

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำธุรกิจการพัฒนาและลงทุนในโรงแรมและรีสอร์ทในประเทศไทยและอาเซียน

พันธกิจ

ขยายเครือข่ายโรงแรมที่มีคุณภาพในประเทศไทยและอาเซียน ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้ผู้ถือหุ้นและเกิดประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ (Business Strategy)

3 กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

1. **กลยุทธ์เพิ่มการเติบโต** มุ่งเน้นการเติบโตของเครือข่ายโรงแรมและรีสอร์ทในตลาดที่มีศักยภาพทั้งกลุ่มโรงแรมและสถานที่ตั้ง
2. **กลยุทธ์การเพิ่มผลตอบแทน** มุ่งเน้นการสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าแก่ผู้ถือหุ้น โดยการปรับปรุงพัฒนาทรัพย์สินที่ดำเนินการอยู่อย่างต่อเนื่อง การพิจารณาขายทรัพย์สินเพื่อรับมูลค่าตลาด และการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสม
3. **กลยุทธ์เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน** สร้างปัจจัยสนับสนุนความมั่นคง และการเจริญเติบโตที่ยั่งยืน ซึ่งประกอบด้วย การบริหารงานด้านต่างๆ อย่างเป็นระบบ การเสริมสร้างทรัพยากรบุคคลที่มีคุณภาพโดยมุ่งเน้นที่ทักษะในการทำงาน การพัฒนาระบบฐานข้อมูลความรู้เพื่อประกอบการตัดสินใจ และการมีวัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็ง

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “ERW” เดิมชื่อ บริษัท อัมรินทร์ พลาซ่า จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ เมื่อปี พ.ศ.2525 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีกลุ่มผู้เริ่มก่อตั้งบริษัท 3 กลุ่ม คือ กลุ่มตระกูลว่องกุลสกลกิจ โดยนายอิสระ ว่องกุลสกลกิจ กลุ่มตระกูลรัตนเวดิน โดย นายสุพล รัตนเวดิน และกลุ่มตระกูลเจนวินพัฒนวิทย์ โดย นายวิทย์ เจนวินพัฒนวิทย์ การก่อตั้งบริษัทฯ ในระยะแรกบริษัทฯ ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าให้เช่า

ในปี 2531 ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ตั้งแต่วันที่ 2537 โดยประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เหมาะสมกับทำเลและสถานที่ตั้งและกลุ่มเป้าหมายเป็นธุรกิจหลัก โดยมีธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคาร และธุรกิจรับจ้างบริหารอาคาร และได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)” ในปี 2548 เป็นต้นมานับได้ 38 ปี โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 2,517,533,185 บาท เป็นหุ้นสามัญมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

พัฒนาการที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

- ปี 2534 เปิดดำเนินการ โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ
- ปี 2539 เปิดดำเนินการ อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
- ปี 2540 เปิดดำเนินการ โรงแรมเจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ
- ปี 2547 เปิดดำเนินการ อาคารเอราวัณ แบงค็อก
- ปี 2548 เปิดดำเนินการ โรงแรมเรนซองส์ เกาเซมูย รีสอร์ท แอนด์ สปา
- ปี 2550 เปิดดำเนินการ โรงแรมคอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ
- ปี 2551
 - เปิดดำเนินการโรงแรมซิกส์เซนส์ แชนซ์วีรี ภูเก็ต และ
 - เปิดดำเนินการโรงแรมในกลุ่มไอบิสเป็นแห่งแรกคือ โรงแรมไอบิส ภูเก็ต ป่าตอง และได้พัฒนาเปิดดำเนินการเพิ่มในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญๆ อีกหลายแห่ง ปัจจุบันปี 2563 บริษัทฯ มีโรงแรมกลุ่มไอบิส และไอบิสสไตล์ รวม 12 แห่ง*
- ปี 2552 เปิดดำเนินการโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา
- ปี 2554 รีแบรนด์โรงแรมซิกส์เซนส์ แชนซ์วีรี ภูเก็ต เป็น เดอะ นาคา ไอลแลนด์, เอ ลักซ์วีรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท แอนด์ สปา, ภูเก็ต
- ปี 2555 เปิดโรงแรมเมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพฯ สยาม โรงแรมรูปแบบคอมโบแห่งแรกของบริษัทฯ
- ปี 2557 เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อปปี้ อินน์ ในประเทศไทย 10 แห่ง จากการพัฒนาแบรนด์ HOP INN และเป็นผู้บริหารเอง นับเป็นการขยายธุรกิจโรงแรมเพื่อตอบสนองความต้องการของนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวทั้งในประเทศไทย และประเทศฟิลิปปินส์ ปัจจุบัน ปี 2563 มีโรงแรมฮ็อปปี้ อินน์ ในประเทศไทย รวม 46 แห่ง และในประเทศฟิลิปปินส์ รวม 5 แห่ง*

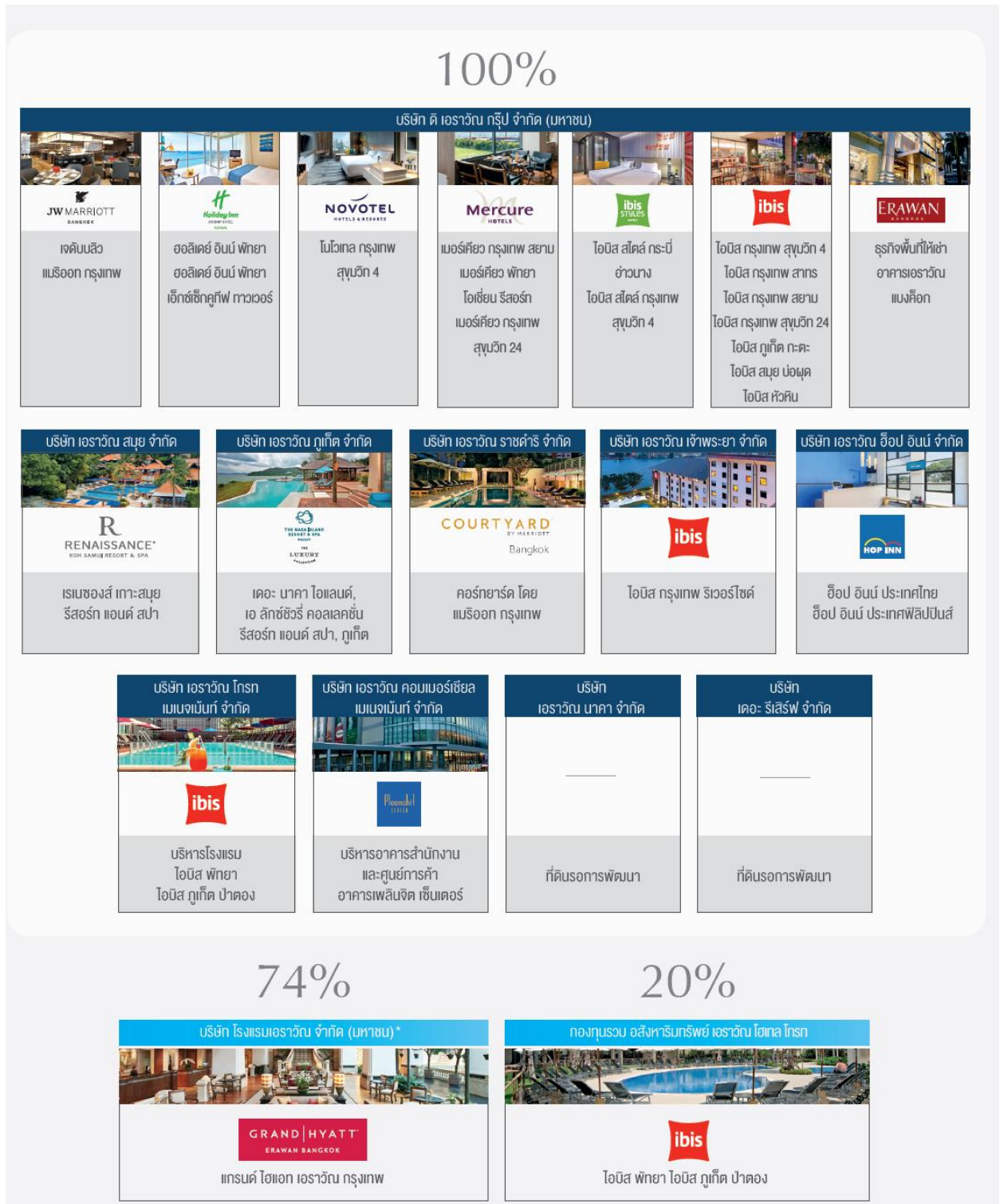
*รายละเอียดตามส่วนที่ 1-2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ หน้า 11-16

พัฒนาการที่สำคัญระหว่างปี 2561-2563

- ปี 2561
- เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อปป อินน์ ในประเทศไทย 4 แห่งประกอบด้วย
โรงแรมฮ็อปป อินน์ กระบี่ สาขา 2
โรงแรม ฮ็อปป อินน์ สุรินทร์
โรงแรมฮ็อปป อินน์ ชลบุรี และ
โรงแรมฮ็อปป อินน์ เชียงใหม่ ซุปเปอร์ไฮเวย์
 - เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อปป อินน์ ในประเทศฟิลิปปินส์ 3 แห่งประกอบด้วย
โรงแรม HOP INN Aseana City Manila
โรงแรม HOP INN Alabang Manila และ
โรงแรม HOP INN Tomas Morato Quezon City
 - เปิดดำเนินการโรงแรมโนโวเทล ไอบิส สไตล์ กรุงเทพ สุขุมวิท 4
- ปี 2562
- เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อปป อินน์ ในประเทศไทย 6 แห่งประกอบด้วย
โรงแรมฮ็อปป อินน์ ขอนแก่น สาขา 3 ถนนมิตรภาพ
โรงแรมฮ็อปป อินน์ แจ้ห่ม
โรงแรมฮ็อปป อินน์ ระยอง สาขา 2
โรงแรมฮ็อปป อินน์ เชียงราย หอนาฬิกา
โรงแรมฮ็อปป อินน์ หาดใหญ่ ดาวันทาวน์ และ
โรงแรมฮ็อปป อินน์ รังสิต
 - เปิดดำเนินการ โรงแรมเมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 24
- ปี 2563
- เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อปป อินน์ ในประเทศไทย 3 แห่งประกอบด้วย
โรงแรมฮ็อปป อินน์ ภูเก็ต ใกล้เคียงหาด
โรงแรมฮ็อปป อินน์ เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
โรงแรมฮ็อปป อินน์ พิษณุโลก ถนนมิตรภาพ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรมที่สอดคล้องกับทำเลสถานที่ตั้ง และกลุ่มเป้าหมายเป็นธุรกิจหลัก ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการรวม 73 โรงแรม โดยมีธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และธุรกิจบริหารอาคาร รายละเอียดตามโครงสร้างธุรกิจ

