

ส่วนที่ 3.2 การประกอบธุรกิจและการดำเนินงาน

ส่วนที่ 3.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด (“บริษัท”) เดิมชื่อ บริษัท เทวสิน ศรีเคนเซิล 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 ศรีเคนเซิล จำกัด ก่อตั้งขึ้นและเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2557 จนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า 10 ปี โดยบริษัทมีประวัติความเป็นมา ดังแสดงตามตารางดังต่อไปนี้

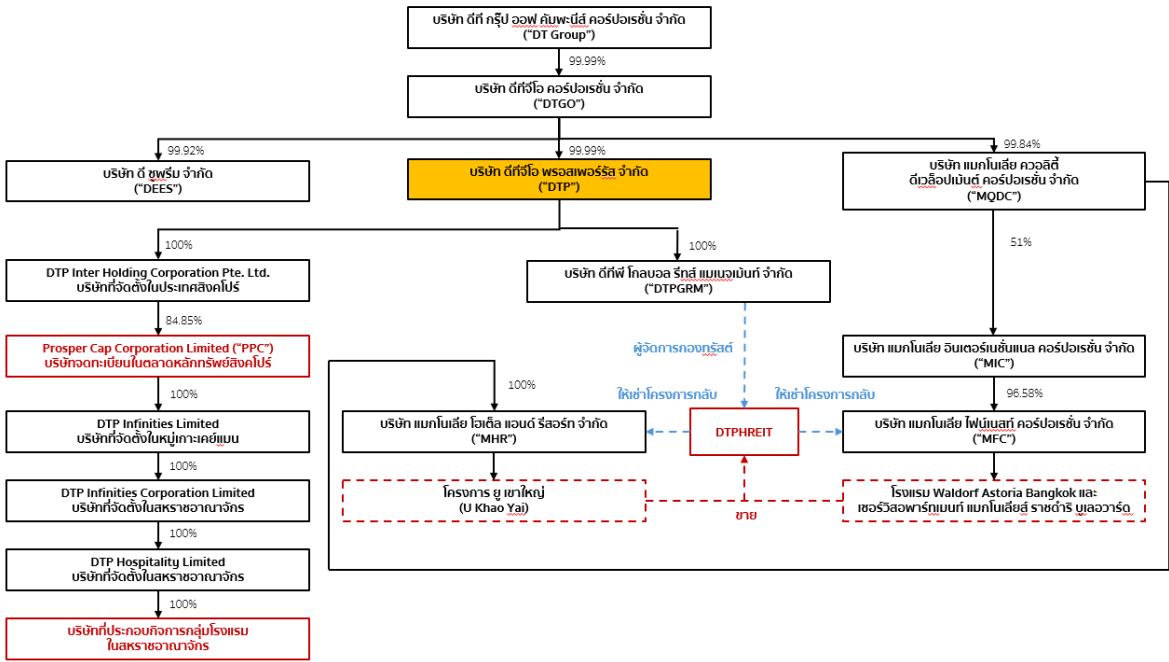
ปี	เหตุการณ์สำคัญ
กรกฎาคม 2557	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ได้จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท เทวสิน ศรีเคนเซิล จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และ การบริหารงานธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
มีนาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทสอดคล้องกับนโยบายภายใต้การบริหารของกลุ่มบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท เทวสิน ศรีเคนเซิล จำกัด เป็น บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด (“DTP”) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ขององค์กร ให้สอดคล้องกับกลุ่มบริษัทในเครือ
ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 500.00 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 501.00 ล้านบาท เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัทในเครือ บริษัทได้เข้าลงทุนโดยการเข้าประมูลซื้อหุ้นทั้งหมดใน Bryant Park Hospitality Limited จาก Marathon Asset Management LP ซึ่งเป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกา และเป็นเจ้าของหุ้นทั้งหมดในบริษัท Bryant

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	Park Hospitality Limited ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักรซึ่งอยู่ภายใต้เครือโรงแรม Hilton, Intercontinental Hotel Group (IHG) และ Marriott International โดยลงทุนผ่านการถือหุ้นในหลายแห่งซึ่งถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าของโรงแรมโดยตรง
ธันวาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 325.00 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 826.00 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
พฤศจิกายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทโดย บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ได้ขายหุ้นของบริษัทให้แก่บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ DTGO ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.75 โดยภายหลังจากปรับเปลี่ยน 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	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ทำการขายโครงการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน โฮสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“DTPHREIT”) โดยมีบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ MHR มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สินโรงแรม ยู เขาใหญ่ คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าวหลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรม ยู เขาใหญ่
ธันวาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> ในวันที่ 28 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 700 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1,726 ล้านบาท เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในช่วงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังวิกฤตการณ์โรคระบาด COVID-19 และเพิ่มศักยภาพในธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
มีนาคม 2566	<ul style="list-style-type: none"> ในวันที่ 28 มีนาคม 2566 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 2,026 ล้านบาท เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในช่วงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังวิกฤตการณ์โรคระบาด COVID-19 และเพิ่มศักยภาพในธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
มิถุนายน 2566	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 ทางกลุ่ม DTGO ได้มีการปรับโครงสร้างองค์กร โดยแยกกลุ่ม MQDC และ DTP ให้ขึ้นตรงกับ DTGO ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท DTGO ได้มีมติอนุมัติให้ DTGO เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทจาก MQDC เพื่อเพิ่มศักยภาพและความคล่องตัวในการทำธุรกรรมทางการเงินและสร้างโอกาสระดมทุนจากผู้ลงทุนในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
มกราคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> ในวันที่ 23 มกราคม 2567 บริษัทในเครือได้เสร็จสิ้นธุรกรรม RTO ในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ โดย DTPIH เป็นบริษัทที่ถือหุ้นร้อยละ 84.85 ใน PPC ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ วัตถุประสงค์ของธุรกรรมเพื่อให้ทางกลุ่ม

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	บริษัทมีการขยายธุรกิจการลงทุนระดับโลก (Global investment) ในทรัพย์สินประเภทโรงแรม (Hospitality) รวมถึงการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในตลาดที่มีสภาพคล่องสูงอย่างสิงคโปร์
เมษายน 2567	<ul style="list-style-type: none">ในวันที่ 9 เมษายน 2567 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 600 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 2,626 ล้านบาท เพื่อลงทุนในบริษัทย่อยและรองรับการชำระคืนหนี้ของบริษัทในเครือ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพในการลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
กันยายน 2567	<ul style="list-style-type: none">ในวันที่ 23 กันยายน 2567 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 250 ล้านบาท ทำให้ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 2,876 ล้านบาท และมีการชำระ 62.5 ล้านบาท เพื่อรองรับการเพื่อลงทุนในบริษัทย่อยและรองรับการชำระคืนหนี้ของบริษัทในเครือ ตลอดจนเพิ่มศักยภาพในการลงทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
ธันวาคม 2567	<ul style="list-style-type: none">ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการกิจการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) และ โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด มีผังและรายละเอียดการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ดังนี้



1.3.1 บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แอนด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”)

ที่อยู่: 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ประเภทธุรกิจ: ให้บริการผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียน: 50,000,000 บาท

รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสาอ์ณห์
2. นางสาว วรรณยา ฏนวกุล
3. นาย สุทธิพงศ์ พัวพัณษ์ประเสริฐ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด	4,999,997	100.0000
2	นาย ھرรสา สุสาอ์ณห์	1	0.0000
3	นางสาว วรรณยา ฏนวกุล	1	0.0000
4	นางสาว วนิดา สุขสุวรรณ	1	0.0000
รวม		5,000,000	100.0000

1.3.2 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 สุสาอ์ณห์
2. นางสาว วรรณยา ฏนวกุล
3. นาย พิศุทธิ์ อารีมิตร
. นาย ปิยะ ตรีเรืองรัชดา

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

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

1.3.3 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. นาย บรรยง วิเศษมงคลชัย
2. นาย ھرรสา สุสาอ์ณห์
3. นาง ศศินันท์ ออลแมนด์
4. Mr. Iqbal Jumabhoy
5. Mr. Lee Kwai Seng

6. Mr. Christopher Tang Kok Kai

7. Mr. Chiew Chun Wee

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น¹:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd.	1,362,683,723	84.8512
2	UOB Kay Hian Pte. Ltd.	203,015,485	12.6413
3	HSBC (Singapore) Nominee Pte. Ltd.	22,739,000	1.4159
4	Champion Brave Sdn. Bhd.	6,368,159	0.3965
5	Citibank Nominee Singapore Pte. Ltd.	2,011,790	0.1253
6	Primepartners Corporate Finance Pte. Ltd.	1,970,000	0.1227
7	OCBC Securities Private Ltd.	1,236,509	0.0770
6	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ๆ	5,943,265	0.3701
รวม		1,605,967,931	100.0000

หมายเหตุ: 1/ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีการถือหุ้นตั้งแต่ 1,000,001 หุ้นขึ้นไป ณ วันที่ 19 มีนาคม 2567

1.3.4 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 สุสาอันธ์
2. นางสาว วรณา ฐนากุล
3. นางสาว วรณา สุสุวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

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

1.3.5 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 สุสาอันธ์
2. นางสาว วรณา ฐนากุล
3. นางสาว วรณา สุสุวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

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

1.3.6 DTP Hospitality Ltd. (“DTPH”)

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

ประเภทธุรกิจ: ถือหุ้นเพื่อการลงทุน

ทุนจดทะเบียน: 1 ปอนด์สเตอร์ลิง

รายชื่อกรรมการ: 1. นาย ھرรสา สุสาขันธ์
2. นางสาว วรณชา ฐนวกุล
3. นางสาว วนิกา สุขสุวรรณ

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

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

1.3.7 บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) (ขายเงินลงทุนแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567)

ที่อยู่: 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ประเภทธุรกิจ: กิจการโรงแรม

ทุนจดทะเบียน: 375,000,000 บาท

รายชื่อกรรมการ: 1. นายไพสิฐ แก่นจันทร์
2. นายเศรษฐวัฒน์ ศรีวิโรจน์
3. นายชานนท์ สายเชื้อ

4. นายกานต์ รุจิรคำรัชชรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	3,749,998	100.0000
2	นางสาว วรณชา ฐนวกุล	1	0.0000
3	นาย วิสิทธิ์ มาลัยศิริรัตน์	1	0.0000
รวม		3,750,000	100.0000

1.3.8 บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (ขายเงินลงทุนแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567)

ที่อยู่: 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ประเภทธุรกิจ: ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์

ทุนจดทะเบียน: 3,157,000,000 บาท

รายชื่อกรรมการ: 1. นาง ทิพพาภรณ์ อริยวารมย์
2. นาย วิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์
3. นางสาว วรันทา ภูนากุล
4. นาย ชานินทร์ พรศิริวิเศษ
5. นาย สุกกิต เจียรวนนท์
6. นาย ศุภชัย เจียรวนนท์
7. นาย ณรงค์ เจียรวนนท์
8. นาย หยาง เลี้ยว ผิง

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด	154,433,000	48.9176
3	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	161,007,000	51.0000
4	นาย ณรงค์ เจียรวนนท์	130,000	0.0412
5	นางสาว ทิพพาภรณ์ อริยวารมย์	130,000	0.0412
รวม		315,700,000	100.0000

1.3.9 บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) (ขายเงินลงทุนแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567)

ที่อยู่: 695 หมู่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

ประเภทธุรกิจ: กิจการโรงแรม

ทุนจดทะเบียน: 3,658,050,000 บาท

รายชื่อกรรมการ: 1. นาง ทิพพาภรณ์ อริยวารมย์
2. นาย วิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์
3. นาย ชานินทร์ พรศิริวิเศษ
4. นางสาว วรันทา ภูนากุล
5. นาย ศุภชัย เจียรวนนท์
6. นาย อธิก อัสวานันท์
7. ม.ร.ว. ทิม ศักดิเดชภาณุพันธ์
8. นาย สนิท อ.เจริญกุล

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น:

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด	353,302,750	96.5823
2	บริษัท มณียา เรือลดี จำกัด	12,500,250	3.4172
3	นาย ณรงค์ เจียรนนท์	1,000	0.0003
4	นาง ทิพาภรณ์ อริยวราชมัย	1,000	0.0003
รวม		365,805,000	100.0000

2. ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ (Property Investment and Other Business) โดยลงทุนในทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ สหกรณ์ทรัพย์ และให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ โดยบริษัทจะเน้นการระดมทุนและการกระจายการลงทุน (Investment and Funding) ให้กับบริษัทในเครือภายใต้กลุ่มบริษัท ดีทีจีโอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“DTGO”) เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับกลุ่มบริษัท บริษัทได้มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก 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) ซึ่งบริษัทจะลงทุนเฉพาะโครงการที่มีศักยภาพ เป็นโครงการที่ก่อสร้างและดำเนินการอยู่แล้ว (Brown Field) และจะไม่ลงทุนในโครงการที่เริ่มต้นใหม่หรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (Green Field) เนื่องจากจะมีความเสี่ยงสูงกว่า เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ (Recurring Income Properties) เพื่อการลงทุนระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการพิจารณาการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนวัตกรรมอื่น ๆ (Other Innovative Business) ที่บริษัทเห็นว่าเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างต่อเนื่อง มีผลประโยชน์ที่ดี และสามารถก่อให้เกิดการประสานพลัง (Synergy) ให้กับธุรกิจที่บริษัทดำเนินงานอยู่ รวมถึงบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO ได้ เช่น การบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ (Global REIT Management) เป็นต้น

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 บริษัทได้ทำการขายโครงการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ MHR ที่บริษัทได้เข้าไปลงทุนเมื่อปี 2563 โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.00 เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“DTPHREIT”) โดยมี DTPGRM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยอีกแห่งที่บริษัทถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ กองทรัสต์ดังกล่าวได้นำเงินส่วนหนึ่งเข้าซื้อกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ U Khao Yai ต่อจาก MHR และ MHR จะ

ดำเนินการเข้าทรัพย์สินกลับจากกองทรัสต์ เพื่อบริหาร โครงการต่อไป ทั้งนี้ MHR มีภาระผูกพันในการซื้อทรัพย์สิน โรงแรม ยู เขาใหญ่ คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าว หลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรม ยู เขาใหญ่

ต่อมาในระหว่างปี 2566 บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 29.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ MIC ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 96.58 ของ MFC ส่งผลให้ MIC มีสถานะเป็นบริษัทร่วมแห่งใหม่ของบริษัท โดย MFC มีทรัพย์สินโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้การดำเนินงาน 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 ในปี 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

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2566 DTPIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่จัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ ได้มีการลงนามสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข (Conditional Share Purchase Agreement: SPA) กับ 3Cenergy Limited (“3C”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนและซื้อขายบนกระดาน Catalist ของตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ (Singapore Exchange Securities Trading Limited: SGX-ST) โดยเป็นการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover: RTO) เพื่อเข้าถือหุ้นทั้งหมด 100% ของ DTPIH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทที่จัดตั้งในหมู่เกาะเคย์แมน และเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร โดยภายใต้ข้อตกลงดังกล่าว 3C จะขายธุรกิจของบริษัทและออกหุ้นเพิ่มให้แก่ DTPIH เพื่อแลกกับหุ้นทั้งหมดของ DTPIH 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

ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทที่มีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) (“บริษัทย่อย”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการกิจการโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) และโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria

Bangkok) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์

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 ซึ่งมีการพิจารณาและอนุมัติการลงทุน โดยคณะกรรมการการลงทุน 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 แปรนด์ของโรงแรม (Hotel Brand) ทั้งนี้ บริษัทได้มอบหมายหน้าที่การบริหารภายใต้สัญญาบริหาร (Hotel management Agreement) กับ Professional Operator ในการตั้งกลยุทธ์สำหรับการดำเนินการในแต่ละปีเพื่อให้มีความเหมาะสมสามารถแข่งขันได้ในตลาด และพิจารณาปัจจัยที่เป็นความเสี่ยง (หากมี) พร้อมแนวทางในการแก้ไขเพื่อ

ลดความเสี่ยงลงให้ได้มากที่สุด เช่น ในกรณีกลุ่มลูกค้าของโรงแรมระดับ 4 ดาว หากมีสัดส่วนของลูกค้าค่านักธุรกิจหรือชาวต่างชาติมากเกินไป 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** เป็นลูกค้าหลักของโรงแรม ซึ่งแบ่งเป็นลูกค้าท่องเที่ยวเชิงสันทนาการ (leisure) และลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจ (business) ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจมีทั้งลูกค้ารายบุคคลและลูกค้ารายกลุ่มของธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งมีความยืดหยุ่นในด้านการปรับตัวอย่างรวดเร็วของราคาห้องพัก ช่องทางในการจองห้องพักมี 3 ช่องทางหลัก คือ
 - Direct Booking: จองห้องพักผ่านทางเว็บไซต์ของโรงแรม หรือติดต่อผ่านทางเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายของโรงแรมโดยตรง โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายมีหน้าที่เสนอขายลูกค้าโดยตรงหรือผ่านตัวแทนขายและเว็บไซต์ของเครือโรงแรมซึ่งเป็นศูนย์กลางรับจองห้องพักและให้ข้อมูลในเครือของโรงแรมได้อย่างครบถ้วน
 - Online Travel Agencies (OTAs): จองห้องพักผ่านทางช่องทางออนไลน์ เช่น Booking.com Agoda และ Expedia
 - Travel Agencies: จองห้องพักผ่านตัวแทนจำหน่าย เช่น บริษัททัวร์ ที่มีประสบการณ์เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง และนำเชื่อถือมาเป็นตัวกลางในการจัดจำหน่ายห้องพักให้กับบริษัท เพื่อการเข้าถึงและขยายฐานลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) **Corporate** เป็นกลุ่มลูกค้าค่านักธุรกิจที่ทำสัญญากับโรงแรมในเครือในเงื่อนไขที่สามารถต่อรองได้
- 3) **MICE** (Meetings, Incentives, Convention and Exhibition) เป็นลูกค้ากลุ่มจัดงานสัมมนา โดยโรงแรมในเครือมีพื้นที่สำหรับการจัดประชุมและสัมมนารวม 113,000 ตารางฟุต เพื่อรองรับลูกค้าถึง 8,000 ท่าน ซึ่งห้องรับรองขนาดใหญ่ที่สุดคือ ห้อง Grand ball room ตั้งอยู่ที่โรงแรม Crowne Plaza Glasgow ซึ่งสามารถรองรับลูกค้าได้ถึง 800 ท่าน
- 4) **Tours** เป็นลูกค้ากลุ่มทัวร์ โดยที่โรงแรมในเครือได้บริหารจัดการกับกลุ่มบริษัททัวร์ในการนำเสนอเงื่อนไขและค่าห้องพักในอัตราที่สามารถต่อรองได้เพื่อรักษาอัตราการเข้าพักและแหล่งรายได้ในอัตราที่แน่นอน

1.1.4 แนวโน้มและภาวะการแข่งขัน

แนวโน้มทางเศรษฐกิจของประเทศไทย (กลุ่มโรงแรมในประเทศไทย)

อ้างอิงข้อมูลบทวิเคราะห์ของ Krungsri Research คาดการณ์ว่าธุรกิจ โรงแรมจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567 - 2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน Covid-19 (38-40 ล้านคน) ภายในปี 2568

1.) นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อยู่ที่ 35.6 ล้านคนในปี 2567 และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 40.0 และ 43.0 ล้านคน ในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลักอย่างตลาดจีน สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2568 และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ที่สำคัญ ได้แก่ การยกเว้นวีซ่าเป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน และการขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวจากสถานทูตออกไปอีก 6 เดือน และการ Road Show ที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

