


ข้อมูลสรุปกิจการ – บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด “DTP”

	บริษัท	ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด
	วันก่อตั้ง	31 ก.ค. 2557
	สถานะ	บริษัทจำกัด ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,026 ล้านบาท
	อันดับเครดิตองค์กร	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

จุดเด่นของธุรกิจ

1. เป็นบริษัทในกลุ่ม DTGO เห็นธุรกิจโรงแรม เพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income)

- DTP มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ DTGO ซึ่งถือหุ้นโดยคุณกทิพพารณ์ อริยวรากรมย์ (ลูกสาวคุณธนินท์ เจียรวนนท์) โดย DTGO มีแนวทางดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายผ่าน MQDC และลงทุนในธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำผ่าน DTP ทำให้ DTP มีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ต่อกลุ่มเพื่อลดความผันผวนของรายได้ และกำไร นอกจากนี้ที่ผ่านมามี DTP ยังได้รับการสนับสนุนด้านแหล่งเงินทุนจากกลุ่มต่อเนื่อง เห็นได้จาก การเพิ่มทุนกว่า 1,200 ล้านบาทในช่วงปี 2563 – 2566
- DTP เป็นเจ้าของโรงแรม 17 แห่งในสหราชอาณาจักรมูลค่ากว่า 27,000 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นผ่าน Prosper Cap Corporation Ltd. ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ทำให้มีช่องทางในการระดมทุนหลากหลายทั้งจากเงินกู้ในต่างประเทศ และจากตลาดทุน เช่น การจัดตั้งกอง REIT โดยเฉพาะในสิงคโปร์ ซึ่งถือเป็นตลาดที่มี REIT จดทะเบียนมูลค่าสูงสุดในทวีปเอเชีย (ไม่รวมญี่ปุ่น) มูลค่ากว่า 2.5 ล้านล้านบาท

2. โรงแรมมีผลดำเนินงานดีต่อเนื่อง และฟื้นตัวจาก COVID – 19 อย่างรวดเร็ว

- โรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์ที่มีชื่อเสียงระดับโลก ได้แก่ Hilton , Intercontinental Hotel Group และ Marriott และมีผลดำเนินงานที่ต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเข้าพัก 70 – 80% ตลอดระยะเวลาปี 2560 – 2566 (ยกเว้นปี 2563 – 2564 ที่เกิดวิกฤต COVID-19) และสามารถสร้าง EBITDA สม่าเสมอเฉลี่ยประมาณ 1,500 ล้านบาทต่อปี
- ภายหลังจากวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย โรงแรมของบริษัทฯ สามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากโรงแรมทั้งหมดอยู่ในหัวเมืองใหญ่สำคัญของสหราชอาณาจักรเป็นที่พื้นที่เป้าหมายสำหรับนักท่องเที่ยว และลูกค้าธุรกิจ เช่น เมือง Manchester , Leeds , Liverpool เป็นต้น ทำให้อัตราเข้าพักฟื้นตัวจาก 30 – 50% ในปี 2563 – 2564 เป็น 70 – 80% ในปี 2565 – 2566 และ EBITDA ฟื้นตัวจากติดลบในปี 2563 กลับมาเป็นบวกต่อเนื่องจำนวน 779 ล้านบาทในปี 2564 และ 1,160 ล้านบาทในปี 2565

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

เพื่อให้เงินกู้ยืม หรือชำระหนี้ภายในกลุ่ม, ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน และ/หรือการออกหุ้นกู้ครั้งใหม่

ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากผลดำเนินงานของโรงแรมอาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- โรงแรมของบริษัทฯ ทั้งหมดอยู่ตามเมืองใหญ่ที่สำคัญของสหราชอาณาจักร เช่น Manchester และ Birmingham เป็นต้น อีกทั้งยังเป็นโรงแรมในเครือ Hilton , Intercontinental Hotel Group และ Marriott ซึ่งเป็นเครือโรงแรมชั้นนำ เป็นที่รู้จัก และยอมรับในตลาด ทำให้มีฐานลูกค้ากว้างขวาง ส่งผลให้ที่ผ่านมามีผลดำเนินงานค่อนข้างดีมาโดยตลอดโดยมีอัตราเข้าพัก 70 – 80% และมี EBITDA ประมาณ 1,500 ล้านบาทต่อปี
- หลังจากการสิ้นสุดของ COVID – 19 โรงแรมของบริษัทฯ สามารถฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่องโดยอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้นจาก 30% ในปี 2563 เป็น 50% ในปี 2564 และ 70 – 80% ในปี 2565 – 2566 ส่งผลให้ EBITDA กลับมาเป็นบวกตั้งแต่ปี 2564 และต่อเนื่องมาจนถึงปี 2565 ที่มีกำไรดังกล่าว 1,160 ล้านบาท

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโรงแรม

โรงแรม 17 แห่งในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ มีภาระเงินกู้สถาบันการเงิน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวอ้างอิงกับ SONIA ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นอาจจะกระทบกับต้นทุนทางการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- บริษัทฯ ได้ทำประกันเพื่อป้องกันความเสี่ยงในเรื่องอัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับสถาบันการเงินในสัดส่วน 100% ของวงเงินกู้ทั้งหมดสำหรับโรงแรมในสหราชอาณาจักรเท่ากับระยะเวลาในการกู้ยืมดังกล่าว โดยกำหนดให้มีเพดานดอกเบี้ย SONIA ไม่เกิน 2.25% รวมทั้งมีมาตรการติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ จึงทำให้บริษัทฯ สามารถวิเคราะห์ความเสี่ยงสูงสุดที่จะได้รับจากผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ อย่างไรก็ตามคาดว่า EBITDA จากธุรกิจโรงแรมสามารถครอบคลุมภาระดอกเบี้ยดังกล่าวได้ทั้งหมด ซึ่งโดยปกติโรงแรมของบริษัทฯ จะมี EBITDA ประมาณ 1,500 ล้านบาทต่อปี

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ด.

สรุปผลประกอบการ¹

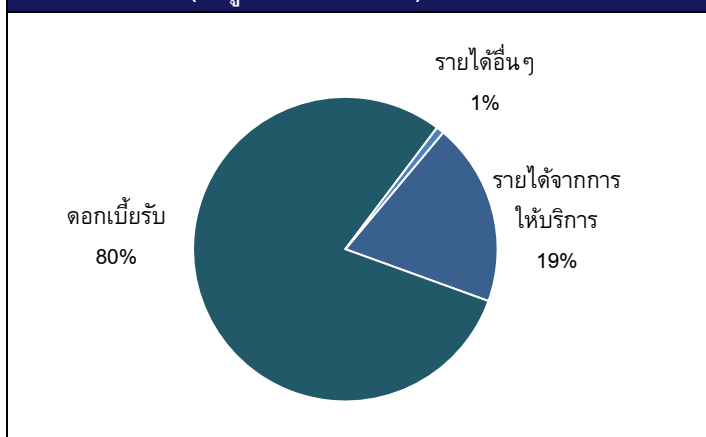
ณ สิ้นงวด	2564	2565	2566
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	2,296	4,622	9,785
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,615	3,233	8,019
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	681	1,389	1,766
รายได้รวม (ล้านบาท)	263	305	732
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	102	8	77
อัตรารส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.99	11.38	0.72
อัตรารส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	2.37	2.33	4.54
อัตรารส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (เท่า) ²	0.17	2.15	3.90
อัตรารส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	8.70	18.70	15.00
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.15	1.06	1.18
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.14	1.59	0.28
อัตรารส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	72.45	92.20	95.07
อัตรารส่วนหนี้สินต่อหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	0.00	96.65	90.38
อัตรารส่วนหนี้สินอื่นต่อหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	100.00	3.35	9.62

ผู้สอบบัญชีคือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

¹ DTP ดำเนินธุรกิจผ่านบริษัทย่อย ดังนั้นผลประกอบการ และโครงสร้างรายได้ในงบการเงินจึงไม่สะท้อนถึงธุรกิจ และการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ

² คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยหารส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหนี้ที่มีดอกเบี้ยไม่รวมถึงเงินกู้ด้อยสิทธิ และเงินกู้ยืมจากบริษัทในเครือ และผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ต้องชำระอัตรารส่วนดังกล่าวไม่เกินกว่า 5.00 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