โครงสร้างธุรกิจ

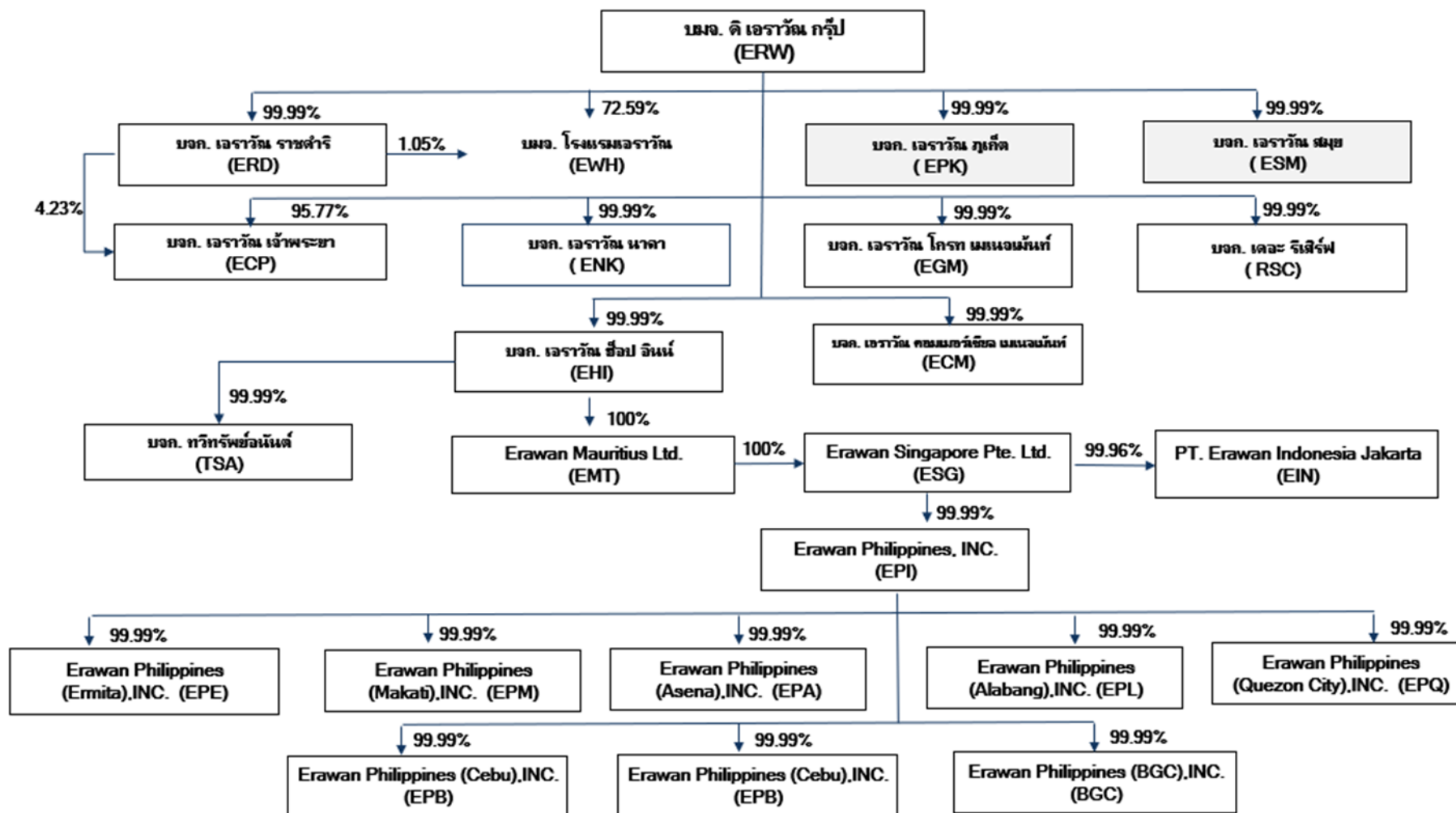


*หมายเหตุ รัฐบาลถือหุ้นผ่าน บริษัท สหโรงแรมไทย จำกัด 26.36% และเป็นเจ้าของที่ดิน

กลุ่มธุรกิจ	บริษัทที่ดำเนินธุรกิจ/ดำเนินงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม (%)
(1) ธุรกิจโรงแรม		
<u>เปิดดำเนินงานในปัจจุบัน</u>		
- โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ	บมจ. โรงแรมเอราวัณ	73.64%
- โรงแรมเจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- เรนซองส์ เกาะสมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา	บจก. เอราวัณ สมุย	99.99%
- โรงแรมคอร์ทยาร์ด โดยแมริออท กรุงเทพฯ	บจก. เอราวัณ สมุย	99.99%
- เดอะ นาคา โฮเทลล์, เอ ลักซ์ัวรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท แอนด์ สปา ภูเก็ต	บจก. เอราวัณ ภูเก็ต	99.99%
- โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมไอบิส พัทยา	บจก. เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์	99.99%
- โรงแรมไอบิส ภูเก็ต ป่าตอง	บจก. เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์	99.99%
- โรงแรมไอบิส กรุงเทพฯ สาทร	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมไอบิส สมุย บ่อผุด	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมไอบิส กรุงเทพฯ สุขุมวิท 4	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะตะ	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมไอบิส กรุงเทพฯ ริเวอร์ไซด์	บจก. เอราวัณ เจ้าพระยา	99.99%
- โรงแรมไอบิส หัวหิน	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมเมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพฯ สยาม	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมเมอร์เคียว พัทยา โอเชียน รีสอร์ท	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมโนโวเทล ไอบิส สไตล์ สุขุมวิท 4	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมเมอร์เคียว ไอบิส สุขุมวิท 24	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- โรงแรมฮิลล์ อินน์ (44 แห่ง)	บจก. เอราวัณ ฮิลล์ อินน์	99.99%
- โรงแรมฮิลล์ อินน์ กาญจนบุรี 1,2	บจก. ทิวทรัพย์อนันต์	99.99%
- HOP INN Ermita Manila	Erawan Philippines (Ermita), Inc.	99.99%
- HOP INN Makati Avenue Manila	Erawan Philippines (Makati), Inc.	99.99%
- HOP INN Aseana City Manila	Erawan Philippines (Aseana), Inc.	99.99%
- HOP INN Alabang Manila	Erawan Philippines (Alabang), Inc.	99.99%
- HOP INN Tomas Morato Quezon City	Erawan Philippines (Quezon City), Inc.	99.99%

กลุ่มธุรกิจ	บริษัทที่ดำเนินธุรกิจ/ดำเนินงาน	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม (%)
(1) ธุรกิจโรงแรม (ต่อ)		
<u>อยู่ระหว่างการพัฒนา</u>		
- โรงแรมฮิลล์ อินน์ ในประเทศ 8 แห่ง	บจก. เอราวัณ ฮิลล์ อินน์	99.99%
- Holiday Inn Cebu City	Erawan Philippines (Cebu), Inc	99.99%
- HOP INN Davao City		
- HOP INN Iloilo City		
- HOP INN Ortigas City	Erawan Philippines (Ortigas), Inc.	99.99%
- HOP INN North EDSA City	Erawan Philippines (Quezon City), Inc	99.99%
(2) ธุรกิจพื้นที่เช่าและธุรกิจบริหารอาคาร		
- ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า: อาคารเอราวัณ แบงค็อก	บมจ. ดิ เอราวัณ กรุ๊ป	-
- ธุรกิจบริหารอาคาร: อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (เจ้าของอาคาร: กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ไพร่มออปฟิศ)	บจก.เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์	99.99%

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว	จำนวนหุ้นที่ถือ ทั้งทางตรง และทางอ้อม	% ถือหุ้น ทั้งทางตรง และ ทางอ้อม
บริษัทย่อย					
(1) บมจ.โรงแรมเอราวัณ	โรงแรม	119.5	79,666,667	57,833,295	73.64*
(2) บจก.เอราวัณ สมุย	โรงแรม	330.0	33,000,000	32,999,996	99.99
(3) บจก.เอราวัณ ราชดำริ	โรงแรม	450.0	4,500,000	4,499,995	99.99
(4) บจก.เอราวัณ ภูเก็ต	โรงแรม	2,250.0	2,250,000	2,249,996	99.99
(5) บจก.เอราวัณ เจาพระยา	โรงแรม	71.0	710,000	680,002	99.99
(6) บจก.เอราวัณ นาคา	สนับสนุนธุรกิจโรงแรม	26.5	265,000	264,995	99.99
(7) บจก.เดอะ รีเสิร์ฟ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	189.30	18,930,000	18,499,997	99.99
(8) บจก.เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์	บริหารจัดการ	2.0	200,000	199,997	99.99
(9) บจก.เอราวัณ ฮิลล์ อินน์	โรงแรม	2,433.0	243,300,000	243,299,997	99.99
(10) บจก.เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์	โรงแรม	185.0	18,500,000	18,499,997	99.99
(11) บจก.ทีวีทรีพ้อยอินน์	โรงแรม	60.0	6,000,000	5,999,994	99.99
(12) Erawan Mauritius Limited	Holding	36.4 USD	36,452,000	36,452,000	100
(13) Erawan Singapore Pte.Ltd.	Holding	36.3 USD	36,332,000	36,332,000	100
(14) Erawan Philippines, Inc.	Holding	1,693.5 Php	1,693,466,773	1,693,466,773	99.99
(15) Erawan Philippines (Ermita), Inc.	Hotel	141.0 Php	141,000,000	141,000,000	99.99
(16) Erawan Philippines (Makati), Inc.	Hotel	110.0 Php	110,000,000	110,000,000	99.99
(17) Erawan Philippines (Aseana), Inc.	Hotel	160.0 Php	160,000,000	160,000,000	99.99
(18) Erawan Philippines (Alabang), Inc.	Hotel	120.0 Php	120,000,000	120,000,000	99.99
(19) Erawan Philippines (Quezon City), Inc.	Hotel	277.5 Php	277,500,000	277,500,000	99.99
(20) Erawan Philippines (Ortigas), Inc.	Hotel	180.0 Php	180,000,000	180,000,000	99.99
(21) Erawan Philippines (Cebu), Inc.	Hotel	600.0 Php	600,000,000	600,000,000	99.99
(22) Erawan Philippines (BGC) Inc.	Hotel	17.5 Php	70,000,000	69,999,995	99.99
(23) PT.Erawan Indonesia Jakarta	Hotel	2.3 USD	2,300	2,300	99.96

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นทั้งหมด ที่ออกจำหน่าย แล้ว	จำนวนหุ้นที่ถือ ทั้งทางตรง และทางอ้อม	% ถือหุ้น ทั้งทางตรง และ ทางอ้อม
บริษัทรวม					
(1) บจก. ราชประสงค์ ดีเวลลอปเม้นท์	ร่วมบริหารจัดการ สะพานเชื่อม BTS	1.0	10,000	4,800	48.00
(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ ไฮเทล โกรท	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	1,680.8	176,100,000	35,220,000	20.00
บริษัทอื่น					
(1) บจก.ราชประสงค์ สแควร์	บริหาร shopping street ย่านราช ประสงค์	1.46	146,000	34,000	23.29
(2) กองทุนรวมเอเชีย รีคอปเวอรี่ 2	กองทุน	786.8	78,683,161,1474	99,803.8584	0.13

หมายเหตุ : *ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยของ บมจ.โรงแรมเอราวัณ คือ บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด (เป็นรัฐวิสาหกิจ โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่) ถือหุ้น ร้อยละ 26.36 โดยเป็นเจ้าของที่ดินที่ตั้งโรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ ซึ่งให้เช่ากับ บมจ.โรงแรมเอราวัณ

โครงสร้างการบริหารทรัพย์สิน (Operation Structure)

บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) แบ่งการบริหารโรงแรมในเครือออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. การบริหารโดยบริษัทฯ ภายใต้แบรนด์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาแบรนด์ของตนเอง ภายใต้ชื่อ HOP INN ซึ่งเป็นเครือข่ายโรงแรมราคาประหยัด โดยบริษัทฯ เป็นทั้งผู้สร้างและบริหารงานเอง ซึ่งบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะนำเสนอโรงแรมที่มีคุณภาพและมาตรฐานที่สม่ำเสมอ โดยทำการพัฒนาทรัพย์สินและบริหารงานโดยคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมายหลัก ซึ่งคือกลุ่มลูกค้าในประเทศที่เดินทางเพื่อการทำงานเป็นประจำ