2.) นักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง คาดว่าปี 2567 - 2569 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 185 ล้าน trips และจะเพิ่มขึ้นเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้านทริปในปี 2569 โดยได้รับอานิสงส์จากมาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ การเปิดตัวแคมเปญ "สุขทำลอง 72 สไตล์" พร้อมจัดทำ E-book รวบรวมกิจกรรม 5 MUST DO สร้างจุดขายมุมมองใหม่กับเส้นทางท่องเที่ยว 72 เส้นทาง 72 สไตล์ จากแหล่งท่องเที่ยวทั่วประเทศ ไทย เพื่อให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวผ่านแนวคิด 5 Must Do in Thailand ให้ไปทำ ไปดู ไปกิน ไปเห็นด้วยตัวเอง

3.) จำนวนห้องพักทั่วประเทศเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวหลังจากชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมในปี 2566 อยู่ที่ 1.3 ล้าน ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 6.6% เทียบกับปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50% ก่อนหดตัวลงต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีต่อมา จากผลกระทบของวิกฤต Covid-19

แนวโน้มทางเศรษฐกิจของสหราชอาณาจักร (กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร)

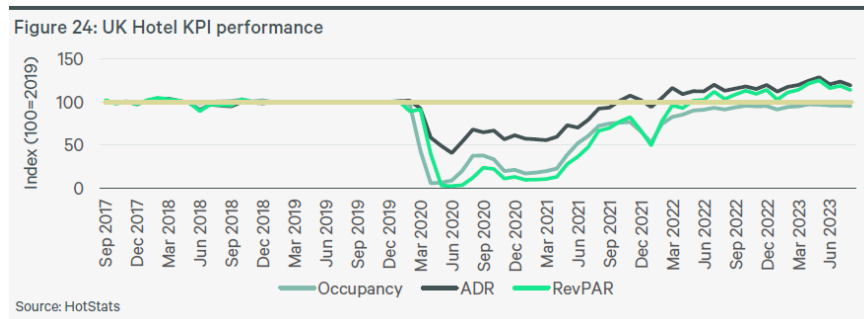
ในปี 2568 สถานการณ์เงินเฟ้อมีแนวโน้มคลี่คลายลง จากการคาดการณ์ว่าราคาระดับพลังงานและราคาสินค้าอุปโภคบริโภค จะปรับตัวลดลง รวมถึงค่าจ้างแรงงานที่จะเติบโตในอัตราที่ลดลงจากภาวะอุปทานแรงงานคลายตัว (labor market slack) จะมีส่วนช่วยลดแรงกดดันของต้นทุนแรงงานในภาคธุรกิจ และถือเป็นผลกระทบเชิงบวกต่อกลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรมากขึ้น

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 ซึ่งเห็นได้ชัดว่าผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนในปี 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 การลงทุนในธุรกิจโรงแรม

บริษัทเป็นเจ้าของโรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) โดยการลงทุนผ่านบริษัทย่อย MRH ที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เริ่มเปิดให้บริการในช่วงสิ้นปี 2559 โดยปัจจุบัน MHR ได้ดำเนินการขายโรงแรม ยู เขาใหญ่ เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (“DTPHREIT”) แล้ว เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 จากนั้น MHR จะดำเนินการเช่าโรงแรมกลับจากกองทรัสต์ และให้บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) เข้ามาบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว ซึ่ง AHS เป็นผู้บริหารจัดการเดิมอยู่แล้ว ก่อนการดำเนินการขายทรัพย์สินโรงแรม ยู เขาใหญ่เข้ากองทรัสต์ โดยตัวโครงการตั้งอยู่ในจังหวัดนครราชสีมา มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 63 ห้องพัก มีลักษณะเป็นโรงแรมหรูระดับ 4 ดาว เน้นไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงบน

โดยจุดเด่นของโครงการยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) มีดังนี้

- โรงแรมอยู่ภายใต้การบริหารโดยผู้บริหารที่มีมาตรฐานสากลและมีความชำนาญ
- โครงการยู เขาใหญ่ อยู่ภายใต้การบริหารของ AHS ซึ่งเป็นบริษัทบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรม รีสอร์ท และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ที่มีชื่อเสียงในภูมิภาคเอเชีย
- ทรัพย์สินมีคุณภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานสากล
- มีความพร้อมในการอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เพื่อตอบโจทย์แขกผู้เข้าพักทุกท่าน ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มธุรกิจ นักท่องเที่ยว หรือผู้ที่มาเพื่อการพักผ่อนพร้อมครอบครัว อาทิ ห้องอาหาร ห้องสมุด สระว่ายน้ำ ฟิตเนส เซ็นเตอร์ สปา เป็นต้น
- พื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดกิจกรรมครบครัน

- โรงแรมยู เขาใหญ่ มีพื้นที่สำหรับจัดประชุมหรือจัดกิจกรรมที่รองรับการจัดประชุม งานสัมมนา งานเลี้ยงสังสรรค์ในโอกาสต่าง ๆ ซึ่งสามารถจัดได้ทั้งในอาคาร และนอกอาคารเพื่อสอดคล้องกับบรรยากาศสไตล์รีสอร์ทของโรงแรม
- โรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวอดนิคม
- โครงการยู เขาใหญ่ ตั้งอยู่ใกล้กับอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นที่รู้จักในหมู่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ และด้วยระยะเวลาการเดินทางจากกรุงเทพมหานครที่ใช้เวลาประมาณ 2 ชั่วโมง หรือประมาณ 200 กิโลเมตร จึงเป็นที่นิยมในการเดินทางมาท่องเที่ยว และพักผ่อนหย่อนใจ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพท่ามกลางธรรมชาติ
- โรงแรมยู เขาใหญ่ มีการบริการที่เป็นเอกลักษณ์ โดยลูกค้าสามารถใช้บริการห้องพัก 24 ชั่วโมงสามารถเช็คอินเวลาใดก็ได้และเช็คเอาท์ในเวลาเดียวกันในวันที่จะเดินทางกลับ (24 hours use of room) มีการให้บริการอาหารเช้าที่ลูกค้าสามารถเลือกที่จะรับประทานได้ถึง 22.00 น. ในหลากหลายสถานที่ อาทิ ที่ห้องพัก ริมสระว่ายน้ำ ห้องอาหารหรือในสวน เป็นต้น
- ห้องพักของโรงแรมที่ได้รับการออกแบบตกแต่งโดยได้รับแรงบันดาลใจจากเสน่ห์ของหมู่บ้านชนบททางใต้ของประเทศฝรั่งเศสอันเงียบสงบและร่มรื่น โอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของทิวเขาและแมกไม้ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ใช้บริการได้อย่างครบครัน และใช้ประโยชน์จากบรรยากาศอันงดงามของเขาใหญ่มากผสมผสานเข้ากับห้องพักได้อย่างลงตัว
- โรงแรมยู เขาใหญ่ มีห้องประชุม ห้องจัดงานสัมมนา รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 309 ตารางเมตร เพื่อรองรับผู้เข้าใช้บริการสำหรับการประชุม สัมมนา หรือการจัดงานในรูปแบบต่าง ๆ ส่งผลให้บริการของโรงแรมสามารถรองรับความต้องการของผู้ใช้บริการได้ตลอดปี
- มีการจัดสรรพื้นที่ต่าง ๆ ในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เข้าพักได้อย่างดี ภายในโรงแรมมีพื้นที่กว้างขวางรายล้อมด้วยหุบเขาและธรรมชาติ โดยผู้เข้าพักสามารถพักผ่อน ทำกิจกรรมนันทนาการที่หลากหลายรองรับได้ทุกเพศทุกวัยภายในโรงแรม อาทิ สปาเพื่อบริการผู้เข้าพักสร้างความผ่อนคลาย ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เป็นต้น
- จุดแข็งด้านบริการที่สร้างความประทับใจแก่แขกผู้เข้าพัก ส่งผลให้ผู้เข้าพักแนะนำโรงแรมให้แก่คนรู้จัก หรือกลับมาใช้บริการอีก หรือ ให้ผลการประเมินในเว็บไซต์ของโรงแรม (Online Travel Agency : OTA) ด้วยคะแนน 9 คะแนน จาก Booking.com ทำให้โรงแรมเป็นโรงแรมลำดับต้น ๆ ของ ผู้ให้บริการด้านการจองที่พักโรงแรม (OTA) เช่น Agoda Expedia และ Booking ส่งผลให้ได้รับความเชื่อถือ และความนิยมจากนักท่องเที่ยวอย่างสม่ำเสมอ
- โรงแรมได้รับรางวัลจากเว็บไซต์และเอเจนซี่ต่าง ๆ และได้รับการรีวิวจากผู้เข้าพักมากมาย ซึ่งเป็นการการันตีจากผู้ที่เคยเข้าพัก ถึงความประทับใจต่อบริการระดับ 4 ดาว และห้องพักที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าหลากหลายเชื้อชาติของโรงแรมได้เป็นอย่างดี รางวัลที่โรงแรมได้รับ อาทิ
 - กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อรับรองว่า โรงแรมยู เขาใหญ่เป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) ในปี 2561
 - Booking.com Guest Review Award 2018 ด้วยคะแนน 9 คะแนน
 - ใบรับรองมาตรฐานการบริการสปาระดับอาเซียน (ASEAN Spa Services) ของปี 2562 – 2564 จากกรมการท่องเที่ยว

ต่อมาในระหว่างปี 2566 บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 29.00 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ MIC ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 96.58 ของ MFC ส่งผลให้ MIC มีสถานะเป็นบริษัทร่วมแห่งใหม่ของบริษัท โดย MFC มีทรัพย์สินโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้การดำเนินงาน 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 มีการระดมทุนในการซื้อสิทธิการเช่าช่วง/เช่า โครงการ Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment คืนจากกองทรัสต์ดังกล่าว หลังจากระยะเวลาผ่านไป 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โดยโครงการโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok และ MRB Service Apartment ตั้งอยู่ในโครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบไปด้วย 1.) โรงแรม Waldorf Astoria Bangkok 2.) โครงการที่พักอาศัย MRB ซึ่งประกอบไปด้วยส่วนที่ประกอบธุรกิจ Service Apartment และส่วนที่ให้เช่าช่วงระยะยาวแก่นักลงทุนนอก 3.) พื้นที่สำนักงานให้เช่า ซึ่งมีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ด้วยสถาปัตยกรรมร่วมสมัย ห้องพัก และพื้นที่ให้บริการภายในโรงแรม ที่ได้รับการออกแบบโดยสถาปนิกชื่อดังระดับโลกอย่าง อังเดร ฟู (André Fu) และ อาฟโรโค (AvroKO) พร้อมด้วยการบริการเหนือระดับตามแบบฉบับของ Waldorf Astoria Hotels & Resort ให้บริการห้องพัก และห้องสวีทจำนวน 171 ห้อง มอบประสบการณ์เหนือระดับด้วยทัศนียภาพของกรุงเทพฯ ที่ไร้สิ่งบดบังผ่านผนังกระจกจากพื้นที่จรดเพดาน พร้อมส่วนทำงานและพักผ่อนที่สะดวกและลงตัวสู่ไลฟ์สไตล์แบบ Walk-in และเครื่องใช้ในห้องพักจากแบรนด์ Salvatore Ferragamo

ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเตอร์เนชั่นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท 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

นอกจากนี้ 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 และได้รับสิทธิในการใช้ชื่อภายใต้แบรนด์โรงแรมต่าง 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 แห่งตั้งอยู่กระจายตามเมืองใหญ่ ๆ ทั่วสหราชอาณาจักรอยู่แล้ว

- ในระหว่างปี 2558 - 2561 เจ้าของเดิมได้ทำการลงทุนในการปรับปรุงกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรแล้วเป็นเงินประมาณ 45 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง ซึ่งทำให้ลดงบประมาณและระยะเวลาในการปรับปรุงโรงแรม ภายหลังจากการเข้าลงทุน
- 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 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

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงสร้างการลงทุน แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ แหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ และรายละเอียดอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปโรงแรม มีดังนี้

1.2.1 โครงสร้างการลงทุน

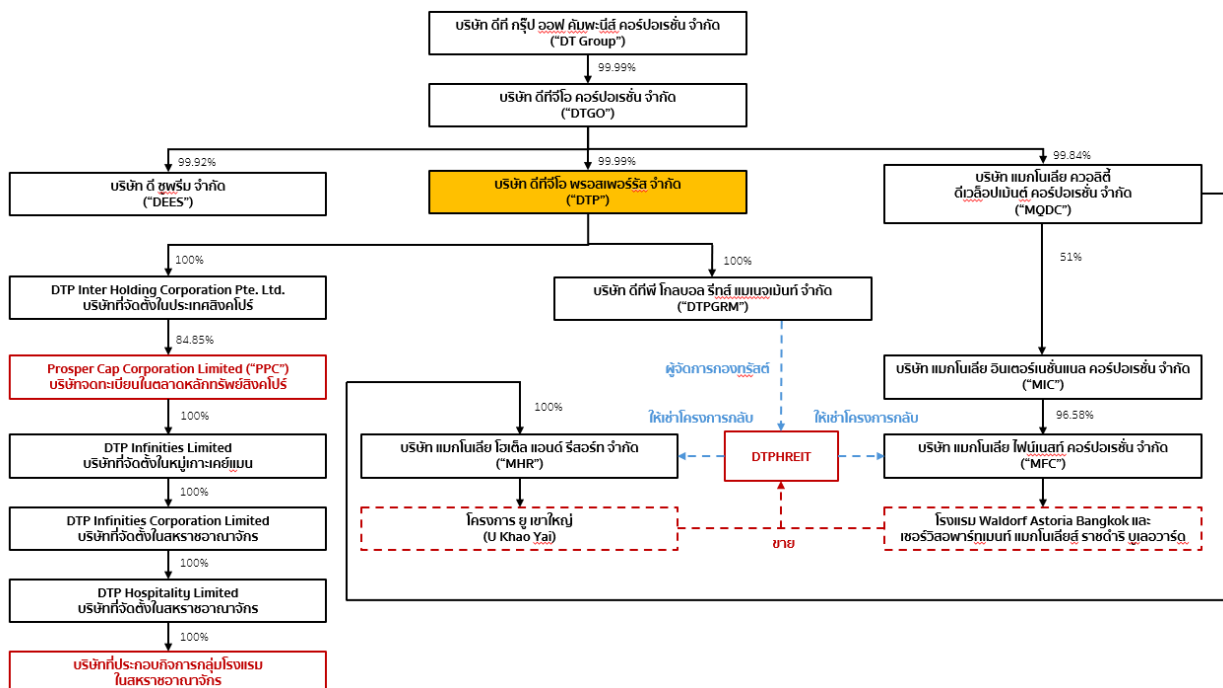
เนื่องจากทรัพย์สินกลุ่มโรงแรมในประเทศไทยได้ถูกขายเข้ากองทรัสต์ DTPHREIT แล้ว โดย MHR และ MFC มีการผูกพันในการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวคืนจากกองทรัสต์ เมื่อครบ 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดังนั้น โครงสร้างการลงทุนหลักของบริษัทในปัจจุบันจะเหลือเพียงกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 17 แห่ง และเพื่อให้การภาษีและการส่งออกกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานกิจการโรงแรม มีประสิทธิภาพ มีความสะดวก รวดเร็ว และรองรับแผนการขายกิจการในต่างประเทศในอนาคต บริษัทจึงได้จัดโครงสร้างการลงทุนในกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1.) บริษัทถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 84.85 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 ภายใต้อัตราการซื้อคืนในการทำ RTO ของบริษัท

3.) DTPI ลงทุนและถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 100.00 ในบริษัท DTPIC ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในสหราชอาณาจักรเพื่อถือหุ้นใน DTPH ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง

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



ทั้งนี้ รายละเอียดโดยสังเขปของบริษัทที่ถือหุ้นใน DTPH จะเป็นดังต่อไปนี้

บริษัท	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd.	ประเทศสิงคโปร์	บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี (ประเทศไทย) จำกัด	100.00
Prosper Cap Corporation Limited	ประเทศสิงคโปร์	DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd.	84.85
DTP Infinities Limited	หมู่เกาะเคย์แมน	Prosper Cap Corporation Limited	100.00
DTP Infinities Corporation Limited	สหราชอาณาจักร	DTP Infinities Limited	100.00

โดยผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามโครงสร้างการลงทุนและการให้กู้ยืมข้างต้น สรุปได้ดังนี้

บริษัทในประเทศ

- บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DTPGRM”) ในปี 2565 – 2566 มีรายได้รวมเท่ากับ 36.35 ล้านบาท และ 20.83 ล้านบาท โดยมีต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 25.74 ล้านบาท และ 27.01 ล้านบาท ในขณะที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 10.47 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ (5.96) ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก DTPGRM มีรายได้จากการให้บริการลดลงแต่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2565 – 2566 DTPGRM มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 43.00 ล้านบาท และ 49.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4.91 ล้านบาท และ 4.57 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 44.39 ล้านบาท และ 38.43 ล้านบาท เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น
- บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MHR”) ในปี 2565 – 2566 มีรายได้รวมเท่ากับ 82.34 ล้านบาท และ 136.80 ล้านบาท โดยมีต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 73.55 ล้านบาท และ 77.56 ล้านบาท ในขณะที่มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ (10.50) ล้านบาท และ (18.89) ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก MHR มีค่าใช้จ่ายทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 10.42 ล้านบาทในปี 2565 เป็น 69.11 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2565 – 2566 MHR มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 504.99 ล้านบาท และ 491.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 307.67 ล้านบาท และ 312.84 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 197.31 ล้านบาท และ 178.42 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเพิ่มขึ้น
- บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MIC”) ในปี 2565 – 2566 มีรายได้รวมเท่ากับ 214.97 ล้านบาท และ 51.87 ล้านบาท ซึ่งทั้งหมดเป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ โดยมีต้นทุนทางการเงินรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 192.53 ล้านบาท และ 76.43 ล้านบาท ในขณะที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 17.95 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิเท่ากับ (24.55) ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก MIC มีรายได้ดอกเบี้ยรับลดลงมากกว่าการลดลงของต้นทุนทางการเงิน ทั้งนี้ ในปี 2565 – 2566 MIC มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,216.07 ล้านบาท และ 3,968.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 876.27 ล้านบาท และ 652.80 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 3,339.81 ล้านบาท และ 3,315.25 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง
- บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MFC”) ในปี 2565 – 2566 มีรายได้รวมเท่ากับ 917.62 ล้านบาท และ 1,101.56 ล้านบาท โดยมีต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 783.60 ล้านบาท และ 938.53 ล้านบาท ในขณะที่มีขาดทุนสุทธิเท่ากับ (491.03) ล้านบาท และ (413.50) ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก MFC

รายได้รวมเพิ่มขึ้นและมีต้นทุนทางการเงินลดลง ทั้งนี้ ในปี 2565 – 2566 MFC มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,930.74 ล้านบาท และ 6,492.71 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 7,603.39 ล้านบาท และ 7,578.87 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ (672.66) ล้านบาท และ (1,086.16) ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเกินทุน

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 และส่งผลให้ปัจจุบัน DTPIH กำลังอยู่ในช่วงระหว่างการปิดงบการเงินของปี 2564 – 2566 ซึ่งคาดว่าจะปิดงบการเงินดังกล่าวแล้วเสร็จในช่วงปี 2567 ทั้งนี้ ในปี 2563 DTPIH มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 375.80 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 526.33 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ (150.53) ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเกินทุน
- Prosper Cap Corporation Limited (“**PPC**”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเสนอซื้อกิจการแบบย้อนกลับ (Reverse Takeover: RTO) ของบริษัท โดยในปี 2565 – 2566 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 2565 – 2566 PPC มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 0.42 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 0.88 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ โดยมีหนี้สินรวมเท่ากับ 0.01 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ และ 6.53 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ ตามลำดับ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 0.32 ล้านบาท และ (5.65) ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีส่วนขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเกินทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยภายใต้การดำเนินงานของ PPC ทั้งหมด รวมถึงกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 17 แห่ง จะเริ่มสะท้อนเข้าไปในงบการเงินของ PPC ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป เนื่องจาก DTPIH ได้เสร็จสิ้นธุรกรรม RTO แล้วเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 ที่ผ่านมา
- ส่วนผลประกอบการครั้งแรกของปี 2567 นั้นเป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - รายได้เพิ่มขึ้น 3% เมื่อเทียบกับปีก่อน จาก 112.6 ล้านเหรียญสิงคโปร์ เป็น 116.0 ล้านเหรียญสิงคโปร์ สาเหตุหลักจากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
 - ต้นทุนทางการเงินลดลง 31.4% จาก 29.9 ล้านเหรียญสิงคโปร์ เป็น 20.5 ล้านเหรียญสิงคโปร์
 - ขาดทุนก่อนหักภาษี 19.7 ล้านเหรียญสิงคโปร์ สำหรับครึ่งปีแรกของปีงบประมาณ 2024 รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่เกิดขึ้นประจำจำนวน 10.0 ล้านเหรียญสิงคโปร์
 - ขาดทุนก่อนหักภาษีที่ปรับแล้ว 6.7 ล้านเหรียญสิงคโปร์ ลดลง 66.9% จากขาดทุน 20.2 ล้านเหรียญสิงคโปร์ ในครึ่งปีแรกของปีงบประมาณ 2023
 - อัตราการเข้าพักและรายได้ต่อห้องพักของโรงแรมในพอร์ตโฟลิโอเพิ่มขึ้น 3.1% และ 1.3% ตามลำดับ แสดงถึงแนวโน้มอุตสาหกรรมเชิงบวก

