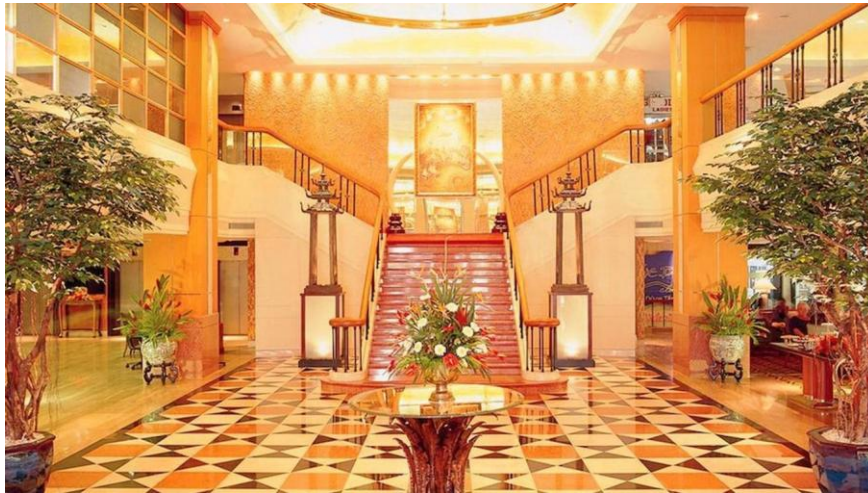
กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร ถือเป็นตลาดที่มีผู้เล่นหลายราย (fragmented market) โดยกว่าครึ่งหนึ่งของตลาดถูกพัฒนาให้เป็นโรงแรมเชิงพาณิชย์และบริหารงานภายใต้แบรนด์ระดับสากลมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดยแนวโน้มการเพิ่มจำนวนห้องพักอยู่ที่ CAGR ร้อยละ 0.7 สำหรับโรงแรมในภูมิภาค และร้อยละ 2.1 สำหรับโรงแรมในเมืองลอนดอน ในช่วงระหว่างปี 2553 - 2566 โดยภาพรวมแล้ว กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรยังมีปัจจัยสนับสนุนให้ธุรกิจเติบโตอย่างแข็งแกร่งในปี ไม่ว่าจะเป็นแนวโน้มการเดินทางท่องเที่ยวจากต่างประเทศและในประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนต่อเนื่อง และผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมในเมืองหลัก ๆ ของสหราชอาณาจักรมีแนวโน้มเติบโตอย่างชัดเจนหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง

ดังนั้นผลประโยชน์ของธุรกิจของโรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัท จะยังคงได้รับอานิสงส์จากปัจจัยบวกของตลาดกลุ่มธุรกิจโรงแรมดังกล่าวข้างต้น และที่ตั้งของโรงแรมในเครือโดยส่วนใหญ่ครอบคลุมอยู่ในพื้นที่เมืองหลักๆของสหราชอาณาจักรที่แสดงในดัชนีการเติบโตอย่างมีศักยภาพในหลายปีที่ผ่านมา

1.2.10 รายละเอียดของกลุ่มโรงแรม

รายละเอียดเพิ่มเติมอันเป็นสาระสำคัญของโรงแรมในประเทศไทย ตามรายละเอียดดังนี้

1) โรงแรมอินทรา รีเจนท์ กรุงเทพ (Indra Regent Hotel Bangkok) และศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”)



ที่ตั้ง:	จังหวัดกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว 20 ปี (ตั้งแต่ปี 2569 – 2589)
ปีที่ก่อสร้าง:	2514
ห้องพัก:	439 ห้อง
ห้องประชุม:	4 ห้อง รองรับการประชุมได้ถึง 1,500 คน
รวมพื้นที่ใช้สอย:	75,000 ตารางเมตร
ห้องอาหารและบาร์:	3 ห้อง
ห้องสปา:	1 แห่ง

รายละเอียดเพิ่มเติมอันเป็นสาระสำคัญของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ปรากฏดังนี้