บริษัทฯ เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อป อินน์ ในประเทศไทยเมื่อปี 2557 และขยายสาขามากกว่า 40 สาขาทั่วประเทศ ภายในปี 2563 รวมทั้ง บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อป อินน์ ในประเทศฟิลิปปินส์นับแต่ปี 2559 ซึ่งปัจจุบันมีทั้งหมด 5 สาขา

2. การบริหารโดยบริษัทฯ ภายใต้แบรนด์โรงแรมของบุคคลภายนอกในรูปแบบของการแฟรนไชส์

บริษัทฯ ได้รับสิทธิให้ใช้แบรนด์โรงแรมของกลุ่ม AccorHotels ผ่านสัญญาแฟรนไชส์ โดย AccorHotels ถือเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ และมีความกว้างขวางของเครือข่ายทางการตลาด บริษัทฯ ทำสัญญาแฟรนไชส์จาก AccorHotels ทั้งหมด 4 แบรนด์ แบ่งเป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์โนโวเทล 1 แห่ง โรงแรมภายใต้แบรนด์เมอร์เคียว 3 แห่ง โรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิส สไตล์ 2 แห่ง และโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิส 10 แห่ง รวมทั้งสิ้น 16 แห่งทั่วประเทศ ซึ่งบริษัทฯ ทำการบริหารโรงแรมดังกล่าวทั้งหมดเองโดยใช้ทีมงานบริหารโรงแรมมืออาชีพของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการนำเสนอโรงแรมในรูปแบบคอมโบ (Combo Hotel) หรือการดำเนินงานโรงแรมแบบผสมระหว่าง 2 แบรนด์ภายในโรงแรม 1 แห่ง โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีโรงแรมรูปแบบดังกล่าวทั้งหมด 3 แห่ง ได้แก่ (1) เมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพมหานคร (2) โนวเทล ไอบิส สไตล์ กรุงเทพมหานคร สุขุมวิท 4 และ (3) เมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพมหานคร สุขุมวิท 24 ซึ่งรูปแบบดังกล่าวทำให้โรงแรมสามารถตอบสนองความต้องการแก่กลุ่มลูกค้าได้หลากหลายและสามารถเฉลี่ยค่าใช้จ่ายระหว่างกันเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

3. การบริหารโดยบุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรม

บริษัทฯ ดำเนินการคัดเลือกบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่เป็นองค์กรชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ มีเครือข่ายทางการตลาดกว้างขวาง และมีระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้จ้างผู้บริหารโรงแรม 3 ราย ซึ่งได้แก่ Hyatt International, Marriott International และ IHG เพื่อบริหารโรงแรมทั้งหมด 6 แห่งภายใต้แบรนด์ที่แตกต่างกันไป บริษัทฯ คัดเลือกแบรนด์โดยพิจารณาจากความชำนาญของผู้บริหารโรงแรม และความเหมาะสมต่อทรัพย์สินเป็นหลัก

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เหมาะสมกับทำเลและสถานที่ตั้ง และกลุ่มเป้าหมายเป็นธุรกิจหลัก โดยมีธุรกิจอื่น ได้แก่ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคาร และธุรกิจรับจ้างบริหารอาคาร รายละเอียดแบ่งตามประเภทของธุรกิจต่าง ๆ ที่ดำเนินงานดังนี้

4.1 ธุรกิจโรงแรม

4.1.1 ลักษณะธุรกิจและการบริการ

ธุรกิจโรงแรมที่บริษัทให้บริการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

ลำดับ	โรงแรม	มาตรฐาน	จำนวนห้องพัก	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	บริหารงานโดย	ดำเนินการโดย
1	แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ (Grand Hyatt Erawan Bangkok) https://bangkok.grand.hyatt.com	Luxury	380 ห้อง	ถนนราชดำริ กรุงเทพฯ	ปี 2534	Hyatt Hotels Corporation	บริษัท โรงแรม เอราวัณ จำกัด (มหาชน)
2	เจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ (JW Marriott Bangkok) www.marriott.com/bkkdt	Luxury	441 ห้อง	สุขุมวิท ซอย 2 กรุงเทพฯ	ปี 2540	Marriott International, Inc.	บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
3	เรเนซองส์ เกาะสมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา (Renaissance Koh Samui Resort and Spa) www.marriott.com/usmbr	Luxury Resort & Spa	Deluxe 45 ห้อง และ Pool Villa 33 ห้อง	หาดละไม เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	ปี 2548	Marriott International, Inc.	บริษัท เอราวัณ สมุย จำกัด
4	เดอะ นาคา ไอแลนด์, เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท แอนด์ สปา, ภูเก็ต (The Naka Island, a Luxury Collection Resort & Spa, Phuket) www.nakaislandphuket.com	Luxury resort & Spa	Deluxe 23 ห้อง และ Pool Villa 67 ห้อง	เกาะ นาคาใหญ่ ภูเก็ต	ปี 2554	Marriott International, Inc.	บริษัท เอราวัณ ภูเก็ต จำกัด

ลำดับ	โรงแรม	มาตรฐาน	จำนวนห้องพัก	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	บริหารงานโดย	ดำเนินการโดย
5	คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ www.marriott.com/bkkcy	Mid-Scale	316 ห้อง	ซอย มหาตมเล็กหลวง 1 กรุงเทพฯ	ปี 2550	Marriott International, Inc.	บริษัท เอราวัณ ราชดำริ จำกัด
6	ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา (Holiday Inn Pattaya) www.holidayinn-pattaya.com	Mid-Scale	567 ห้อง	ถนนพญาสาย 1 พัทยา ชลบุรี	ปี 2552 (ส่วนขยายจำนวน 200 ห้อง เปิดปี 2557)	InterContinental Hotels Group	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
7	โนโวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท 4 (Novotel Bangkok Sukhumvit 4) www.novotel.com	Mid-Scale	185 ห้อง	สุขุมวิท ซอย 4 (นานา) กรุงเทพฯ	ปี 2561	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
8	เมอร์เคียว กรุงเทพ สยาม (Mercure Bangkok Siam) www.mercure.com	Mid-Scale	189 ห้อง	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ปี 2555	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
9	เมอร์เคียว กรุงเทพ สุขุมวิท 24 (Mercure Bangkok Sukhumvit 24) www.mercure.com	Mid-Scale	201 ห้อง	สุขุมวิท ซอย 24 กรุงเทพฯ	ปี 2562	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
10	เมอร์เคียว พัทยา โอเชียน รีสอร์ท (Mercure Pattaya Ocean Resort) www.mercure.com	Mid-Scale	210 ห้อง	ถนนพญาสาย 1 พัทยา ชลบุรี	ปี 2557	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
11	ไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง (ibis Styles Krabi Ao Nang) www.ibishotel.com	Economy	206 ห้อง	อ่าวนาง กระบี่	ปี 2557	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	โรงแรม	มาตรฐาน	จำนวนห้องพัก	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	บริหารงานโดย	ดำเนินการโดย
12	ไอบิส สไตล์ กรุงเทพ สุขุมวิท 4 (ibis Styles Bangkok Sukhumvit 4) www.ibishotel.com	Economy	133 ห้อง	สุขุมวิท ซอย 4 (นานา) กรุงเทพฯ	ปี 2561	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
13	ไอบิส กรุงเทพ สาทร (ibis Bangkok Sathorn) www.ibishotel.com	Economy	213 ห้อง	ซอยงามดูพลี ถนน พระราม 4 กรุงเทพฯ	ปี 2551	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
14	ไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 4 (ibis Bangkok Sukhumvit 4) www.ibishotel.com	Economy	200 ห้อง	สุขุมวิท ซอย 4 (นานา) กรุงเทพฯ	ปี 2552	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
15	ไอบิส กรุงเทพ ริเวอร์ไซด์ (ibis Bangkok Riverside) www.ibishotel.com	Economy	266 ห้อง	ถนนเจริญนคร ซอย 17 กรุงเทพฯ	ปี 2553	บริษัท เอราวัณ เจ้าพระยา จำกัด บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท เอราวัณ เจ้าพระยา จำกัด
16	ไอบิส กรุงเทพ สยาม (ibis Bangkok Siam) www.ibishotel.com	Economy	189 ห้อง	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	ปี 2555	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
17	ไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 24 (ibis Bangkok Sukhumvit 24) www.ibishotel.com	Economy	300 ห้อง	สุขุมวิท ซอย 24 กรุงเทพฯ	ปี 2562	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
18	ไอบิส พัทยา (ibis Pattaya) www.ibishotel.com	Economy	254 ห้อง	ถนนพทยาสาย 2 พัทยา ชลบุรี	ปี 2551	บริษัท เอราวัณ โกวิท เมเนจเม้นท์ จำกัด บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท เอราวัณ โกวิท เมเนจเม้นท์ จำกัด

ลำดับ	โรงแรม	มาตรฐาน	จำนวนห้องพัก	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	บริหารงานโดย	ดำเนินการโดย
19	ไอบิส ภูเก็ต ป่าตอง (ibis Phuket Patong) www.ibishotel.com	Economy	258 ห้อง	หาดป่าตอง ภูเก็ต	ปี 2551	บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด
20	ไอบิส ภูเก็ต กระตะ (ibis Phuket Kata) www.ibishotel.com	Economy	258 ห้อง	หาดกะตะ ภูเก็ต	ปี 2552	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
21	ไอบิส สมุย บ่อผุด (ibis Samui Bophut) www.ibishotel.com	Economy	209 ห้อง	หาดบ่อผุด เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี	ปี 2551	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
22	ไอบิส หัวหิน (ibis Hua Hin) www.ibishotel.com	Economy	200 ห้อง	เขาตะเกียบ หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	ปี 2555	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บนมาตรฐานของ Accor Group ตามสัญญา Franchise	บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
23	ฮ็อปปี้ อินน์ (HOP INN) www.hopinhotel.com	Budget	รวม 3,616 ห้อง (46 โรงแรมในประเทศไทย)	กระบี่ กาญจนบุรี ขอนแก่น จันทบุรี แจ้งวัฒนะ ชลบุรี ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง นครปฐม นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ บุรีรัมย์ พิษณุโลก เพชรบูรณ์ ภูเก็ต แม่สอด	ปี 2557	บริษัท เอราวัณ ฮ็อปปี้ อินน์ จำกัด, บริษัท ทวีทรัพย์อนันต์ จำกัด	บริษัท เอราวัณ ฮ็อปปี้ อินน์ จำกัด, บริษัท ทวีทรัพย์ อนันต์จำกัด

ลำดับ	โรงแรม	มาตรฐาน	จำนวนห้องพัก	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	บริหารงานโดย	ดำเนินการโดย
				มุกดาหาร ระยอง รังสิต ร้อยเอ็ด ลพบุรี ลำปาง สกลนคร สระแก้ว สุราษฎร์ ธานี สุรินทร์ หาดใหญ่ หัวหิน หนองคาย อุดรธานี อุบลราชธานี			
24	ฮ็อปปี้ อินน์ เออร์มิตา มะนิลา (HOP INN Ermita Manila) www.hopinhotel.com	Budget	168 ห้อง	เออร์มิตา กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์	ปี 2559	Erawan Philippines (Ermita), Inc.	Erawan Philippines (Ermita), Inc.
25	ฮ็อปปี้ อินน์ มาคาตี อเวนิว มะนิลา (HOP INN Makati Avenue Manila) www.hopinhotel.com	Budget	144 ห้อง	มาคาตี กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์	ปี 2560	Erawan Philippines (Makati), Inc.	Erawan Philippines (Makati), Inc.
26	ฮ็อปปี้ อินน์ อาเซียนา ซิตี้ มะนิลา (HOP INN Aseana City Manila) www.hopinhotel.com	Budget	196 ห้อง	อาเซียนา ซิตี้ กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์	ปี 2561	Erawan Philippines (Aseana), Inc.	Erawan Philippines (Aseana), Inc.
27	ฮ็อปปี้ อินน์ อลาบอง มะนิลา (HOP INN Alabang Manila) www.hopinhotel.com	Budget	168 ห้อง	อลาบอง กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์	ปี 2561	Erawan Philippines (Alabang), Inc.	Erawan Philippines (Alabang), Inc.