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

นอกจากนี้ ทางกลุ่ม DTGO ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทในเครือภายใต้กลุ่ม DTGO อีกครั้ง โดยได้แยกกลุ่มบริษัทออกจากกลุ่มบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“MQDC”) เพื่อให้การประกอบธุรกิจของแต่ละกลุ่มบริษัทภายใต้กลุ่ม DTGO มีความชัดเจนมากขึ้น อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพและความคล่องตัวในการทำธุรกรรมทางการเงิน รวมถึงสร้างโอกาสระดมทุนจากผู้ลงทุนในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยกลุ่มบริษัทจะลงทุนเฉพาะโครงการที่มีศักยภาพ เป็นโครงการที่ก่อสร้างและดำเนินการอยู่แล้ว (Brown Field) เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างรายได้อย่างมั่นคงและสม่ำเสมอ (Recurring Income Properties) เพื่อการลงทุนระยะยาว ในขณะที่กลุ่ม MQDC จะมุ่งเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่เริ่มต้นใหม่หรืออยู่ระหว่างการพัฒนา (Green Field) เป็นหลัก โดย MQDC จะมีทั้งโครงการที่พัฒนาเป็นหลักประกัน โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว วิลล่า คอนโดมิเนียม โรงแรม สำนักงาน ร้านค้าปลีก ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และโครงการมิกซ์ยูส เป็นต้น ที่ประชุมคณะกรรมการของ DTGO จึงมีมติให้ DTGO เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัทจาก MQDC เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2566 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ DTGO กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00

1.2.2 แหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้

แหล่งเงินทุนที่จะเข้ามาชำระดอกเบี้ยของหุ้นกู้จะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร โดยบริษัททำสัญญาค่าบริการ iva กับบริษัทย่อยในเครือโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร ประกอบกับบริษัทยังมีแหล่งเงินทุนทางเลือกอื่นเพื่อนำมาชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้จากผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจในประเทศไทย และ/หรือ เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือ บริษัทในเครือ และ/หรือ ผู้ค้าประกัน ได้แก่ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งยังคงผูกพันที่จะชำระหนี้ให้กับผู้ถือหุ้นกู้แทนบริษัทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาผู้ค้าประกัน นอกจากนี้ บริษัทได้มีการศึกษาถึงทางเลือกและความเป็นไปได้ในการที่บริษัทในเครือจะทำการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นในประเทศสิงคโปร์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน โดยการขายโรงแรมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนในสหราชอาณาจักรของบริษัท ซึ่งจะช่วยให้บริษัทในเครือได้รับเงินหรือเงินปันผลจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวและสามารถนำมาใช้ในการชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้ได้ โดยบริษัทในเครือได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ซึ่งยังคงอยู่ในระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาก่อระยะหนึ่งจึงจะทราบผลการศึกษา ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับแนวโน้มทางการตลาดและสถานการณ์ของตลาดการเงินตลาดทุนประกอบด้วย

1.2.3 แหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้

บริษัทมีแผนที่จะชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ส่วนนี้จาก 3 แนวทาง ได้แก่

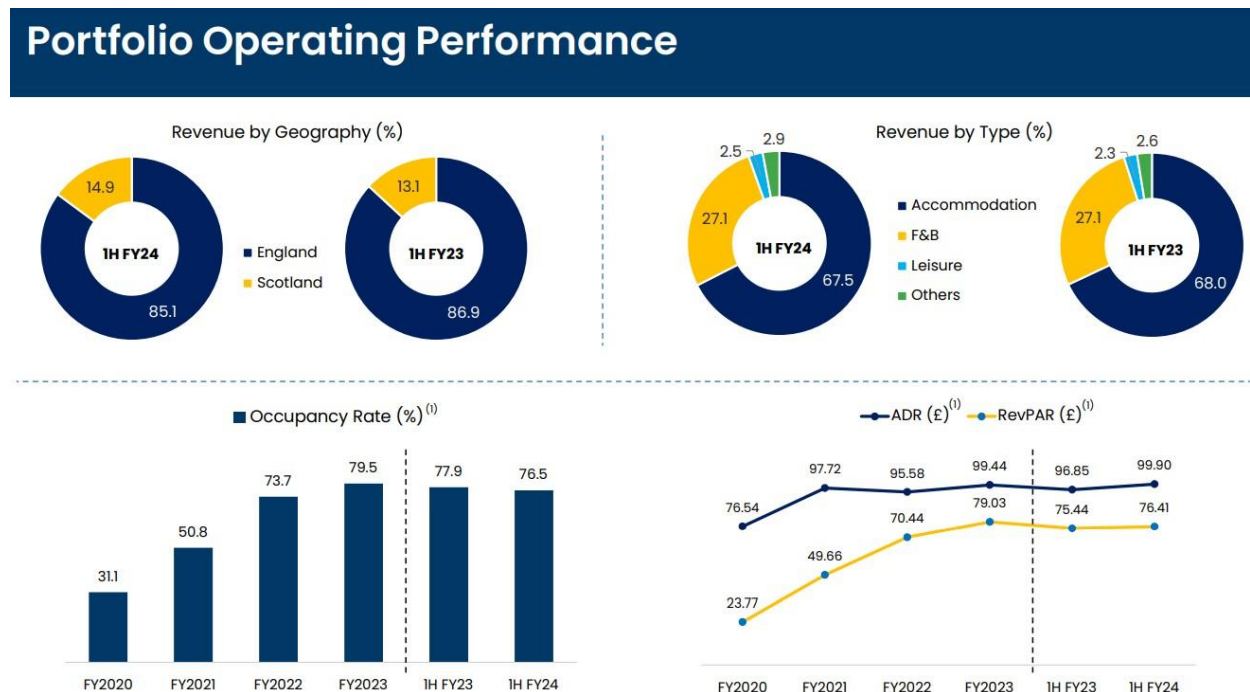
1. หาผู้ร่วมทุนเชิงกลยุทธ์ (Strategic Partner) ในโรงแรมบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจจะจำหน่ายโรงแรมบางส่วนหรือทั้งหมดเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนมาใช้ในการชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ โดยภายหลังจากที่กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีรายได้และกำไรปรับตัวดีขึ้นแล้ว บริษัทมีโอกาที่จะจัดหาผู้ร่วมทุนหรือผู้สนใจจะซื้อเนื่องจากผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรก่อนช่วงเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (ในช่วงปี 2016 – 2019) มีรายได้และอัตราการเข้าพักเติบโตขึ้นทุกปี
2. จัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่นซึ่งอาจจะเป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทในกลุ่ม สถาบันการเงิน หรือนำเงินจากการรีไฟแนนซ์มาชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ โดยหลังจากที่กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีรายได้และกำไรปรับตัวดีขึ้นแล้ว บริษัทมีโอกาที่จะจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงินหรือนำเงินจากการรีไฟแนนซ์มาชำระคืนเงิน