1) DoubleTree by Hilton Manchester

ที่ตั้ง:	Manchester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2550
ห้องพัก:	285 ห้อง
ห้องประชุม:	14 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 5,242 ตารางฟุต
รวมพื้นที่ใช้สอย:	154,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



2) DoubleTree by Hilton Leeds

ที่ตั้ง:	Leeds ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	เจ้าของกรรมสิทธิ์
ปีที่ก่อสร้าง:	2552
ห้องพัก:	333 ห้อง
ห้องประชุม:	19 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 9,257 ตารางฟุต
รวมพื้นที่ใช้สอย:	172,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



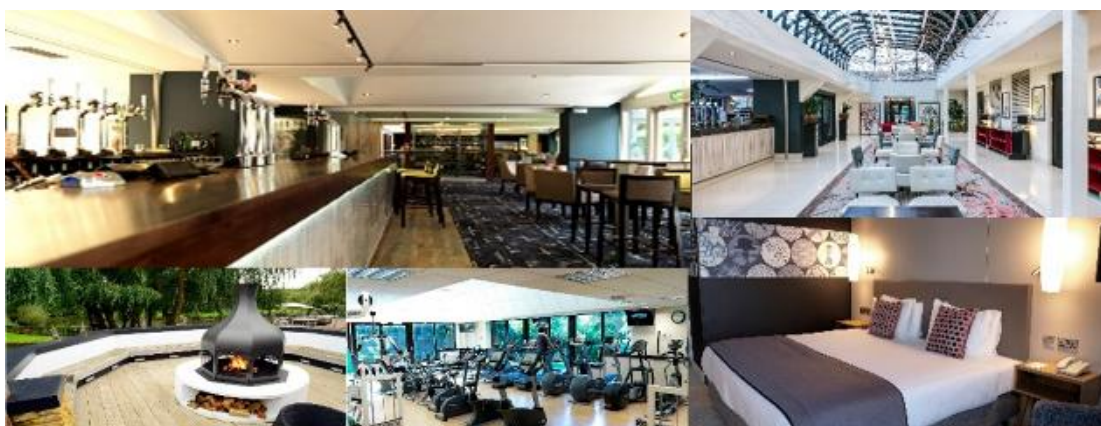
3) Crowne Plaza Glasgow

ที่ตั้ง:	Glasgow ประเทศสกอตแลนด์
เครือโรงแรม:	Intercontinental Hotel Group (IHG)
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2532
ห้องพัก:	283 ห้อง
ห้องประชุม:	15 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 10,000 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	200,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



4) Crowne Plaza Stratford upon Avon

ที่ตั้ง:	Stratford upon Avon ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 74 ปีและอยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุได้อีก 125 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2515
ห้องพัก:	259 ห้อง
ห้องประชุม:	12 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 7,718 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	173,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



5) DoubleTree by Hilton Hotel & Spa Chester

ที่ตั้ง:	Chester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	เจ้าของกรรมสิทธิ์
ปีที่ก่อสร้าง:	ศตวรรษที่ 18
ห้องพัก:	219 ห้อง
ห้องประชุม:	7 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 7,212 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	118,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



6) Hilton Garden Inn Birmingham

ที่ตั้ง:	Birmingham ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2544
ห้องพัก:	238 ห้อง
ห้องประชุม:	7 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 3,024 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	130,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



7) Crowne Plaza Plymouth

ที่ตั้ง:	Plymouth ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	เจ้าของกรรมสิทธิ์
ปีที่ก่อสร้าง:	2515
ห้องพัก:	211 ห้อง
ห้องประชุม:	6 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 7,093 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	257,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



8) Crowne Plaza Chester

ที่ตั้ง:	Chester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2531
ห้องพัก:	160 ห้อง
ห้องประชุม:	11 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 10,258 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	199,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



9) Crowne Plaza Nottingham

ที่ตั้ง:	Nottingham ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2526
ห้องพัก:	210 ห้อง
ห้องประชุม:	17 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 12,293 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	314,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