ลำดับ	โรงแรม	มาตรฐาน	จำนวนห้องพัก	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	บริหารงานโดย	ดำเนินการโดย
28	ฮ็อพ อินน์ โทมัส โมราโต เกซอนซิตี มะนิลา (HOP INN Tomas Morato Quezon City Manila) www.hopinhotel.com	Budget	167 ห้อง	เกซอนซิตี กรุงมะนิลา ประเทศฟิลิปปินส์	ปี 2561	Erawan Philippines (Quezon City), Inc.	Erawan Philippines (Quezon City), Inc.

4.1.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. นโยบายและลักษณะการตลาดของการบริการ

นโยบายทางการตลาด และกลยุทธ์ทางการตลาด

จุดขายของโรงแรมในเครือ คือ ชื่อเสียงและผู้บริหารของโรงแรม รวมถึงทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่มีความสะดวกในการเดินทาง และคุณภาพการให้บริการแก่ลูกค้าในระดับมาตรฐานสากล นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการสร้างทีมงานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะทางด้านการตลาดและการขาย เพื่อรักษาสถานลูกค้าที่มีอยู่เดิม และเพิ่มฐานลูกค้าใหม่ให้มากขึ้น สำหรับจุดขายของแต่ละโรงแรมสามารถสรุปได้ดังนี้

- **โรงแรม แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ** เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ซึ่งมีจุดเด่นในเรื่องสถานที่ตั้งที่อยู่ใจกลางแหล่งธุรกิจและแหล่งช้อปปิ้ง นอกจากนี้โรงแรมยังมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในเรื่องของห้องอาหารและห้องประชุมสัมมนาที่มีการออกแบบให้หลากหลาย เช่น ห้องประชุม residence ห้องประชุม campus ซึ่งทางโรงแรมเองก็ได้มีการพัฒนาปรับปรุงและขยายธุรกิจในส่วนต่างๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับโรงแรมคู่แข่งและโรงแรมที่จะเกิดขึ้นใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยทางโรงแรมได้ทำการปรับปรุงห้องพักใหม่ทั้งหมดในปี 2555 ถึง 2557
- **โรงแรมเจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ** เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยโรงแรมได้รับความนิยมจากลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจและนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง ในส่วนร้านอาหารของโรงแรม ก็ได้รับการยอมรับจากทางนิตยสารและเว็บไซต์จัดอันดับต่างๆ ว่าเป็นภัตตาคารระดับแนวหน้าของประเทศ โดยระหว่างปี 2560 ถึงปี 2562 ทางโรงแรมได้ทำการปรับปรุงห้องพักใหม่ทั้งหมด รวมถึงร้านอาหาร JW Café, Bangkok Baking Company, Man Ho Chinese Restaurant และ Tsu and Nami Japanese Restaurant เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง
- **โรงแรม เรนซองส์ เกาสุมย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา** เป็นรีสอร์ทหรูระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ท่าเลเนินเขาที่สวยงามบริเวณแหลมหนันหาดละไม โดยมีห้องพักทั้งแบบ Deluxe และ Pool Villa ที่เน้นความเป็นส่วนตัว รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สปา ร้านอาหาร และห้องจัดเลี้ยง บริหารงานโดยกลุ่มแมริออทซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมระดับโลก มีมาตรฐานสูงในด้านการบริการและห้องพัก พร้อมระบบการสำรองห้องพักที่มีประสิทธิภาพจากการ มีเครือข่ายครอบคลุมทั่วโลก โดยทางโรงแรมได้ทำการปรับปรุงห้องพักแบบ Deluxe ใหม่ทั้งหมด ในปี 2557
- **โรงแรม เดอะ นาคา ไอลแลนด์, เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท แอนด์ สปา, ภูเก็ต** เป็นรีสอร์ทหรูระดับ 5 ดาว บริหารงานโดยกลุ่มแมริออท เดิมโรงแรมมีเพียงห้องพักแบบ Pool Villa ต่อมาในปี 2560 ทางโรงแรมเปิดให้บริการห้องพักแบบ Deluxe จำนวน 13 ห้อง ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี จึงมีการเปิดให้บริการห้องพักแบบ Deluxe เพิ่มอีกจำนวน 10 ห้อง รวมถึงมีการเปิดร้านอาหารใหม่ ชื่อ Rum Chapel ในปี 2562 จุดเด่นคือรีสอร์ทตั้งอยู่บนเกาะนาคาใหญ่ติดริมหาดที่มีความเป็นส่วนตัวสูง และเน้นให้บริการแบบ Personalized service มีกิจกรรมสันทนาการ เช่น Naka Culture walk, การเรียนทำอาหาร, ทัวร์รอบเกาะ และกีฬากลางแจ้ง อีกทั้ง โรงแรมมีการให้บริการด้านสปา โดยการผสมผสานวัฒนธรรมพื้นเมืองเข้ากับองค์ประกอบตามธรรมชาติ เพื่อให้ได้ทรีตเมนต์อันเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

- **โรงแรม คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพ** เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS ราชดำริ สามารถเดินไปยังแหล่งธุรกิจและแหล่งช้อปปิ้งที่อยู่ใกล้เคียง เช่น ศูนย์การค้า Central World เพื่อเน้นการให้บริการที่สะดวกสบายและผ่อนคลายสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีความคล่องตัวสูง โรงแรมเริ่มเปิดให้บริการในปี 2550 ซึ่งเป็นโรงแรมคอร์ทยาร์ดแห่งแรกในประเทศไทย โดยมีห้องพักทั้งแบบ Deluxe, Premier และ Suite นอกจากนี้ โรงแรมมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และ Executive Lounge
- **โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา** เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่บริเวณหาดพัทยาเหนือ ห้องพักรู้อยู่ได้รับการออกแบบให้แขกที่มาพักสามารถเห็นวิวทะเลที่สวยงามของอ่าวพัทยา โดยในปี 2557 ทางโรงแรมได้มีการเปิดตึกใหม่ภายใต้ชื่อ Executive Tower ประกอบไปด้วยห้องพักใหม่จำนวน 200 ห้อง และได้ทำการเปิด Executive Club เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าธุรกิจให้ดียิ่งขึ้น โดยโรงแรมมีบริการต่างๆ ทั้งสำหรับนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจ ครบครัน คือ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม , Business Centre, Tea Tree Spa, Kids Club, สระว่ายน้ำ และร้านอาหาร
- **โรงแรม โนวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท 4** เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ดำเนินงานตามมาตรฐานการบริหารโรงแรมในกลุ่ม Accor เปิดให้บริการในปี 2561 มีห้องพักทั้งหมด 185 ห้อง จุดเด่นที่สำคัญคือโรงแรมตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS นานา ทำให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางได้อย่างสะดวก ภายในโรงแรมมีร้านอาหาร Food Exchange ที่ชั้น 1 และมี Red Square Rooftop Bar ที่ชั้น 25 มีสระว่ายน้ำที่ถูกออกแบบขึ้นมาเพื่อให้แขกที่มาพักสามารถดื่มด่ำกับบรรยากาศความศิวิไลซ์ของกรุงเทพมหานคร
- **โรงแรม เมอร์เคียว** เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ดำเนินงานตามมาตรฐานการบริหารโรงแรมในกลุ่ม Accor ปัจจุบันเปิดดำเนินการภายใต้แบรนด์ดังกล่าวอยู่ 3 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม เมอร์เคียว กรุงเทพ สยาม เริ่มเปิดให้บริการในปี 2555 มีห้องพัก 189 ห้อง และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน อาทิเช่น ห้องอาหาร Executive Lounge ห้องประชุมจัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส จุดเด่นที่สำคัญคือโรงแรมตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สนามกีฬาแห่งชาติ นักท่องเที่ยวสามารถเดินไปยังแหล่งช้อปปิ้งที่อยู่ใกล้เคียง เช่น ศูนย์การค้า MBK Center สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอรี และสยามพารากอน (2) โรงแรม เมอร์เคียว พัทยา โอเชียน รีสอร์ท มีห้องพัก 210 ห้อง เปิดบริการเมื่อปี 2557 โดยโรงแรมมีส่วนน้ำอยู่ภายในโรงแรม ซึ่งเหมาะแก่การพักผ่อนแบบครอบครัว รวมทั้งการมีทำเลที่ตั้งอยู่ในแถบพัทยาเหนือซึ่งเหมาะกับลูกค้ากลุ่มนักธุรกิจ อีกแห่งคือ (3) โรงแรมเมอร์เคียว กรุงเทพ สุขุมวิท 24 ซึ่งเริ่มเปิดกิจการในปี 2562 มีห้องพัก 201 ห้อง มีจุดเด่นที่สำคัญคือโรงแรมตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์ ติดกับห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์และเอ็มโพเรียม
- **โรงแรม ไอบิส สไตล์ และ โรงแรม ไอบิส** เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต พัทยา สมุย หัวหิน และกระบี่ ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวและมีอัตราการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวสูง โดยให้ความสำคัญกับคุณค่าและดำเนินงานตามมาตรฐานการบริหารโรงแรมในกลุ่ม Accor ปัจจุบันได้เปิดให้ดำเนินการเป็นเครือข่ายแล้ว 12 โรงแรมคือ (1) โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต ป่าตอง, (2) โรงแรม ไอบิส พัทยา, (3) โรงแรม ไอบิส กรุงเทพ สาทร, (4) โรงแรม ไอบิส สมุย บ่อผุด, (5) โรงแรม ไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 4, (6) โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต กะตะ, (7) โรงแรม ไอบิส กรุงเทพ ริเวอร์ไซด์, (8) โรงแรม ไอบิส หัวหิน, (9) โรงแรม ไอบิส กรุงเทพ สยาม, (10) โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง, (11) โรงแรม ไอบิส สไตล์ สุขุมวิท 4 และ (12) โรงแรม ไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 24

