

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “DTP”) เดิมชื่อ บริษัท เทวสิน ศรีเคนเซิล จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินธุรกิจให้เช่าและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ต่อมาเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) บริษัทจึงหันมาประกอบกิจการการลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยเน้นการระดมทุนและกระจายการลงทุน (Investment and Funding) ให้กับบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับกลุ่มบริษัท

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในปัจจุบันบริษัทได้ทำการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ได้แก่ 1.) โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) 2.) กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร จำนวน 17 แห่ง ซึ่งมีการกระจายอยู่ในหัวเมืองต่าง ๆ ทั่วสหราชอาณาจักร โดยอยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อยที่บริษัทได้เข้าลงทุนและถือหุ้นอยู่ทั้งทางตรงและทางอ้อม และ 3.) โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (MRB Service Apartment) ซึ่งบริษัทจะลงทุนเฉพาะ โครงการที่มีศักยภาพ เป็นโครงการที่ก่อสร้างและดำเนินการอยู่แล้ว (Brown Field) และจะไม่ลงทุนในโครงการที่เริ่มต้นใหม่หรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (Green Field) เนื่องจากจะมีความเสี่ยงสูงกว่า เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ (Recurring Income Properties) เพื่อการลงทุนระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการพิจารณาการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนวัตกรรมอื่น ๆ (Other Innovative Business) ที่บริษัทเห็นว่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถก่อให้เกิดการประสานพลัง (Synergy) ให้กับธุรกิจที่บริษัทดำเนินงานอยู่ รวมถึงบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO เช่น การบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ (Global REIT Management) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำการขายโครงการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) ที่บริษัทได้เข้าไปลงทุนเมื่อปี 2563 โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.00 เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“DTPHREIT”) โดยมีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปแล้วเมื่อวันที่ 19 – 23 กันยายน 2565 ที่ผ่านมา ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ กองจะนำเงินส่วนหนึ่งเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และ สหกรณ์ทรัพย์สำหรับโครงการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ ต่อจาก MHR และ MHR จะดำเนินการเช่าทรัพย์สินกลับจากกองทรัสต์ เพื่อบริหารจัดการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ ต่อไป ทั้งนี้ MHR มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินโรงแรม ยู เขาใหญ่ คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าว หลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรม ยู เขาใหญ่

ต่อมาในระหว่างปี 2566 บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 29.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 96.58 ของบริษัท แมกโนเลีย ไลน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) ส่งผลให้ MIC มีสถานะเป็นบริษัทร่วมแห่งใหม่ของบริษัท โดย MFC เคยมีทรัพย์สินโรงแรมและบริการที่อยู่ภายใต้การดำเนินงาน คือ โครงการโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf

Astoria Bangkok) และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (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 3Cnergy 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 ซึ่งภายหลังจากที่ธุรกรรมทั้งหมดได้เสร็จสิ้นสมบูรณ์ 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

ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกโฮเทล แอนด์รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการกิจการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) และ โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ในปี 2565 – 2566 และ งวด 6 เดือนปี 2566 ปี 2567 รายได้โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2565		ปี 2566		งวด 6 เดือน ปี 2566		งวด 6 เดือน ปี 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้บริการเกี่ยวกับการลงทุน ¹	140.94	46.22	142.49	19.47	49.76	18.43	111.30	25.33
รายได้จากการลงทุนในธุรกิจโรงแรม ²	163.81	53.73	583.04	79.66	207.30	76.76	322.88	73.49
รายได้อื่น ³	0.16	0.05	6.35	0.87	13.01	4.82	5.17	1.18
รวมรายได้	304.91	100.00	731.88	100.00	270.07	100.00	439.35	100.00

หมายเหตุ:

- 1/ รายได้จากการให้บริการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนให้กับบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO ทั้งในและต่างประเทศ
- 2/ ดอกเบี้ยรับจากการลงทุนผ่านการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- 3/ รายได้อื่นประกอบด้วย กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิ

การเสนอขายตราสารหนี้

บริษัทมีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด จำนวนที่เสนอขายรวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน [•] หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน [•] (สองพันห้าร้อยล้าน) บาท ประกอบด้วย

1. “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของ บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้ชุดที่ 1”) มีอายุ 2 ปี 2 เดือน 14 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.90 (หกจุดเก้าศูนย์) ต่อปี จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน [•] หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [•] บาท
2. “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันโดยมีผู้ค้ำประกันของ บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” (“หุ้นกู้ชุดที่ 2”) ซึ่งมีอายุ 3 ปี 2 เดือน 12 วัน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 (เจ็ดจุดสองศูนย์) ต่อปี จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน [•] หน่วย คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน [•] บาท

ทั้งนี้ บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้เพื่อ 1) ชำระคืนหนี้จากการออกหุ้นกู้ (Roll-over) 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น และ 3) ให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่มบริษัท