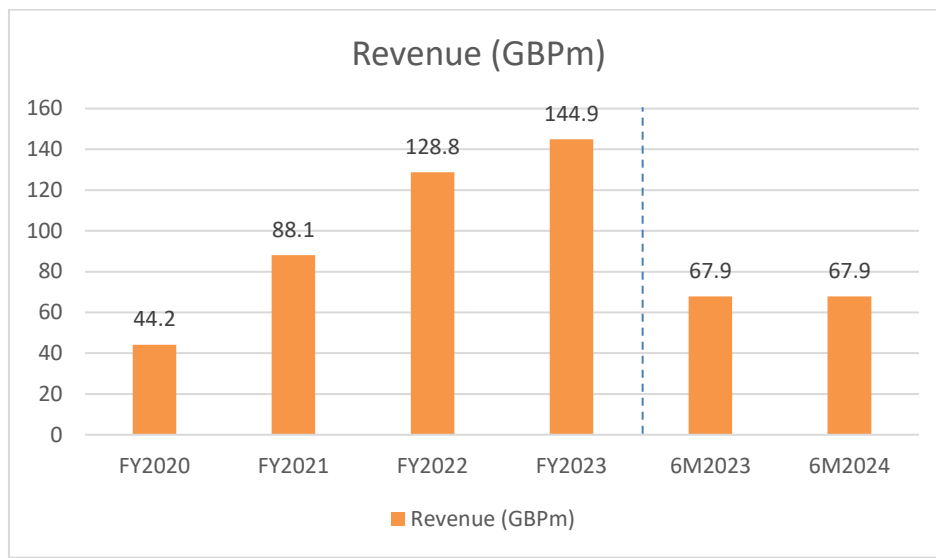
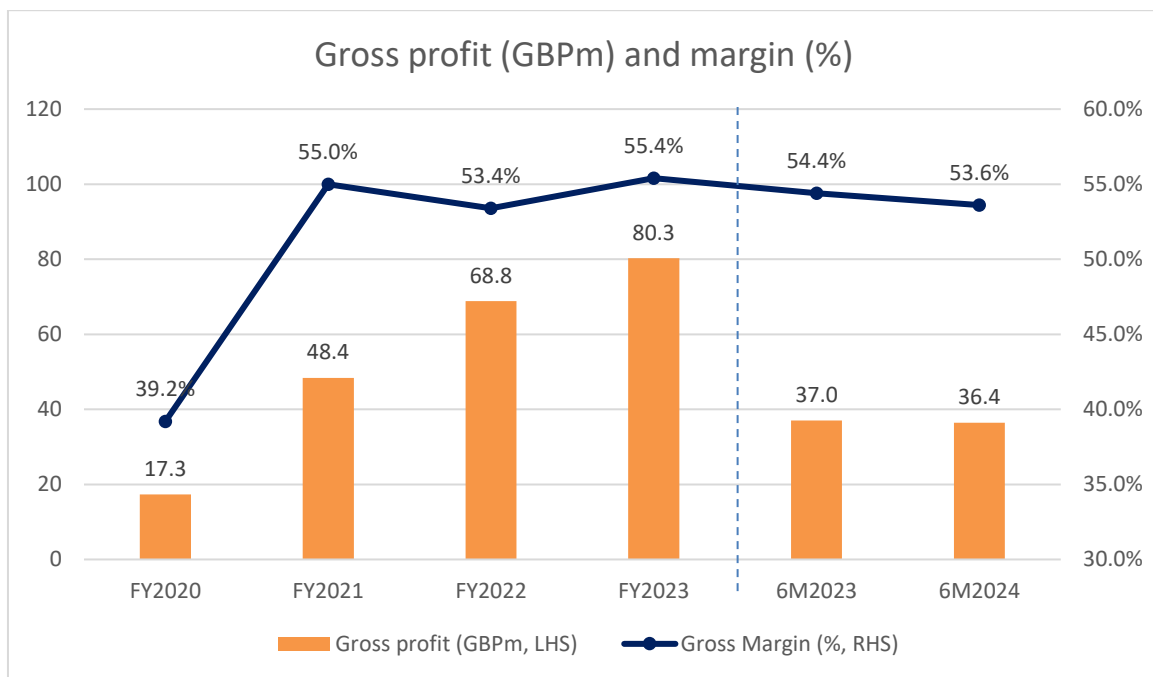
ต้นได้เนื่องจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้น และกลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรยังมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นคืนให้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน

- การจัดตั้งกองทรัสต์ของบริษัทในเครือเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศหรือในประเทศไทย สำหรับระดมทุนจากนักลงทุน และขายโรงแรมทั้งหมดหรือบางส่วนในสหราชอาณาจักรของบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทในเครือได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวและสามารถนำมาจ่ายเงินปันผลคืนให้กับบริษัทแม่ เพื่อชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ได้ โดยบริษัทในเครืออยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ของการระดมทุนดังกล่าวภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในสหราชอาณาจักรปรับตัวดีขึ้น ซึ่งยังต้องศึกษาแนวโน้มทางการตลาดและสถานการณ์ของตลาดการเงินและตลาดทุนประกอบด้วย ทั้งนี้ บริษัทในเครือเคยมีประวัติการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ สอสปทอกลีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("DTPHREIT") ในช่วงเดือนกันยายน 2565 ที่ผ่านมา และขายกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย คือ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("MHR") ที่บริษัทได้เข้าไปลงทุนเมื่อปี 2563 (เป็นระยะเวลา 2 ปีหลังจากบริษัทเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรม ยู เขาใหญ่)

โดย ณ วันที่ 7 ธันวาคม 2566 ข้อมูลผลการดำเนินงานของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรรวมทั้ง 17 แห่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรม 17 แห่งในสหราชอาณาจักร (Occupancy Rate%)



รายรับรวมของโรงแรม 17 แห่งในสหราชอาณาจักร (Revenue : หน่วย ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)**กำไรขั้นต้น (Gross Profit) ของโรงแรม 17 แห่งในสหราชอาณาจักร (GP : หน่วย ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)****1.2.4 รายละเอียดอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปของโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ****กลุ่มโรงแรมในประเทศไทย**

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญโดยสังเขปของกลุ่มโรงแรมในประเทศไทย มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 333 ห้องพัก สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

โรงแรม ¹	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	ห้องพัก	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
U Khao Yai	จังหวัดนครราชสีมา	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวมเนื้อที่ 13 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	63	9,604.40

โรงแรม ¹	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	ห้องพัก	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
Waldorf Astoria Bangkok	กรุงเทพมหานคร	ถือสิทธิการเช่าระยะยาว ²	171	88,422.00
MRB Service Apartment	กรุงเทพมหานคร	ถือสิทธิการเช่าระยะยาว ²	99	

หมายเหตุ:

1/ บริษัทสินโรงแรมดังกล่าวได้ถูกขายเข้ากองทรัสต์ DTPHREIT เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2565 โดยบริษัทได้ดำเนินการเช่ากลับจากกองทรัสต์ และให้ AHS และ MFC เข้ามาบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าว

2/ สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 20-22 ปี โดยแบ่งเป็นสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (“CPB”) คงเหลือ 22 ปี และจากวชิราวุธวิทยาลัย คงเหลือ 20 ปี

3/ เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการขายเงินลงทุนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้งคอร์ปอเรชั่น (“บริษัทร่วม”) และบริษัท แมกโอเคิล แอนด์ รัสส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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 232 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 89 ปี)	283	200,000
4.	Crowne Plaza Stratford-Upon-Avon	IHG	2574	Stratford-upon-avon ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 75 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 116 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 91 ปี)	160	199,000

	โรงแรม	เครือ โรงแรม	ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเฟรนไชส์ (พ.ศ.)	ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการเช่า	ห้องพัก	รวมพื้นที่ใช้สอย (ตารางฟุต)
9.	Crowne Plaza Nottingham	IHG	2574	Nottingham ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 960 ปี)	210	314,000
10.	Hilton Garden Inn Glasgow	Hilton	2574	Glasgow ประเทศสกอตแลนด์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	164	68,000
11.	Crowne Plaza Harrogate	IHG	2574	Harrogate ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 86 ปี)	214	122,000
12.	Hilton Garden Inn Bristol	Hilton	2574	Bristol ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 100 ปี)	171	63,000
13.	Crowne Plaza Solihull	IHG	2574	Solihull ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 92 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 117 ปี)	133	89,000
16.	AC Hotels by Marriott Stratford Quays Manchester	Marriott	2589	Manchester ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 130 ปี)	142	61,000
17.	AC Hotels by Marriott Birmingham	Marriott	2589	Birmingham ประเทศอังกฤษ	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุ การเช่า 107 ปี)	90	47,000

หมายเหตุ: รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามข้อ 1.2.10

ตารางแสดงผลการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรม ยู เชาใหญ่ ในปี 2563 – ปี 2566

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1. จำนวนห้อง (ห้อง)	63	63	63	63
2. จำนวนห้องพักพร้อมให้บริการต่อปี 365 วัน หรือ 366 วัน (ห้อง)	23,058	22,995	22,995	22,995
3. ปริมาณการเข้าพักต่อปี (ห้อง)	14,755	14,395	18,833	17,729
4. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	63.99%	62.60%	81.90%	77.10%
5. อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	2,563.74	2,807.96	3,015.00	2,817.00

ตารางแสดงผลการดำเนินงานโดยรวมของโรงแรม Waldorf Astoria Bangkok ในปี 2563 – ปี 2566

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1. จำนวนห้อง (ห้อง)	171	171	171	171
2. จำนวนห้องพักพร้อมให้บริการต่อปี 365 วัน หรือ 366 วัน (ห้อง)	62,586	62,415	62,415	62,415

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
3. ปริมาณการเข้าพักต่อปี (ห้อง)	8,393	5,761	29,335	39,259
4. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	13.41%	9.23%	47.00%	62.90%
5. อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	10,900.05	9,159.46	11,406.22	12,018.11

ตารางแสดงผลการดำเนินงานโดยรวมของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB ในปี 2563 – ปี 2566

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
6. จำนวนห้อง (ห้อง)	99	99	99	99
7. จำนวนห้องพักพร้อมให้บริการต่อปี 365 วัน หรือ 366 วัน (ห้อง)	36,234	36,135	36,135	36,135
8. ปริมาณการเข้าพักต่อปี (ห้อง)	5,812	20,424	32,905	32,084
9. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	16.04%	56.52%	91.06%	88.79%
10. อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	2,792.82	3,073.86	3,108.19	3,340.51

ตารางแสดงผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมทั้ง 17 แห่งในสหราชอาณาจักร ในปี 2563 – ปี 2567

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	6 เดือน 2567
1. จำนวนห้อง (ห้อง)	3,383	3,383	3,383	3,383	3,383
2. จำนวนห้องพักพร้อมให้บริการต่อปี 365 วัน หรือ 366 วัน (ห้อง)	1,238,178	1,234,795	1,234,795	1,234,795	1,234,795
3. ปริมาณการเข้าพักต่อปี (ห้อง)	385,074	627,276	910,044	981,662	N/A
4. อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	31.1%	50.8%	73.7%	79.5%	76.5%
5. อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	76.6	97.7	95.6	99.4	99.9
6. อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	3,281.4	4,185.2	4,095.3	4,258.1	4,279.5

หมายเหตุ: คำนวณอัตราแลกเปลี่ยน 42.8376 บาทต่อปอนด์สเตอร์ลิง อ้างอิงจากข้อมูลอัตราแลกเปลี่ยนตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (www.bot.or.th) ประกาศ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568

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 9 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 ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยค่าห้องพักเพิ่มเติมถึงร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2559 และช่วยประหยัดต้นทุนในการบริหารงานให้แก่โรงแรมได้นอกจากนี้ VHE ยังได้เสนอให้มีการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพของโรงแรม 4 แห่งใน Solihull, Stratford, Plymouth และ Harrogate โดยทำการปรับปรุงประสิทธิภาพจากเครือโรงแรม 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 รวมทั้งสภาพการแข่งขันและสถานะเศรษฐกิจ โดยบริษัทจะพิจารณาจากแผนกลยุทธ์การตลาดของโรงแรมแต่ละแห่งที่เสนอโดย VHE ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในช่วงเวลาที่ผ่านมา และเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกลุ่มลูกค้าของโรงแรมแต่ละแห่งเป็นอย่างดี ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวจะรวมถึง การตั้งราคา การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สัดส่วนของลูกค้า การปรับปรุงโรงแรม และการปรับเปลี่ยนแบรนด์โรงแรม รวมถึงการบริหาร โรงแรมแต่ละแห่งให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นด้วยเช่นกัน