- **โรงแรม ฮิลล์ อินน์** เป็นเครือข่ายโรงแรมราคาประหยัด ภายใต้แบรนด์ที่บริษัทฯ สร้างและบริหารงานเอง โดยมีเป้าหมายในการนำเสนอโรงแรมที่มีคุณภาพและมาตรฐานที่สม่ำเสมอ ทั้งด้านความสะดวก สะดวกสบาย และปลอดภัย โรงแรม ฮิลล์ อินน์ เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2557 โดย ณ สิ้นปี 2563 โรงแรมเปิดให้บริการในย่านธุรกิจของประเทศไทยทั้งหมด 46 แห่งทั่วประเทศ ได้แก่ กระบี่ กาญจนบุรี ขอนแก่น จันทบุรี จังหวัดนะ ชลบุรี ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง นครปฐม นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ บุรีรัมย์ พิษณุโลก ภูเก็ต แม่สอด มุกดาหาร ระยอง รังสิต ร้อยเอ็ด ลพบุรี ลำปาง สกลนคร สระแก้ว สุราษฎร์ธานี สุรินทร์ หาดใหญ่ หัวหิน หนองคาย อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี โดยแต่ละแห่งมีจำนวนห้องพักประมาณ 75-108 ห้อง นอกจากนี้ในปี 2559 โรงแรม ฮิลล์ อินน์ ได้ขยายเครือข่ายไปยังประเทศฟิลิปปินส์ ซึ่ง ณ สิ้นปี 2563 มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งหมด 5 แห่ง ได้แก่ สาขา เออร์มิตา มะนิลา, สาขา มาคาติ อเวนิว มะนิลา, สาขา อาเซียน่า ซิตี้ มะนิลา, สาขา อลาบาง มะนิลา และ สาขา โทมัส โมราโด เกซอนซิตี ซึ่งแต่ละแห่งมีจำนวนห้องพักประมาณ 144-196 ห้อง โดยโรงแรมฮิลล์ อินน์ ทั้งประเทศไทยและประเทศฟิลิปปินส์ นั้นเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้านักธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องเดินทางเป็นประจำ และผู้ที่สนใจการพักผ่อนท่องเที่ยว

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

- **โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ และ โรงแรม เจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ**

กลุ่มลูกค้าหลักของทางโรงแรม เป็นนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวต่างชาติ รวมถึงนักธุรกิจชาวไทยที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง และลูกค้าทั่วไปที่เข้ามาใช้บริการห้องอาหาร และห้องจัดเลี้ยงของทางโรงแรม

- **โรงแรมเรเนซองส์ เกาสมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรม เดอะ นาคา ไอลแลนด์, เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลคชั่น รีสอร์ท แอนด์ สปา, ภูเก็ต**

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรม คือ กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเพื่อพักผ่อน และนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มีระดับรายได้และกำลังซื้อสูง โดยรวมถึงลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการจัดเลี้ยง เช่น งานแต่งงาน และงานสัมมนาผู้บริหาร ซึ่งทั้งสองโรงแรมมีสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อรองรับไว้เป็นอย่างดี

- **โรงแรม คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ**

กลุ่มลูกค้าหลักของทางโรงแรมจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจ และ นักท่องเที่ยวต่างชาติกำลังซื้อปานกลาง โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักธุรกิจ อีกทั้งเนื่องจากโรงแรมตั้งอยู่ในทำเลใกล้แหล่งการค้า และสะดวกในการเดินทาง จึงสามารถตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวได้ดี ส่วนห้องจัดเลี้ยงจะเน้นลูกค้าทั้งที่เข้าพัก และลูกค้าธุรกิจในพื้นที่ ซึ่งเป็นกลุ่มขนาดกลาง โดยมีพื้นที่จัดเลี้ยง 5 ห้องรวมพื้นที่ 390 ตารางเมตร

- **โรงแรม สอริเดย์ อินน์ พัทยา**

กลุ่มลูกค้าหลักของทางโรงแรมจะประกอบไปด้วยนักธุรกิจต่างชาติ นักท่องเที่ยวกำลังซื้อปานกลาง และ กลุ่มสัมมนา ในอัตราส่วนใกล้เคียงกัน โดยทางโรงแรมมีบริการห้องจัดเลี้ยงจำนวน 9 ห้อง ซึ่งรวมแล้วสามารถจุคนได้มากกว่า 1,000 คน

- **โรงแรม โนวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท 4**

กลุ่มลูกค้าหลักของทางโรงแรมจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจ และ นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติกำลังซื้อปานกลาง ที่ต้องการความสะดวกในการเดินทาง และมีความเชื่อมั่นในชื่อเสียงและมาตรฐานในการให้บริการของโรงแรม

- **โรงแรม เมอร์เคียว กรุงเทพ สยาม และธุรกิจโรงแรม เมอร์เคียว กรุงเทพ สุขุมวิท 24**

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรมคือนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติกำลังซื้อปานกลาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวที่มีเป้าหมายหลักในการเดินทางเข้ามาช้อปปิ้งในแหล่งช้อปปิ้งที่อยู่ใกล้เคียง เช่น ศูนย์การค้า MBK Center สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอรี สยามพารากอน และห้างสรรพสินค้าชั้นนำ เช่น เอ็มโพเรียม และเอ็มควอเทียร์

- **โรงแรม เมอร์เคียว พัทยาโอเชียน รีสอร์ท**

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรม คือนักท่องเที่ยวชาวไทย และชาวต่างชาติกำลังซื้อปานกลาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวที่มีเป้าหมายหลักในการเดินทางพักผ่อนแบบครอบครัว และนักธุรกิจ

- **โรงแรม ไอบิส สไตล์ และ ไอบิส**

กลุ่มลูกค้าหลักของโรงแรม ไอบิส สไตล์ และ ไอบิส คือ กลุ่มลูกค้าระดับกลาง หรือลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพการให้บริการที่มีมาตรฐานในราคาประหยัด กลุ่มเป้าหมายจะเน้นทั้งกลุ่มลูกค้าในประเทศที่มาท่องเที่ยวพักผ่อนหรือประชุมสัมมนา ซึ่งทางโรงแรมมีห้องสัมมนาขนาดกลางที่สามารถจุได้ 40-50 ที่นั่ง และกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่เข้ามาพักผ่อน ซึ่งโรงแรมไอบิส สไตล์ และ ไอบิส เป็นโรงแรมที่ชาวต่างชาติรู้จักเป็นอย่างดีถึงมาตรฐานในการให้บริการ สำหรับสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันโรงแรมไอบิส สไตล์ และ ไอบิส สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

- **โรงแรม ฮิลตัน อินน์ (ประเทศไทย)**

กลุ่มลูกค้าหลักของทางโรงแรมจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจชาวไทยที่มาติดต่อธุรกิจตามจังหวัดต่างๆ โดยทางโรงแรมมุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของคนกลุ่มนี้ด้วยสถานที่ตั้งที่อยู่ในย่านธุรกิจ และมาตรฐานของห้องพักที่ทุกจังหวัดภายใต้มาตรฐานเดียวกัน นอกจากนี้ยังรองรับลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวด้วยในจังหวัดที่เหมาะสมแก่การท่องเที่ยว เช่น กาญจนบุรี ลำปาง ภูเก็ต กระบี่ หัวหิน เชียงราย และ เชียงใหม่

- **โรงแรม ฮิลตัน อินน์ (ประเทศฟิลิปปินส์)**

กลุ่มลูกค้าของทางโรงแรมจะเป็นลูกค้าที่ให้ความสำคัญกับคุณภาพการให้บริการที่ได้มาตรฐานในราคาประหยัด เช่น กลุ่มนักธุรกิจชาวฟิลิปปินส์ที่มาติดต่อธุรกิจในมะนิลา และกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

นโยบายการตั้งราคา

การกำหนดค่าห้องพักและงานบริการ พิจารณาตามความเหมาะสมของระดับราคาตลาด ฤดูกาล ความต้องการของลูกค้า และต้นทุนการให้บริการ โดยราคาที่กำหนดอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับคุณภาพและชื่อเสียงของโรงแรม โดยคิดอัตราค่าห้องพักเป็นสกุลเงินในประเทศที่โรงแรมนั้นตั้งอยู่ เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ช่องทางการจำหน่าย

ช่องทางการจำหน่ายหลัก ประกอบด้วย การขายโดยตรงจากทางโรงแรม การขายผ่านตัวแทนจำหน่ายห้องพักซึ่งกระจายอยู่ทั่วโลก และ ระบบการสำรองห้องพักผ่านทางระบบอินเทอร์เน็ต

นอกจากนี้เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ และทางระบบอินเทอร์เน็ต มีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการช่วยงานขายเพื่อเพิ่มยอดขาย

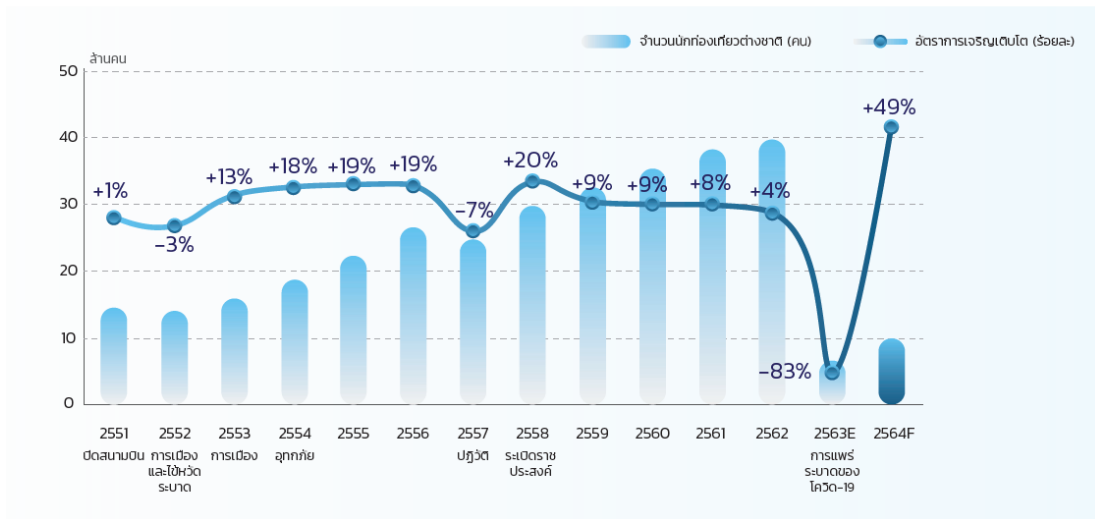
2. ภาพรวมอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้สร้างผลกระทบให้แก่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวทั่วโลกอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อน จากข้อมูลล่าสุดขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ หรือ UNWTO คาดว่า ปี 2563 นักท่องเที่ยวเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศทั่วโลกมีจำนวนเพียงประมาณ 381 ล้านคน หรือหดตัวลงกว่า 74% (YoY) จาก 1.5 พันล้านคนในปี 2562 เนื่องจากการปิดน่านฟ้าและพรมแดนระหว่างประเทศในหลายประเทศ ขณะที่รายได้จากการท่องเที่ยวทั่วโลกคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 320,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งลดลงจาก 1.48 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2562 และด้วยสภาวะเศรษฐกิจเช่นนี้ รวมถึงวิกฤตโควิด-19 ที่ยังคงระบาดอย่างต่อเนื่องในหลายประเทศ UNWTO คาดการณ์ว่าการท่องเที่ยวระหว่างประเทศจะกลับมาอีกครั้งในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2564