โครงสร้างรายได้ (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2566)



ลักษณะการประกอบธุรกิจ (กลุ่มบริษัท)

1. ธุรกิจโรงแรม

- บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโรงแรมได้แก่ โรงแรม U Khaoyai และโรงแรมในสหราชอาณาจักรจำนวน 17 แห่ง รวมทั้งสิ้น 3,383 ห้องพัก ซึ่งกระจายอยู่ตามหัวเมืองต่างๆ ทั่วสหราชอาณาจักร เช่น Doubletree by Hilton Manchester , Crowne Plaza Glasgow , Hilton Garden Inn Birmingham เป็นต้น
- สำหรับการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมบริษัทฯ ว่าจ้างผู้บริหารงานระดับสากลเข้ามาบริหารโรงแรมคือ Valor Hospitality Europe Limited ซึ่งมีความเชี่ยวชาญ และได้บริหารโรงแรมดังกล่าวอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา

หมายเหตุ : ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ขายโรงแรมยู เขาใหญ่แก่ DTPHREIT และเช่ากลับเพื่อดำเนินงาน โดยมีภาระผูกพันในการซื้อคืนในปี 2568

โอกาสของธุรกิจ

1. ภาคการท่องเที่ยวในสหราชอาณาจักรมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลกระทบเชิงบวกโดยตรงต่อกลุ่มโรงแรมของบริษัทฯ

- จากข้อมูลของ Office for National Statistic, VisitBritain พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสหราชอาณาจักรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 6 – 11 ล้านคนต่อปีในปี 2563 – 2564 เป็น 31 ล้านคนในปี 2565 และ 38 ล้านคนในปี 2566 ซึ่งส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมของบริษัทฯ ฟื้นตัวจาก 30 – 50% ในปี 2563 – 2564 เป็น 70 – 80% ในปี 2565 – 2566 นอกจากนี้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 40 ล้านคนในปี 2567 ซึ่งเทียบเท่าจำนวนนักท่องเที่ยวก่อนเกิด COVID-19 ส่งผลกระทบเชิงบวกโดยตรงต่อธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะของกลุ่มบริษัทฯ ที่ส่วนใหญ่อยู่ภายใต้แบรนด์ซึ่งเป็นที่รู้จักอย่างดี อีกทั้งยังมีที่ตั้งอยู่ในเมืองสำคัญ คาดว่าจะมีอัตราการเข้าพักอยู่ในระดับที่ต่อเนื่องในอนาคต

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ 1 เม.ย. 2567)

อันดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	100.00%

หมายเหตุ : ผู้มีอำนาจควบคุมสุดท้ายของบริษัท ดีทีจีไอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด คือนางทิพพารณ อริยวรากรมย์ ซึ่งถือหุ้น 81% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดผ่านบริษัทที่ดี กรุ๊ปออฟ คัมพะเนิสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-รายครึ่ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ก.ล.ด.

ความสามารถในการชำระหนี้

- ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ครบกำหนดในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา 431 ล้านบาท ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี (เงินกู้ส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ) ซึ่งสามารถชำระด้วย EBITDA จำนวน 508 ล้านบาทได้ทั้งหมด

วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ**ผลประกอบการปี 2565**

- ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 305 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท หรือประมาณ 16% จากปี 2564 จากรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามด้วยภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจากการออกหุ้นกู้ส่งผลให้กำไรสุทธิของบริษัทฯ ลดลงจาก 102 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 8 ล้านบาทในปี 2565

ผลประกอบการปี 2566

- ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม 732 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 427 ล้านบาท หรือ 140% จากปี 2565 จากการการลงทุนในธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น จากการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามแม้ต้นทุนทางการเงินจะปรับเพิ่มขึ้นจากการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ แต่รายได้ของบริษัทฯ ยังครอบคลุมทั้งหมด โดยมีกำไรสุทธิจำนวน 77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 8 ล้านบาทในปี 2565

การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินระหว่างสิ้นปี 2566 กับสิ้นปี 2565

- ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 9,785 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,163 ล้านบาท หรือ 112% จากปี 2565 จากการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น และการเพิ่มทุนในธุรกิจโรงแรม และมีหนี้สินรวม 8,019 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,786 ล้านบาท หรือ 148% จากการออกหุ้นกู้ ในขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,766 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 377 ล้านบาท หรือ 27% จากการเพิ่มขึ้นจากผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน 4.54 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.33 เท่าในสิ้นปี 2565 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิ 3.90 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.15 เท่าในสิ้นปี 2565 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวยังเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่ระบุให้ชำระอัตราส่วนดังกล่าวไม่เกินกว่า 5.00 เท่า

ความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง**1. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาชื่อเสียงของแบรนด์ และการต่ออายุสัญญาแฟรนไชส์****ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- สัญญาแฟรนไชส์เครือโรงแรม Hilton จะสิ้นสุดลงในปี 2574 (ยกเว้น Doubletree by Hilton Chester ซึ่งจะครบกำหนดในปี 2571) สัญญาแฟรนไชส์เครือโรงแรม Intercontinental Hotel Group จะสิ้นสุดลงในปี 2574 (ยกเว้น Hotel Indigo Liverpool ซึ่งสัญญาแฟรนไชส์จะครบกำหนดในปี 2572) และสัญญาแฟรนไชส์เครือโรงแรม Marriott International จะสิ้นสุดลงในปี 2589 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าสัญญาโรงแรมในเครือทุกแบรนด์ต่างจะครบกำหนดอายุแฟรนไชส์หลังปี 2571 เป็นต้นไป ซึ่งอยู่นอกเหนืออายุของหุ้นกู้ที่จัดจำหน่ายในครั้งนี้
- กลุ่มบริษัทมีแผนจะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสต่างๆ ซึ่งมีโครงการโรงแรมอีกหลายโครงการ จึงมีการเจรจา และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับเครือโรงแรมต่างๆ จึงคาดว่าจะยังคงได้รับการต่ออายุสัญญาอย่างต่อเนื่องในอนาคต

2. ความเสี่ยงด้านการจ้างบริหารโรงแรม ซึ่งอาจไม่ได้รับการต่อออกไปอาจกระทบกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร ในปัจจุบันบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท Valor Hospitality Europe Limited ซึ่งมีความเชี่ยวชาญให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม โดยสัญญาจ้างจะสิ้นสุดลงในปี 2569 อย่างไรก็ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมจะมีการต่ออายุโดยอัตโนมัติไปอีก 5 ปีเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่บริษัทฯ หรือผู้บริหารโรงแรมจะบอกกล่าวล่วงหน้าว่าไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาจ้างบริหาร
- ทีมผู้บริหารโรงแรมและบริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน รวมทั้งในการลงทุนกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรในปี 2562 บริษัทฯ ในเครือของกลุ่มบริษัทคือหุ้นของบริษัท Valor Hospitality Europe Limited ในสัดส่วนร้อยละ 25 ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถบริหารความเสี่ยงในเรื่องนี้ได้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อเชิงลบต่อธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

3. ความเสี่ยงด้านการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในสหราชอาณาจักร**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- บริษัทฯ มีข้อได้เปรียบจากการที่กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรมีที่ตั้งที่หลากหลายและกระจายอยู่ตามเมืองใหญ่ที่เป็นที่รู้จักดังนั้น ความเสี่ยงจากการแข่งขันในด้านราคาจึงกระจายตัวและลดลงเช่นกัน นอกจากนี้ปัจจัยดังกล่าวยังเพิ่มความหลากหลายของเชื้อชาติของแขกที่มาเข้าพักในโรงแรมอีกด้วย
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพของการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรของบริษัทฯ มีคุณภาพและการให้บริการที่เหนือกว่าคู่แข่งในตลาด โดยกลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักรเป็นโรงแรมในเครือ Hilton, Intercontinental Hotel Group และ Marriott International ซึ่งเป็นเครือโรงแรมชั้นนำที่เป็นที่รู้จักทั่วโลก

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (ข้อมูล ณ 1 เม.ย. 2567)