1.2.7 ลักษณะของลูกค้าและกลุ่มเป้าหมายของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

ด้วยความหลากหลายของเครือข่ายของโรงแรมและทำเลสถานที่ตั้งของโรงแรมทำให้โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นด้านวัตถุประสงค์ของการเดินทาง 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 ที่มีประสบการณ์เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางและนำเชื่อถือเป็นตัวกลางในการจัดจำหน่ายห้องพักให้กับบริษัท เพื่อการเข้าถึงและขยายฐานลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2.9 แนวโน้มและการแข่งขันของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร

กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร ถือเป็นตลาดที่มีผู้เล่นหลายราย (fragmented market) โดยครึ่งหนึ่งของตลาดเป็นโรงแรมไม่มีแบรนด์และบริหารงานอย่างอิสระ จึงทำให้ตลาดกลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักรได้รับการพัฒนาให้เป็นโรงแรมเชิงพาณิชย์และบริหารงานภายใต้แบรนด์ระดับสากลมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา โดยอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้รับความท้าทายด้านการขาดแคลนแรงงานและต้นทุนการจ้างงานที่สูงขึ้นตามความต้องการที่สูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม กลุ่มธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร ยังมีปัจจัยสนับสนุนให้ธุรกิจเติบโตอย่างแข็งแกร่งในปี 2568 ไม่ว่าจะเป็นแนวโน้มการเดินทางท่องเที่ยวจากต่างประเทศและในประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจนต่อเนื่อง และผลการดำเนินงานของ

กลุ่มธุรกิจโรงแรมในเมืองหลัก ๆ ของสหราชอาณาจักรมีแนวโน้มเติบโตอย่างชัดเจนหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง อีกทั้งกลยุทธ์การลงทุนของกลุ่มบริษัทสอดคล้องกับแนวโน้มของกลุ่มผู้บริโภคและนักท่องเที่ยวในอุตสาหกรรมมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมเป็นการท่องเที่ยวทั้งธุรกิจ (Bleisure) ซึ่งรวมการท่องเที่ยว (Leisure) และการเดินทางธุรกิจ (Business) ไว้ด้วยกัน ทำให้การเดินทางในแต่ละครั้งมีระยะเวลานานขึ้น และมีความต้องการของโรงแรมที่ตอบสนองความต้องการการท่องเที่ยวแบบ Bleisure มากขึ้น

ดังนั้น กลุ่มบริษัทซึ่งมีที่ตั้งของโรงแรมในเครือโดยส่วนใหญ่จะครอบคลุมอยู่ในพื้นที่เมืองหลัก ๆ ของสหราชอาณาจักรที่แสดงในดัชนีการเติบโต จะยังคงได้รับอานิสงส์จากปัจจัยบวกของตลาดกลุ่มธุรกิจโรงแรมดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ผลประโยชน์ของธุรกิจของโรงแรมในสหราชอาณาจักรยังเติบโตต่อไปได้อย่างมีศักยภาพ

1.2.10 รายละเอียดของกลุ่มโรงแรม

รายละเอียดเพิ่มเติมอันเป็นสาระสำคัญของกลุ่มโรงแรมในประเทศไทย ตามรายละเอียดดังนี้

1) โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) (ปัจจุบันบริษัทได้ขายเงินลงทุนแล้ว)



ที่ตั้ง:	จังหวัดนครราชสีมา ประเทศไทย
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	เจ้าของกรรมสิทธิ์
ปีที่ก่อสร้าง:	2559
ห้องพัก:	63 ห้อง
ห้องประชุม:	3 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 256.5 ตารางเมตร
รวมพื้นที่ใช้สอย:	9,604.40 ตารางเมตร
ห้องอาหารและบาร์:	1 ห้อง
ห้องสปา:	ส่วนตัว 5 ห้อง และแบบคู่ 1 ห้อง



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตราการใช้ (%)	64.0%	62.6%	81.9%	77.1%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	2,564	2,808	3,015	2,817
รายได้รวม (ล้านบาท)	56.42	58.09	81.67	75.75
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	17.79%	20.54%	28.55%	18.38%

หมายเหตุ: จากข้อมูลรายงานประจำปี 2566 ของ DTPHREIT

2) โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ (Waldorf Astoria Bangkok) และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลียส ราชดำริ บูเลอวาร์ด (MRB Service Apartment)



ที่ตั้ง:

กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:

สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 20-22 ปี โดยแบ่งเป็นสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (“CPB”) คงเหลือ 22 ปี และจากวชิราวุธวิทยาลัย คงเหลือ 20 ปี)

ห้องพัก:	รวมทั้งสิ้น 270 ห้อง แบ่งเป็นโรงแรม 171 ห้อง และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 99 ห้อง
ห้องประชุม:	4 ห้องในโรงแรม รวมพื้นที่ทั้งหมด 1,812 ตารางเมตร
รวมพื้นที่ใช้สอย:	88,422.00 ตารางเมตร
ร้านอาหาร:	6 ห้อง

โรงแรม Waldorf Astoria Bangkok

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตรการพัก (%)	13.41%	9.23%	47.00%	62.90%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	10,900	9,159	11,406	12,018
รายได้รวม (ล้านบาท)	267.41	147.58	653.48	819.84
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-13.81%	-70.02%	19.30%	24.47%

หมายเหตุ: 1/ จากรายงานประจำปี 2566 ของ DTPHREIT

เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ MRB

สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
อัตรการพัก (%)	16.04%	56.52%	91.06%	88.79%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท)	2,793	3,074	3,108	3,341
รายได้รวม (ล้านบาท)	14.99	64.63	106.49	112.63
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-26.08%	41.30%	50.60%	50.88%

หมายเหตุ: 1/ จากรายงานประจำปี 2566 ของ DTPHREIT

รายละเอียดเพิ่มเติมอันเป็นสาระสำคัญของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ปรากฏดังนี้

1) DoubleTree by Hilton Manchester

ที่ตั้ง:	Manchester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 232 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2550
ห้องพัก:	285 ห้อง
ห้องประชุม:	14 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 5,242 ตารางฟุต
รวมพื้นที่ใช้สอย:	154,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการพัก (%)	25.5%	46.6%	81.51%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	81.0	102.5	100.21	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	2,991	6,589	11.21	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-33.5%	20.2%	27.0%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงาน โดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

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



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	26.4%	43.8%	61.7%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	77.5	98.4	101.50	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	3,905	7,765	11.45	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-22.4%	16.5%	17.1%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

3) Crowne Plaza Glasgow

ที่ตั้ง:	Glasgow ประเทศสกอตแลนด์
เครือโรงแรม:	Intercontinental Hotel Group (IHG)
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 89 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2532
ห้องพัก:	283 ห้อง
ห้องประชุม:	15 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 10,000 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	200,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน

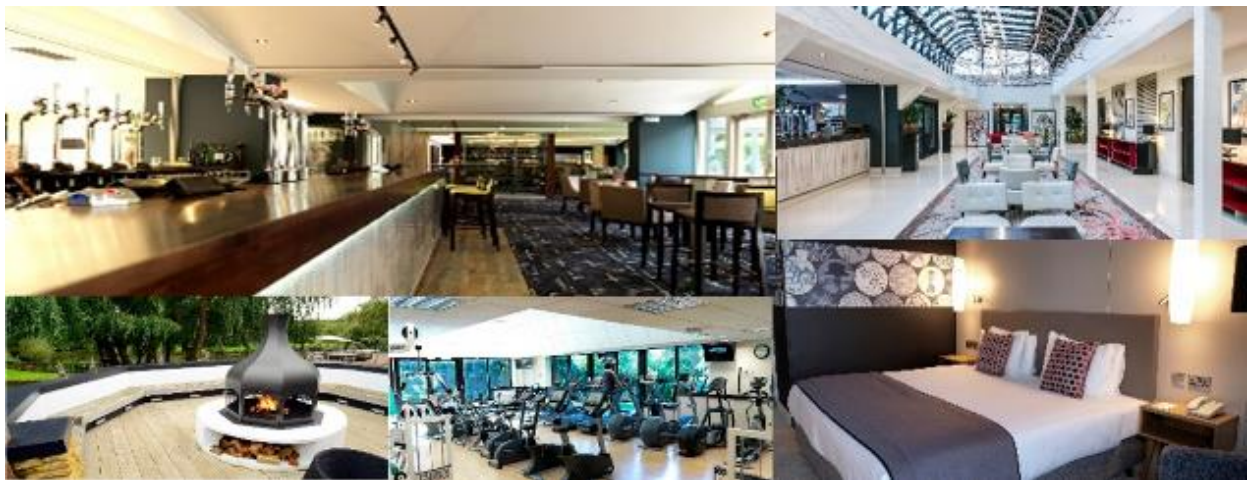


สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	27.6%	46.6%	62.2%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	76.7	110.2	101.81	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	3,621	8,551	11.40	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-30.8%	26.2%	14.4%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

4) Crowne Plaza Stratford upon Avon

ที่ตั้ง:	Stratford upon Avon ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 75 ปีและอยู่ระหว่างการเจรจาต่ออายุได้อีก 125 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2515
ห้องพัก:	259 ห้อง
ห้องประชุม:	12 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 7,718 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	173,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	27.7%	47.4%	71.1%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	76.7	101.7	96.80	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	3,427	7,076	11.19	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-15.4%	15.2%	18.5%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

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



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	34.9%	54.7%	83.9%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	87.5	107.8	96.42	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	4,302	8,113	11.95	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-9.9%	18.4%	17.1%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