ประเทศไทย

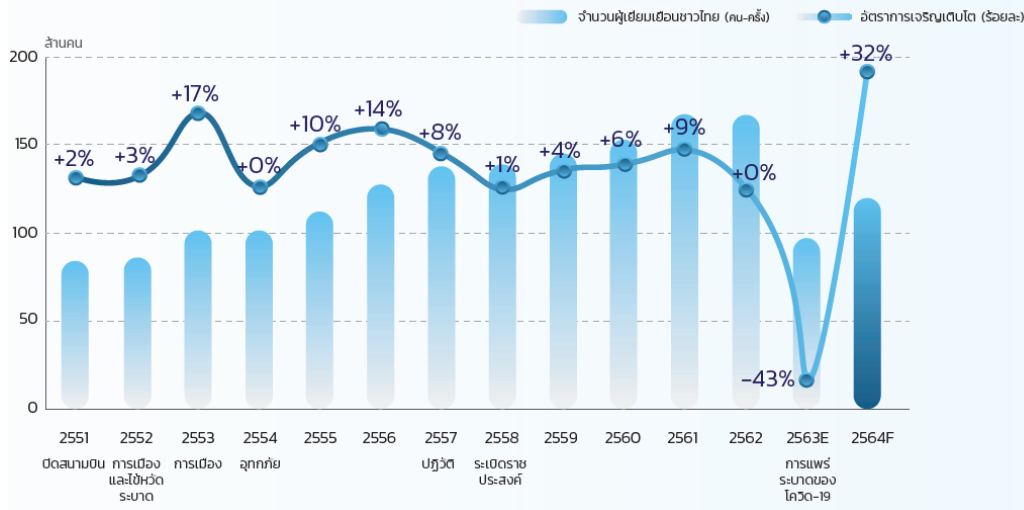
ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2563 จากการประเมินของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) คาดว่ารายได้ในปี 2563 ที่ผ่านมามีรายได้รวมอยู่ที่ประมาณ 8.3 แสนล้านบาท โดยแบ่งเป็นตลาดต่างประเทศราว 3.3 แสนล้านบาท จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 6.7 ล้านคน และตลาดในประเทศ หรือไทยเที่ยวไทยมูลค่าราว 5 แสนล้านบาท จากการเดินทางของนักท่องเที่ยวคนไทยประมาณ 91 ล้านคน/ครั้ง



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ทันทีที่ก้าวสู่ปี 2563 ในช่วงเดือนมกราคม ซึ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยวช่วงตรุษจีน อุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยก็เผชิญกับการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือในช่วงนั้นเรียกกันว่า “ไวรัสอู่ฮั่น” หรือ “ไวรัสโคโรนา” ในประเทศจีนที่เริ่มรุนแรงขึ้น ทำให้การเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเป็นตลาดหลักต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยหยุดชะงักลง ขณะเดียวกัน “ไวรัสโควิด” ก็ได้แพร่ระบาดไปสู่อีกหลาย ๆ ประเทศทั่วทุกภูมิภาคของโลกอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้องค์การอนามัยโลกประกาศให้การระบาดของโรคโควิด-19 กลายเป็นการระบาดใหญ่ระดับโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ในส่วนของประเทศไทยเอง การแพร่เชื้อท้องถิ่นมีรายงานรายแรกยืนยันเมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 และได้มีการแพร่กระจายไปทั่วทั้งประเทศ จึงทำให้รัฐบาลไทยประกาศสถานการณ์ฉุกเฉิน ซึ่งรวมถึงประกาศการล็อกดาวน์ทั่วประเทศ มีผลตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 เป็นต้นมา เพื่อยับยั้งการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศไทย

หลังจากพบว่าตลาดในประเทศ ผู้ประกอบการท่องเที่ยว และแรงงานได้รับผลกระทบอย่างหนัก รัฐบาลจึงเร่งออกมาตรการเยียวยาและช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบโดยเร็ว เช่น มาตรการเยียวยา 5,000 บาท เป็นเวลา 3 เดือน สำหรับผู้ประกอบการอาชีพอิสระที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19, มาตรการอุดหนุนประกันสังคมให้ช่วยจ่ายเงินชดเชยสำหรับแรงงานที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปิดกิจการชั่วคราว รวมถึงการออกมาตรการช่วยเหลืออุตสาหกรรมท่องเที่ยวโดยเฉพาะ เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวหลังคลายล็อกดาวน์ภายใต้โครงการที่มีชื่อว่า “เที่ยวปันสุข” ซึ่งแบ่งเป็น 2 โครงการย่อย คือ 1.โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” งบประมาณรวม 20,000 ล้านบาท และโครงการ “กำลังใจ” งบประมาณ 2,400 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” ที่รัฐบาลเปิดให้ประชาชนได้ลงทะเบียน รับสิทธิ์ใช้จ่ายตามโครงการ มีการขยายเวลาของโครงการออกไป จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2564 และมีการเพิ่มจำนวนห้องพักในโครงการเราเที่ยวด้วยกัน จากเดิม 5 ล้านคืน เป็น 6 ล้านคืน



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

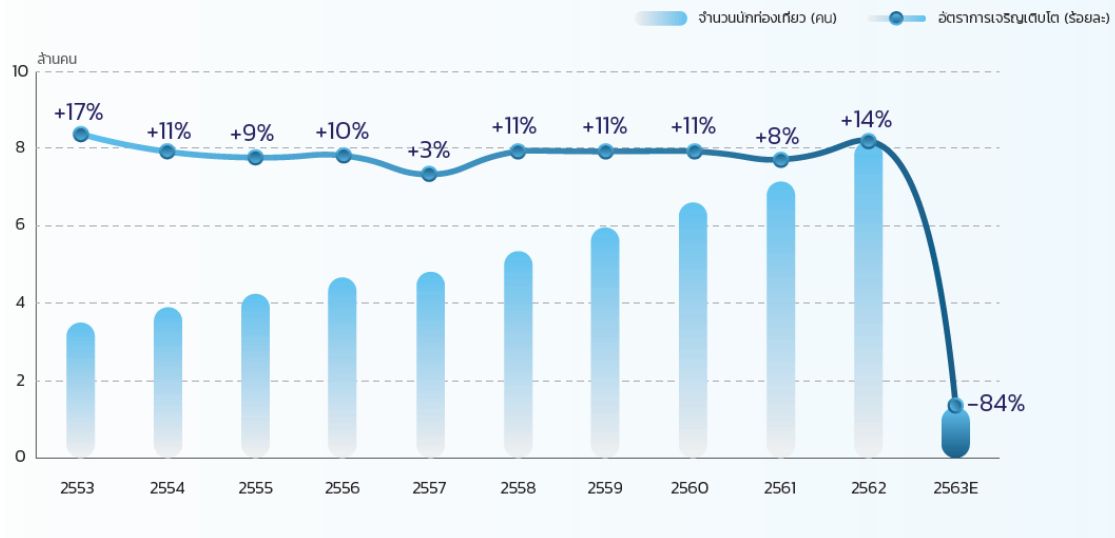
ทั้งนี้ในด้านการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ นับจากวันที่รัฐบาลไทยประกาศปิดน่านฟ้าเมื่อปลายเดือนมีนาคม 2563 ถึงวันนี้ทำให้ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทย แต่ต่อมารัฐบาลไทยก็ได้ออกนโยบายเปิดรับชาวต่างชาติเฉพาะกลุ่ม อาทิ กลุ่มนักธุรกิจ, กลุ่มเข้ามารักษาพยาบาล, กลุ่มสมาชิกอีลิทการ์ด, กลุ่มลงสแตย์ ฯลฯ ซึ่งยังต้องเข้ามาจำกัด 14 วัน ตามข้อบังคับของกระทรวงสาธารณสุข และได้มีการพิจารณาเปิดรับนักท่องเที่ยวทั่วไปจากกลุ่มประเทศความเสี่ยงต่ำจำนวน 8 ประเทศ ประกอบด้วย จีน (22 มณฑล), เวียดนาม, ลาว, ไต้หวัน, นิวซีแลนด์, ออสเตรเลีย, ญี่ปุ่น และมาเก๊า รวมถึงยังมีมาตรการส่งเสริมการจัดแพ็คเกจท่องเที่ยวสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ (Amazing Thailand Plus Special Package) ซึ่งจะเป็นการปรับปรุงให้อยู่ในลักษณะบริการครบวงจร (One Stop Service) อาทิ การจองตั๋วเครื่องบิน การขอวีซ่าและกระบวนการเดินทางเข้าประเทศ การจองโรงแรม/ที่พัก/ สถานที่กักตัวทางเลือก (ASQ) ทางด้านนักท่องเที่ยวต่างชาติ ก็ยังมีการปรับสิทธิประโยชน์รองรับกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อสูงภายใต้โปรแกรมพิเศษ Elite Flexible Plus Program

ในส่วนของการตลาดการท่องเที่ยวไทยในปี 2564 นี้ ททท. คาดว่าจะมีรายได้จากภาคการท่องเที่ยวรวมประมาณ 1.2 ล้านล้านบาท โดยมาจากตลาดต่างประเทศราว 5 แสนล้านบาท จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 10 ล้านคน ที่คาดว่าจะนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเริ่มกลับมาตั้งแต่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 และมาจากตลาดไทยเที่ยวไทยราว 7 แสนล้านบาท จากการเดินทางท่องเที่ยว 120 ล้านคน-ครั้ง โดยการขับเคลื่อนภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทยนั้นยังคงเน้นเป็น "ไทยเที่ยวไทย" อาทิเช่น การเพิ่มความถี่ในการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ และการเพิ่มสิทธิพิเศษทางภาษี เช่น การนำค่าใช้จ่ายการท่องเที่ยวมาหักลดหย่อนภาษี รวมถึงมาตรการทางการเงินในการช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวขนาดเล็ก และท่องเที่ยวชุมชน เช่น ปางช้าง บริษัทนาเที่ยว เป็นต้น อีกทั้งรัฐบาลไทยยังพิจารณาแนวทางในการขยายระยะเวลาโครงการ "เราเที่ยวด้วยกัน" จากเดือนเมษายน 2564 ออกไปอีกตามความเหมาะสม และปรับปรุงให้มีความรัดกุม เพื่อให้โครงการนี้สามารถเป็นอีกเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวภายในประเทศตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี

ด้านตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 เริ่มมีสัญญาณเชิงบวกเมื่อการพัฒนาวัดขึ้นป้องกันเชื้อไวรัสโควิด-19 มีผลความคืบหน้ามากขึ้น และจะเริ่มมีการใช้วัคซีนกับประชาชนในหลายประเทศได้ประมาณปลายปี 2563 เป็นต้นไป ขณะที่ประเทศไทยก็ได้มีการลงนามจองซื้อวัคซีนล่วงหน้าและคาดว่าจะสามารถใช้ได้ในช่วงต้นปี 2564 เช่นกัน ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีต่อทิศทางการยับยั้งการระบาดของโรคโควิด-19 ในระยะข้างหน้า อย่างไรก็ตาม ทิศทางการท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศยังคงอยู่ในระยะที่กำลังฟื้นตัว คนภายในประเทศเองและการออกมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐ จะเป็นตัวแปรสำคัญที่จะช่วยพยุงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่องท่ามกลางความเสี่ยงในระยะข้างหน้า