10) Hilton Garden Inn Glasgow

ที่ตั้ง:	Glasgow ประเทศสกอตแลนด์
เครือโรงแรม:	Hilton
ปีที่ก่อสร้าง:	2543
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	เจ้าของกรรมสิทธิ์
ห้องพัก:	164 ห้อง
ห้องประชุม:	4 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 2,476 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	68,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



11) Crowne Plaza Harrogate

ที่ตั้ง:	Harrogate ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2527
ห้องพัก:	214 ห้อง
ห้องประชุม:	6 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 6,706 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	122,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



12) Hilton Garden Inn Bristol

ที่ตั้ง:	Bristol ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2542
ห้องพัก:	171 ห้อง
ห้องประชุม:	2 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 1,054 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	63,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



13) Crowne Plaza Solihull

ที่ตั้ง:	Solihull ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2533
ห้องพัก:	120 ห้อง
ห้องประชุม:	12 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 4,930 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	124,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



14) Hotel Indigo Liverpool

ที่ตั้ง:	Liverpool ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	เจ้าของกรรมสิทธิ์
ปีที่ก่อสร้าง:	2554
ห้องพัก:	151 ห้อง
ห้องประชุม:	N/A ห้อง
พื้นที่ใช้สอยรวม:	71,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



15) Holiday Inn Peterborough West

ที่ตั้ง:	Peterborough ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2524
ห้องพัก:	133 ห้อง
ห้องประชุม:	13 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 9,881 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	89,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



16) AC Hotels by Marriott Salford Quays Manchester

ที่ตั้ง:	Manchester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Marriott
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2551
ห้องพัก:	142 ห้อง
ห้องประชุม:	4 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 2,390 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	61,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



17) AC Hotel by Marriott Birmingham

ที่ตั้ง:	Birmingham ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Marriott
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ปีที่ก่อสร้าง:	2544
ห้องพัก:	90 ห้อง
ห้องประชุม:	N/A ห้อง
พื้นที่ใช้สอยรวม:	47,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงาน โดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 21-22)

1.3 โครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทต่อรายได้รวม

โครงสร้างรายได้ในปี 2567 – ปี 2568 และงวด 6 เดือนปี 2568 - 2569 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2567		ปี 2568		6 เดือน ปี 2568		6 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ¹	120.67	11.85	125.65	10.77	24.70	4.62	59.28	9.48
รายได้จากการลงทุนในธุรกิจโรงแรม ²	805.00	79.05	1,038.61	89.00	504.43	94.39	562.43	89.96
รายได้อื่น ³	92.67 ⁴	9.10	2.72	0.23	5.29	0.99	3.47	0.56
รวมรายได้	1,018.33	100.00	1,166.98	100.00	534.42	100.00	625.18	100.00

หมายเหตุ:

1/ รายได้จากการให้บริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนให้กับบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO ทั้งในและต่างประเทศ

2/ ดอกเบี้ยรับจากการลงทุนผ่านการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย

3/ รายได้อื่นประกอบด้วย เงินปันผลรับ กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย

4/ บริษัทได้มีการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้งคอร์ปอเรชั่น (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567

1.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่ติดภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 0.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.00 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

อย่างไรก็ดีบริษัทยังมีสินทรัพย์อื่นๆ ที่สามารถจำหน่ายหรือเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้เพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ได้ ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนระยะยาวอื่น และอุปกรณ์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 15,158.81 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.66 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.4.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ยอดคงค้าง (ล้านบาท)
1.	DTP Infinities Limited ¹	46.67
2.	DTP Infinities Corporation Limited	99.59
3.	DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. ¹	2,215.82
4.	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	13.40
5.	บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ กรุ๊ป จำกัด ¹	10.93
6.	บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ สอสปิแทลลิตี้คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	243.46
7.	บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด ¹	0.17
8.	บริษัท ดีทีจี โอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	113.3
9.	บริษัท ที แอนด์ บี มีเดีย โกลบอล (ประเทศไทย) จำกัด ¹	37.92
10.	บริษัท ดีทีจี เอ็กซ์ิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	16.93
11.	บริษัท ครีม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	0.05
12.	บริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	3.08
13.	บริษัท ไอคิลเลียส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	0.46