6) Hilton Garden Inn Birmingham

ที่ตั้ง:	Birmingham ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 116 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2544
ห้องพัก:	238 ห้อง
ห้องประชุม:	7 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 3,024 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	130,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	22.6%	39.0%	76.2%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	78.8	87.3	95.52	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,927	3,627	7.64	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-29.3%	15.6%	31.6%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

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



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	50.5%	68.3%	83.5%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	86.1	119.6	100.44	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	4,831	8,784	9.97	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	9.6%	25.9%	21.4%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

8) Crowne Plaza Chester

ที่ตั้ง:	Chester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 91 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2531
ห้องพัก:	160 ห้อง
ห้องประชุม:	11 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 10,258 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	199,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	35%	54.3%	80.4%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	88.0	119.3	104.82	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	2,446	5,287	7.05	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-6.6%	26.4%	22.0%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

9) Crowne Plaza Nottingham

ที่ตั้ง:	Nottingham ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 960 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2526
ห้องพัก:	210 ห้อง
ห้องประชุม:	17 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 12,293 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	314,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	30.3%	54.4%	80.7%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	69.1	79.0	89.73	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	2,739	4,950	8.86	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-26.7%	13.8%	24.8%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

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



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	30.8%	46.8%	71.6%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	56.9	88.4	86.80	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,503	3,383	4.85	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-30.9%	25.4%	19.3%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

11) Crowne Plaza Harrogate

ที่ตั้ง:	Harrogate ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 86 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2527
ห้องพัก:	214 ห้อง
ห้องประชุม:	6 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 6,706 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	122,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	34.1%	47.0%	61.3%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	63.9	107.6	92.14	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	2,422	4,965	5.80	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-13.4%	22.8%	13.1%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

12) Hilton Garden Inn Bristol

ที่ตั้ง:	Bristol ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Hilton
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 100 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2542
ห้องพัก:	171 ห้อง
ห้องประชุม:	2 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 1,054 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	63,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราการใช้ (%)	28.7%	54.3%	77.0%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	73.3	79.9	81.31	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,658	3,396	4.76	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-32.1%	13.4%	16.3%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

13) Crowne Plaza Solihull

ที่ตั้ง:	Solihull ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 92 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2533
ห้องพัก:	120 ห้อง
ห้องประชุม:	12 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 4,930 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	124,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	30.7%	56.6%	74.5%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	87.9	90.4	102.41	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,595	3,296	4.94	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-34.6%	10.8%	12.6%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

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



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	30.3%	54.1%	75.4%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	66.9	85.5	89.57	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,688	3,478	4.80	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-24.9%	10.7%	14.7%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

15) Holiday Inn Peterborough West

ที่ตั้ง:	Peterborough ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	IHG
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 117 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2524
ห้องพัก:	133 ห้อง
ห้องประชุม:	13 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 9,881 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	89,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	2 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรา客房 (%)	45.6%	68.1%	77.3%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	70.0	75.6	78.50	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	2,474	4,114	5.38	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	5.6%	26.8%	19.3%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

16) AC Hotels by Marriott Salford Quays Manchester

ที่ตั้ง:	Manchester ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Marriott
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 130 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2551
ห้องพัก:	142 ห้อง
ห้องประชุม:	4 ห้อง รวมพื้นที่ทั้งหมด 2,390 ตารางฟุต
พื้นที่ใช้สอยรวม:	61,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	29.9%	51.6%	70.0%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	69.6	80.8	86.89	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,500	2,826	4.05	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-10.0%	15.1%	19.9%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

17) AC Hotel by Marriott Birmingham

ที่ตั้ง:	Birmingham ประเทศอังกฤษ
เครือโรงแรม:	Marriott
กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า:	สิทธิการเช่าระยะยาว (สัญญาเช่าคงเหลืออายุการเช่า 107 ปี)
ปีที่ก่อสร้าง:	2544
ห้องพัก:	90 ห้อง
ห้องประชุม:	N/A ห้อง
พื้นที่ใช้สอยรวม:	47,000 ตารางฟุต
ร้านอาหาร:	1 ร้าน



สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (%)	31.4%	47.9%	77.7%	N/A	N/A
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ปอนด์สเตอร์ลิง)	87.3	100.5	113.29	N/A	N/A
รายได้รวม (พันปอนด์สเตอร์ลิง)	1,189	1,949	3.48	N/A	N/A
อัตรารายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (EBITDA Margin) (%)	-35.5%	-1.5%	19.0%	N/A	N/A

หมายเหตุ: เนื่องจากในระหว่างปี 2566 กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรทั้ง 17 แห่ง ได้เข้าไปอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ PPC ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จากการเข้าทำธุรกรรม RTO ของบริษัท ส่งผลให้บริษัทไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานเป็นรายโรงแรมได้ จึงอ้างอิงข้อมูลตามที่ PPC ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ (Public Disclosure) (ข้อมูลผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรตามที่ปรากฏในหน้าที่ 19)

1.3 โครงสร้างรายได้หลักของกลุ่มบริษัทต่อรายได้รวม

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	%
รายได้จากการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุน 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

1.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1.4.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ดังนี้

ลำดับ	บริษัท ¹	ยอดคงค้าง (ล้านบาท)
1.	DTP Infinities Limited	33.39
2.	DTP Infinities Corporation Limited	122.09
3.	DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd.	304.81 ¹
4.	DTGO Corporation Limited	11.21
5.	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	6.44
8.	ลูกหนี้อื่น	118.05
รวม		595.99

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายการระหว่างกันกับ DTP Inter Holding Corporation Pte. Ltd. โดยมีรายได้ค้างรับจำนวน 42.29 ล้านบาท และคอกเบี้ยค้างรับจำนวน 262.52 ล้านบาท

1.4.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย 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 – 10.30	ภายในเดือน ธ.ค. 2568/เมื่อทวงถาม	7,646.45
2	DTGO Corporation Limited	DTGO Corporation เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00	8.10-8.87	เมื่อทวงถาม	778.65
3	Magnolia quality development corporation limited (MQDC)	MQDC เป็นบริษัทในเครือเดียวกับบริษัท โดย DTGO Corporation เป็นผู้ถือหุ้นของ MQDC ในสัดส่วนร้อยละ 100.00	8.10-9.9	เมื่อทวงถาม	322.70
รวม					8,747.81

หมายเหตุ: 1/ เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน โดย DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd. (“DTPIH”) สามารถเจรจาตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรกับบริษัท เพื่อกำหนดวันชำระคืนเงินกู้ได้ล่วงหน้า 30 วันก่อนวันครบกำหนดชำระคืนตามสัญญา

1.4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย² 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

ลำดับ	บริษัทย่อย ¹	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
2.	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท	โรงแรม	60.00	270.00	270.00
3.	บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	กิจกรรมทางการเงินอื่นๆ ที่คล้ายกับทรัสต์และกองทุน	99.99	50.00	50.00
รวม					1,758.12

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินทั้งหมดไม่มีภาระผูกพัน

2/ ในระหว่างปี 2566 DTP Inter Holdings Corporation Pte. Ltd. (“DTPIH”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ได้เพิ่มทุนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 197 ล้านบาท เป็น 1,438 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินเต็มจำนวนสำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดแล้ว

3/ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนทั้งจำนวนใน บริษัท แมกโฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัทย่อย”) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการ Major Renovation เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์

1.4.4 เงินลงทุนในบริษัทบริษัทร่วม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วม² ดังนี้

ลำดับ	บริษัทร่วม ¹	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์	29.00	3,157.00	962.30
รวม					962.30

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินทั้งหมดไม่มีภาระผูกพัน

2/ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการขายเงินลงทุนทั้งจำนวนใน บริษัท แมกโนเลีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล คอร์ปอเรชั่น (“บริษัทร่วม”) ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจาก MQDC มีแผนที่จะทำการ Major Renovation เพื่อเพิ่มผลตอบแทนของสินทรัพย์

1.4.4 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด ดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์ ¹	ประเทศ	ประเภทตราสารทุน	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	REDD Technology Fund I,L.P.	USA	กองทุน	58.43
2.	MIND AI Corporation	KOREA	หุ้นสามัญ	-
3.	LIFE BIOSCIENCES LLC	USA	หุ้นบุริมสิทธิ	33.42
รวม				91.85

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินทั้งหมดไม่มีภาระผูกพัน

1.4.5 อุปกรณ์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีทรัพย์สินอุปกรณ์ ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการสินทรัพย์	มูลค่าทางบัญชี (ล้านบาท)
1.	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	0.18
รวม		0.18

1.5 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1.5.1 หลักทรัพย์ของบริษัท

หุ้นสามัญ

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ดังนี้

- ทุนจดทะเบียน 2,876,000,000.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 287,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10.00 บาท
- ทุนชำระแล้ว 2,688,500,000 บาท

1.5.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ^{1/}	287,599,998	100.00
2	นาง ทิพาภรณ์ อริยารามย์	1	0.00
3	นางสาว วรณา ภูวนกุล	1	0.00
รวม		287,599,998	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2567

หมายเหตุ:

1/ บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ^{2/}	665,999,998	99.99
2	นาย ณรงค์ เจียรนนท์	1	0.00
3	นาง ทิพาภรณ์ อริยารามย์	1	0.00
รวม		666,000,000	100.00

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ. 5) ของบริษัท ณ วันที่ 31 มกราคม 2568

2/ บริษัท ดีที กรุ๊ป ออฟ คัมปะนีส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	นาง ทิพาภรณ์ อริยารามย์	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 31 มกราคม 2568

1.5.3 นโยบายจ่ายเงินปันผล

บริษัท ไม่มีนโยบายที่กำหนดไว้เป็นการแน่นอน ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานการณ์และผลประกอบการในแต่ละปี

1.5.4 ยอดหนี้ค้างในการออกหุ้นกู้และตัวแลกเงินครั้งก่อน

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัท ไม่มีภาระคงค้างตัวแลกเงินและมียอดหนี้หุ้นกู้คงค้างอยู่จำนวน 10,274.50 ล้านบาทโดยมีบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ค้ำประกัน ตามรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 1,805.60 ล้านบาท
- หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 1,681.30 ล้านบาท
- หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 2,385.80 ล้านบาท
- หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 909.50 ล้านบาท
- 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 ล้านบาท