ลำดับ	บริษัท	ยอดคงค้าง (ล้านบาท)
14.	บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	2.56
15.	บริษัท วิชคอม เวลท์ ดีเวลลอปเม้นท์คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	0.62
16.	ลูกหนี้อื่น	4.22
รวม		2,809.17

หมายเหตุ:

1/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท (รายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3.3.2 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน)

2/ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายการระหว่างกันกับ DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. โดยมีดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 2,134.33 ล้านบาท

1.4.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ลำดับ	บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัท	อัตราดอกเบี้ย (%)	กำหนดวันชำระคืนตามสัญญาเงินกู้ยืม ¹	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd.	ผู้ถือหุ้นของบริษัท DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. ซึ่งบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00	8.10 – 10.90	เมื่อทวงถาม	9,654.87
2.	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	MQDC เป็นบริษัทในเครือเดียวกับบริษัท โดย DTGO Corporation เป็นผู้ถือหุ้นของ MQDC ในสัดส่วนร้อยละ 99.84	5.00 – 8.10	เมื่อทวงถาม	342.36
3.	บริษัท ทรี รูทส์ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	มิใช่บริษัทในกลุ่มของ DTGO แต่มีผู้บริหารซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท คือ นางทิพาภรณ์ อริยวรากรมย์	10.00 - 14.70	เมื่อทวงถาม	43.20
4.	บริษัท ทรานส์ลูเซีย จำกัด	มิใช่บริษัทในกลุ่มของ DTGO แต่มีผู้บริหารซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท คือ นางทิพาภรณ์ อริยวรากรมย์	10.60	เมื่อทวงถาม	0.20
5.	บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โดยถือหุ้นของบริษัทอยู่ร้อยละ 100.00 และมีกรรมการร่วมกัน คือ นางทิพาภรณ์ อริยวรากรมย์	10.20	เมื่อทวงถาม	328.10
6.	บริษัท ที แอนด์ บี มีเดีย โกลบอล (ประเทศไทย) จำกัด	มิใช่บริษัทในกลุ่มของ DTGO แต่มีกรรมการร่วมกัน คือ นางทิพาภรณ์ อริยวรากรมย์	10.60 – 11.20	เมื่อทวงถาม	224.88
7.	บริษัท ดีทีจี เอ็กซ์ิม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทย่อยของบริษัท อินเตอร์โกลบอล พัลซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 75.00 และมีบริษัท ดี ซูพรีม จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นทางตรงอีกร้อยละ 25.00 มีกรรมการร่วมกัน คือ นางสาววันยา ภูวนกุล	11.00 – 11.60	เมื่อทวงถาม	110.00

ลำดับ	บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัท	อัตราดอกเบี้ย (%)	กำหนดวันชำระคืนตามสัญญาเงินกู้ยืม ¹	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
8.	บริษัท คริม วีเวอร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	มิใช่บริษัทในกลุ่มของ DTGO แต่มีผู้บริหารซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท คือ นางทิพาภรณ์ อริยวราชมัย	10.60	เมื่อทวงถาม	0.41
9.	บริษัท ไอคิลเลียส คอร์ปอเรชั่น จำกัด	มิใช่บริษัทในกลุ่มของ DTGO แต่มีผู้บริหารซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท คือ นางทิพาภรณ์ อริยวราชมัย	10.60	เมื่อทวงถาม	3.50
10	บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์ เนสท์คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัทย่อยที่ บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 96.58 และมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทคือ นางทิพาภรณ์ อริยวราชมัย นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์ และ นางสาววันยา ภูวนกุล	10.00	เมื่อทวงถาม	38.46
รวม					10,745.98

หมายเหตุ: 1/ เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน

1.4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

ลำดับ	บริษัทย่อย ¹	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd.	ถือหุ้นเพื่อการลงทุน	100.00	1,438.12	1,438.12
2.	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	กิจกรรมทางการเงินอื่นๆ ที่คล้ายกับทรัสต์และกองทุน	100.00	35.00	35.00
3.	บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ สออสพิเทลลิที คอร์ปอเรชั่น จำกัด ²	กิจการลงทุนในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ สักริมทรัพย์ทั้งภายในไทยและต่างประเทศ	100.00	56.00	56.00
รวม					1,529.12

หมายเหตุ: 1/ ทรัสต์สินทั้งหมดไม่มีการผูกพัน

2/ เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2568 บริษัทได้มีจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ บริษัท ดีทีพี พรีเมียร์ สออสพิเทลลิที คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTPPH”) โดยได้สิทธิเช่าช่วงโรงแรมอินทรา รีเจนท์ กรุงเทพฯ (Indra Regent Hotel Bangkok) จากบริษัท เพื่อประกอบกิจการประเภทโรงแรมและศูนย์การค้า (“โครงการอินทราฯ”)

1.4.4 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์ ¹	ประเทศ	ประเภท ตราสารทุน	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	REDD Technology Fund	USA	กองทุน	41.12
2.	LIFE BIOSCIENCES LLC	USA	หุ้นบุริมสิทธิ	33.42
รวม				74.54

หมายเหตุ: คิดที่อัตราแลกเปลี่ยน 31.8527 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

1/ ทรัพย์สินทั้งหมดไม่มีภาระผูกพัน

1.4.6 อุปกรณ์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีทรัพย์สินอุปกรณ์ ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์ ¹	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	0.02
รวม		0.02

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินทั้งหมดไม่มีภาระผูกพัน

1.5 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1.5.1. หลักทรัพย์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2569 บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ดังนี้

- ทุนจดทะเบียน 3,046,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 304,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10.00 บาท
- ทุนชำระแล้ว 3,046,000,000.00 บาท

1.5.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2569 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ^{1/}	304,599,998	100.00
2	นาง ทิพพาภรณ์ อริยวราภรณ์	1	0.00
3	นางสาว วรันทา ภูวนกุล	1	0.00
รวม		304,600,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ .5) ของบริษัท ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2568

หมายเหตุ:

1/ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมพะนิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ²	665,999,998	99.99
2	นาย ณรงค์ เจียรนนท์	1	0.00
3	นาง ทิพาภรณ์ อริยวรากรมย์	1	0.00
รวม		666,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ .5) ของบริษัท ณ วันที่ 20 สิงหาคม 2568

2/ บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมพะนิส คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2569 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	นาง ทิพาภรณ์ อริยวรากรมย์	229,635,000	81.00
2	นาย ณรงค์ เจียรนนท์	20,979,000	7.40
3	นาย สุกกิต เจียรนนท์	10,971,450	3.87
4	นาย สุกชัย เจียรนนท์	10,971,450	3.87
5	นาง วรณี เจียรนนท์ รอสส์	10,943,100	3.86
รวม		283,500,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ .5) ของบริษัท ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2568

1.5.3 นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัท ไม่มีนโยบายที่กำหนดไว้เป็นการแน่นอน ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานการณ์และผลประกอบการในแต่ละปี

1.5.4 ยอดหนี้ค้างในการออกหุ้นกู้และตัวแลกเงินครั้งก่อน

ณ วันที่ 25 กันยายน 2569 บริษัท ไม่มีภาระคงค้างตัวแลกเงินและมียอดหนี้หุ้นกู้ค้างอยู่จำนวน 7,509.00 ล้านบาท โดยมีบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ค้ำประกัน ตามรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 1,887.70 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 672.60 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 932.00 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 446.80 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 670.90 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 327.00 ล้านบาท

- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 746.00 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 331.20 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 618.80 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 137.80 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 736.80 ล้านบาท
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของบริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/256 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 จำนวน 50.00 ล้านบาท