ประเทศฟิลิปปินส์

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างหนักต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวทั่วโลกรวมถึงประเทศฟิลิปปินส์ โดยในช่วงที่ผ่านมา อุตสาหกรรมท่องเที่ยวถือเป็นภาคส่วนสำคัญที่ช่วยให้เศรษฐกิจประเทศฟิลิปปินส์เติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการจ้างงานจำนวนมาก ส่งผลให้ประชาชนมีรายได้และกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น แต่ด้วยวิกฤตโควิด-19 ส่งผลให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวฟิลิปปินส์ทรุดหนัก โดยข้อมูลล่าสุดจาก กระทรวงการท่องเที่ยวฟิลิปปินส์ระบุว่า ในปี 2563 รายได้จากภาคการท่องเที่ยวลดลงเหลือ 8.14 หมื่นล้านเปโซ หรือลดลงถึง 84% (YoY) จากแต่ก่อนที่มีรายได้อยู่ที่ 4.82 แสนล้านเปโซ และจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอยู่ที่ 1.32 ล้านคน หรือลดลง 84% (YoY) นอกจากนี้ ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศฟิลิปปินส์ยังคงทวีความรุนแรงอย่างต่อเนื่อง ทำให้เป็นอุปสรรคสำคัญในการกระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากต่างประเทศและภายในประเทศเอง เนื่องจากชาวฟิลิปปินส์ยังคงกังวลกับการเดินทาง รวมทั้งส่วนใหญ่ประสบปัญหารายได้ที่ลดลง ทำให้การใช้จ่ายเกี่ยวกับการท่องเที่ยวซึ่งเป็นสิ่งที่ไม่จำเป็นถูกชะลอออกไปก่อน ดังนั้น ภายใต้สถานการณ์ในขณะนี้ การฟื้นฟูอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจึงเป็นไปด้วยความยากลำบาก ดังนั้น ความช่วยเหลือจากภาครัฐ จึงเป็นสิ่งจำเป็นต่อธุรกิจในการอุตสาหกรรมท่องเที่ยวฟิลิปปินส์ เช่น การสนับสนุนเงินหมุนเวียน และสินเชื่อต่างๆ โดยเฉพาะเงินกู้ไม่มีดอกเบี้ยจากรัฐบาล ทั้งนี้ ปัจจัยที่สำคัญที่จะช่วยบรรเทาความเดือดร้อนและระดับประคองธุรกิจให้สามารถอยู่รอดภายใต้วิกฤตโควิด-19 ได้ ขึ้นอยู่กับการนำวัคซีนมาป้องกันและรักษาคนในประเทศ ซึ่งรัฐบาลฟิลิปปินส์กำลังเจรจากับบริษัทอย่างน้อย 7 แห่ง ทั้งของประเทศจีนและประเทศชาติตะวันตก เพื่อสั่งซื้อวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 และนำมาแจกจ่ายให้กับคนทั้งประเทศในช่วงต้นปี 2564 อย่างไรก็ตาม ทิศทางการท่องเที่ยวหลักของฟิลิปปินส์ยังคงต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวภายในประเทศเป็นหลัก ซึ่งคาดว่าจะการท่องเที่ยวภายในประเทศจะสามารถฟื้นตัวได้เร็วหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้บรรเทาลง ในขณะที่การท่องเที่ยวระหว่างประเทศยังคงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว



ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (DOT)

4.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดหาให้ได้มาซึ่งบริการ

(1) ที่ดินหรือโรงแรมเพื่อการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการจัดซื้อที่ดินหรือโรงแรมเพื่อพัฒนาดังนี้

- ตำแหน่งที่ดินหรือโรงแรมสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นทำเลที่มีความต้องการที่พอก โดยตั้งอยู่ในเขตธุรกิจ ใกล้สถานที่สำคัญต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า สถานที่ราชการ สถานที่ท่องเที่ยว หรือทำเลที่มีศักยภาพ เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ
- ผังเมืองและการใช้สอยของพื้นที่ (Zoning)
- การคมนาคม ทั้งปัจจุบันและอนาคต โดยพิจารณาถึงความสะดวกและโอกาสขยายเส้นทางคมนาคมใหม่ๆ
- ระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรคมนาคม ระบบระบายน้ำ ระบบกำจัดขยะ และอื่นๆ
- รูปร่างของที่ดิน หรือลักษณะกายภาพของโรงแรม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุดและเหมาะสมต่อการพัฒนารูปแบบโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดหาที่ดินหรือโรงแรมเพื่อการพัฒนาโครงการดังนี้

- ติดต่อผ่านเจ้าของโดยตรง
- ติดต่อผ่านตัวแทนนายหน้า
- ติดต่อผ่านสถาบันการเงินที่มีความต้องการจะขายทรัพย์สินที่รับโอนจากลูกหนี้

(2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์

บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุน คุณภาพ และ ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการโรงแรม ให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เนื่องจากบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารงานก่อสร้างและพัฒนาโครงการประเภทโรงแรมมาเป็นเวลานาน ทำให้มีแนวทางปฏิบัติและมีฐานข้อมูลเพื่อประกอบการวางแผน วิเคราะห์และคัดกรองการดำเนินงาน ในด้านเทคนิค วิธีการก่อสร้าง การคัดเลือกผู้รับจ้างด้านวัสดุ ค่าแรง ได้อย่างแม่นยำ

ในกระบวนการพัฒนาโครงการ บริษัทจะทำการคัดเลือกผู้ออกแบบ ที่ปรึกษาในการบริหารโครงการผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิตและจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์ ที่มีความน่าเชื่อถือ มีประสบการณ์เหมาะสมกับโครงการแต่ละโครงการ แยกตามความเชี่ยวชาญในลักษณะงาน เช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบ และงานตกแต่งภายใน เป็นต้น ซึ่งในแต่ละโครงการจะประกวดราคาคัดเลือกผู้จำหน่ายวัสดุหรือผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละงาน และผ่านการพิจารณาด้านเทคนิคแล้วอย่างน้อย 3 ราย

การว่าจ้างผู้รับเหมา โดยปกติจะว่าจ้างเหมารวมทั้งค่าวัสดุและค่าแรง แต่จะมีการจัดซื้อวัสดุเองแล้วให้ผู้รับเหมารับเฉพาะงานติดตั้งในบางประเภท เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการควบคุมต้นทุนและคุณภาพ

(3) งานบริหารโรงแรม

การบริหารโรงแรมในเครือของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 ประเภทดังนี้

1. การบริหารโดยบริษัทฯ และภายใต้แบรนด์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ พัฒนาแบรนด์ของตนเอง ภายใต้ชื่อ HOP INN ซึ่งเป็นเครือข่ายโรงแรมราคาประหยัด โดยบริษัทฯ เป็นทั้งผู้พัฒนาโครงการและบริหารงานเอง ซึ่งบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะนำเสนอโรงแรมที่มีคุณภาพและมาตรฐานที่สม่ำเสมอ โดยทำการพัฒนาทรัพย์สินและบริหารงานโดยคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มเป้าหมายหลัก ซึ่งคือกลุ่มลูกค้าที่เดินทางเพื่อการทำงานเป็นประจำ

บริษัทฯ เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อป อินน์ ในประเทศไทยเมื่อปี 2557 และขยายสาขามากกว่า 40 สาขาทั่วประเทศภายในปี 2562 รวมทั้ง บริษัทฯ ได้เปิดดำเนินการโรงแรมฮ็อป อินน์ ในประเทศฟิลิปปินส์นับแต่ปี 2559 ซึ่งปัจจุบันมีทั้งหมด 5 สาขา

2. การบริหารโดยบริษัทฯ ภายใต้แบรนด์โรงแรมของบุคคลภายนอกในรูปแบบของการแฟรนไชส์

บริษัทฯ ได้รับสิทธิ์ให้ใช้แบรนด์โรงแรมของกลุ่ม AccorHotels ผ่านสัญญาแฟรนไชส์ โดย AccorHotels ถือเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงระดับนานาชาติ และมีความกว้างขวางของเครือข่ายทางการตลาด บริษัทฯทำสัญญาแฟรนไชส์จาก AccorHotels มาทั้งหมด 4 แบรนด์ ดังนี้

- โรงแรมภายใต้แบรนด์โนโวเทล 1 แห่ง ตั้งอยู่ที่ กรุงเทพฯ ซึ่งสัญญาแฟรนไชส์มีระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม
- โรงแรมภายใต้แบรนด์เมอร์เคียว 3 แห่ง ตั้งอยู่ที่ กรุงเทพฯ 2 แห่งและตั้งอยู่ที่พัทยา 1 แห่ง ซึ่งสัญญาแฟรนไชส์มีระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม
- โรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิส สไตล์ 2 แห่ง และโรงแรมภายใต้แบรนด์ไอบิส 10 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และจังหวัดท่องเที่ยวต่างๆ โดยสัญญาแฟรนไชส์มีระยะเวลา 20 ปี นับตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม

รวมทั้งสิ้น 16 แห่งทั่วประเทศ ซึ่งบริษัทฯ ทำการบริหารโรงแรมดังกล่าวทั้งหมดเองโดยใช้ทีมงานบริหารโรงแรมมืออาชีพของบริษัทฯ

3. การบริหารโดยบุคคลภายนอกซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรม

โรงแรมที่บริหารโดยบริษัทคู่ค้า โดยจะมุ่งเน้นที่บริษัทผู้บริหารโรงแรมระดับนานาชาติ (International Hotel Operator) ซึ่งเป็นองค์กรชั้นนำที่มีชื่อเสียง ประสบการณ์ มีเครือข่ายทางการตลาดกว้างขวาง และทำงานอย่างเป็นระบบ โดยการคัดเลือกแบรนด์จะพิจารณาจากความชำนาญของบริษัทผู้บริหาร และความเหมาะสมของแบรนด์ต่อทรัพย์สินนั้นๆ เพื่อทำหน้าที่บริหารโรงแรมที่บริษัทฯ ได้ลงทุนและพัฒนา โดยบริษัทฯ ทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหาร สำหรับสัญญาว่าจ้างบริหารโรงแรมมีดังนี้

- **โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ:** บริษัทย่อยได้ทำสัญญาว่าจ้าง Hyatt International Corporation ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2531 และได้มีการต่อสัญญาล่าสุดในปี 2553
- **โรงแรม เจดับบลิว แมริออท กรุงเทพฯ:** บริษัทได้ทำสัญญาการว่าจ้าง Marriott International, Inc. ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2537 โดยสัญญาจ้างบริหารโรงแรมจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2587
- **โรงแรม เรนซองส์ เกาะสมุย รีสอร์ท แอนด์ สปา :** บริษัทย่อยได้ทำสัญญาการว่าจ้าง Marriott International, Inc. ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2548 โดยสัญญาจ้างบริหารโรงแรมมีระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าบริหารโรงแรม และมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ 1 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี
- **โรงแรม เดอะ นาคา โฮเทลด์, เอ ลักซ์ชัวรี คอลเลกชัน รีสอร์ท แอนด์ สปา, ภูเก็ต:** บริษัทย่อยได้ทำสัญญาการว่าจ้าง Marriott International, Inc. ให้เป็นผู้บริหารจัดการรีสอร์ทในเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยสัญญาจ้างบริหารโรงแรมจะมีอายุ 20 ปี นับตั้งแต่รีสอร์ทเริ่มเปิดดำเนินการ และมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 5 ปี ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา
- **โรงแรม คอร์ทยาร์ด โดย แมริออท กรุงเทพฯ:** บริษัทย่อยได้ทำสัญญาการว่าจ้าง Marriott International, Inc. ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2548 โดยสัญญาการบริหารโรงแรมจะมีอายุ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มเปิดดำเนินการโรงแรม และมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ 1 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี
- **โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา:** บริษัท ได้ทำสัญญาเพื่อว่าจ้าง InterContinental Hotels Group เป็นผู้บริหารกิจการโรงแรม ตึก Bay Tower เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2548 และบริษัท ได้มีการทำสัญญาเพิ่มเติมกับบริษัทในกลุ่ม InterContinental Hotels Group เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2556 เพื่อรวมการบริหารตึก Bay Tower และตึกใหม่ Executive Tower เข้าด้วยกัน และต่ออายุสัญญาถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2572 และมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก 10 ปี

2. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในการขั้นตอนการพัฒนาโครงการโรงแรมและการดำเนินกิจการโรงแรมเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จนั้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการทั้ง 2 ช่วงเวลาโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอยู่เสมอ ซึ่งโรงแรมที่บริษัททำการพัฒนาโครงการนั้นมีทั้งประเภทที่อยู่และไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่จะต้องทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขึ้นกับขนาดโครงการ โดยมีการดำเนินการโดยสรุปดังนี้

- ผลกระทบจากกระบวนการผลิตและวัสดุเหลือใช้ และการดำเนินการของบริษัทเพื่อลดผลกระทบ

ในช่วงระยะเวลาการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้พยายามควบคุมให้มีเศษวัสดุให้น้อยที่สุด อันเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เอง ในการควบคุมต้นทุน และได้ให้มีการจัดแยกขยะส่วนที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ และไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ โดยได้ให้ส่งไปยังศูนย์กำจัดมูลฝอยของแต่ละพื้นที่โครงการ เพื่อทำการกำจัดหรือแปรรูปนำกลับมาใช้ใหม่ ส่วนในช่วงที่เปิดดำเนินการให้บริการโรงแรมแล้วนั้น บริษัทฯ ก็ยังคงจัดให้มีการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อบริหารจัดการ กำจัดหรือการแปรรูปกลับมาใช้ใหม่เช่นกัน และได้จัดให้มีโครงการรณรงค์เพื่อลดปริมาณขยะ หรือการรณรงค์ขอความร่วมมือต่อผู้พักอาศัยในโรงแรมในการใช้ผ้าเช็ดตัวซ้ำเพื่อลดปริมาณน้ำเสียจากการซักผ้า เป็นต้น

ในผลกระทบเรื่องอื่นๆ เช่นการป้องกันฝุ่นและเสียง การสิ้นสละเทือนในระหว่างการก่อสร้าง ก็ได้ปฏิบัติตามขั้นตอน และจัดให้มีการติดตั้งเครื่องมือวัด เพื่อตรวจสอบควบคุมตามมาตรการฯ

การควบคุมน้ำเสียจากการดำเนินกิจการ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการติดตั้งระบบเก็บและบำบัดน้ำเสีย รวมคำนึงถึงการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม ตลอดเวลาการดำเนินกิจการ

การป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยในทุกโรงแรมของบริษัทฯ จัดให้มีการทดสอบ และอบรม ชักซ้อมการอพยพหนีไฟอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงเรื่องการใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่ตอนเริ่มออกแบบโครงการ โดยจะออกแบบก่อสร้างและกำหนดให้ใช้ประเภทของอุปกรณ์ที่ประหยัดการใช้ไฟฟ้าและพลังงาน

- การควบคุมโดยหน่วยงานรัฐ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อกำหนด หรือประกาศกรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานรัฐในแต่ละพื้นที่ และหากอยู่ภายใต้เงื่อนไขการทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานควบคุมสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ บริษัทฯ จะต้องทำรายงานประเมินฯ, ปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ และยื่นรายงานการปฏิบัติตามมาตรการต่อหน่วยงานควบคุม ตลอดระยะเวลาโครงการ

ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และธุรกิจบริหารอาคาร

4.2.1 ลักษณะธุรกิจและการบริการ

ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และธุรกิจบริหารอาคารที่บริษัทฯ ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่

ธุรกิจพื้นที่ให้เช่า และธุรกิจบริหารอาคาร

อาคารเอราวัณ แบงค็อก (Erawan Bangkok)	
ประเภท	: พื้นที่ร้านค้าเช่า
ที่ตั้ง	: สีแยกราชประสงค์
พื้นที่ให้เช่า	: ประมาณ 6,554 ตารางเมตร (5 ชั้น)
เปิดดำเนินการ	: ปี 2547
ดำเนินการโดย	: บมจ. ดี เอราวัณ กรุ๊ป และ บมจ. โรงแรมเอราวัณ
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (Ploenchit Center)	
ประเภท	: อาคารสำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าเช่า
ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท ซอย 2
พื้นที่ให้เช่า	: ประมาณ 42,847 ตารางเมตร (25 ชั้น)
บริหารอาคารโดย	: บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด
เริ่มบริหารอาคาร	: ปี 2554
เจ้าของอาคาร	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอฟฟิศ

4.2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. นโยบายและลักษณะการตลาดของการบริการ

นโยบายทางการตลาด และกลยุทธ์ทางการตลาด

เน้นจุดขายของโครงการ คือ ทำเลที่ตั้ง ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ, ความสะดวกในการเดินทาง, คุณภาพการบริการและการบริหารอาคาร และการกำหนดราคาเช่า และเงื่อนไขการเช่าที่ยืดหยุ่น มุ่งสนองตอบต่อความพึงพอใจของลูกค้าได้มากที่สุด

จุดเด่นด้านการตลาดที่ได้เปรียบของบริษัทฯ ที่ใช้ในการแข่งขันในตลาด

- บริษัทฯ ทำการปรับกลยุทธ์ต่างๆ ให้น่าสนใจด้วยความแตกต่างและประทับใจให้กับลูกค้าเพื่อสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ ด้วยการให้บริการที่ดีอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้ทันต่อสถานการณ์ทางการตลาด และให้แตกต่างจากโครงการคู่แข่งอื่นๆ ในรัศมีใกล้เคียง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายจัดสรรงบประมาณด้านการบำรุงรักษาตัวอาคารและเครื่องจักรอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ดีตลอดเวลาโดยเฉพาะอย่างยิ่งเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับระบบความปลอดภัยทุกประเภท อีกทั้งให้ความสำคัญแก่รูปลักษณ์ของอาคารทั้งภายในและภายนอกให้มีความเด่นชัด อยู่ในระดับที่แข่งขันได้ในตลาดปัจจุบัน
- บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริการที่ดี และมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง สร้างภาพพจน์ ความสัมพันธ์ที่ดี และความมั่นใจให้แก่ลูกค้า

ลักษณะเด่นของอาคาร

- จุดเด่นของอาคาร Erawan Bangkok คือ ทำเลที่ตั้งที่ดีเยี่ยม เป็นศูนย์กลางของธุรกิจค้าปลีกรวมถึงการเดินทางที่สะดวกมากขึ้น ด้วยอีกทางเลือกหนึ่ง คือ รถไฟฟ้า BTS โดยมีทางสัญจรเข้าอาคารเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลม นอกจากนี้โครงการยังรายล้อมด้วยโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว และแหล่ง Shopping ต่างๆ

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะของลูกค้า เป็นนักธุรกิจ บริษัทห้างร้าน ที่มีกำลังซื้ออยู่ในระดับปานกลางจนถึงสูง ส่วนใหญ่แล้ว ลูกค้าของบริษัทฯ จะเป็นรายย่อย โดยบริษัทฯ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังนี้

พื้นที่ร้านค้าเช่า : ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกสินค้าอุปโภค บริโภค ที่มีคุณภาพและชื่อเสียง เป็นที่รู้จักและยอมรับของผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อระดับปานกลางจนถึงสูง ในพื้นที่ศูนย์กลางการกระจายสินค้าของกรุงเทพฯ ประเภทของสินค้าและบริการจะถูกคัดเลือกให้เหมาะสม ตอบสนองกับความต้องการ และให้ประโยชน์สูงสุดแก่ผู้เช่าในอาคารและผู้บริโภคทั่วไป

นโยบายการตั้งราคา

อาคารสำนักงานและพื้นที่ร้านค้าเช่า พิจารณาความเหมาะสมจาก ภาวะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันของตลาด, ความต้องการของลูกค้า และต้นทุนการผลิต พร้อมกับสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าเดิมในระยะยาว ด้วยการร่วมกับลูกค้าในการกำหนดราคาที่เหมาะสม รวมทั้งรับทราบและร่วมแก้ไขปัญหากับลูกค้า

ช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีวิธีการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย ดังต่อไปนี้

- เจาะตรงกลุ่มเป้าหมาย (Direct Marketing) โดยบริษัทฯ มีการจัดหาข้อมูลผู้เช่าที่คาดว่าจะเป็กลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ แล้วจัดส่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาดเข้าพบ และเสนอพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่า
- จำหน่ายผ่านบริษัทตัวแทนขาย โดยมีความสัมพันธ์ที่ดีกับบริษัทตัวแทนชั้นนำในประเทศ
- กลุ่มเป้าหมายเข้ามาติดต่อโดยตรง เนื่องจากพบว่าโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่น่าสนใจ
- เนื่องจากบริษัทฯ มีบริการก่อนและหลังการขายที่ดีและต่อเนื่อง ทำให้ลูกค้าเกิดความพอใจ และแนะนำกันต่อทำให้มีลูกค้าใหม่เพิ่มขึ้นด้วย

2. ภาพรวมอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ศูนย์การค้า

ภาพรวมของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ตลอดปี 2563 ธุรกิจค้าปลีกของไทยได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากรัฐบาลไทยประกาศให้ร้านค้าที่ไม่จำเป็นทั้งหมดปิดทำการชั่วคราว

ขณะที่มีการนำมาตรการเว้นระยะห่างทางสังคมและการล็อกดาวน์บางส่วนมาใช้ในช่วงครึ่งแรกของปี และมาตรการล็อกดาวน์ได้ถูกยกเลิกไปในช่วงครึ่งหลังของปี ธุรกิจค้าปลีกต้องเผชิญกับจำนวนลูกค้าที่มาใช้บริการที่ลดลงอย่างมาก ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ลดลงและหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ทั้งศูนย์การค้าขนาดใหญ่และขนาดเล็ก ต่างจำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรักษาผู้เช่าไว้ โดยเฉพาะในย่านกลางเมืองที่มีอัตราการเช่าใช้พื้นที่ลดลง แปรผันใหญ่ๆ ที่เคยเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่จะเริ่มเจรจาขอเช่าพื้นที่ในขนาดเล็กลง ความต้องการเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายหลักจะเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด อนาคตต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับการบริการส่งอาหารมากขึ้น ร้านขายสินค้าแฟชั่นมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น

ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและกิจกรรมต่างๆ ในตลาดค้าปลีกสามารถฟื้นตัวได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี เนื่องจาก มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้ผ่อนคลายลงและรัฐบาลไทยได้อนุมัติโครงการที่ช่วยกระตุ้นการใช้จ่าย ได้แก่ “โครงการคนละครึ่ง” และ “โครงการช้อปดีมีคืน” ประสิทธิภาพของโครงการเหล่านี้ และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในขนาดของรัฐบาลอาจเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นฟูตลาดค้าปลีก อย่างไรก็ตาม เห็นได้ชัดว่าความต้องการภายในประเทศเพียงอย่างเดียวอาจไม่สามารถค้ำจุนตลาดค้าปลีกในประเทศไทยได้ กำหนดเวลาในการเปิดประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการอยู่รอดของธุรกิจค้าปลีก

การใช้จ่ายของผู้บริโภคลดลงและหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงต่ำจะมีความระมัดระวังในการซื้อสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันมากขึ้น รวมถึงเลือกซื้อเฉพาะสิ่งจำเป็นจริงๆ ลดการซื้อสินค้าฟุ่มเฟือย โดยการใช้จ่ายจะเกิดบอยcottขึ้นแต่ด้วยจำนวนเงินที่น้อยลง เนื่องจาก การมีเงินสดในมือจะเป็นสิ่งที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญ ความคาดหวังของผู้บริโภคที่มีต่อการช้อปปิ้ง ทั้งจากหน้าร้านและออนไลน์จะเพิ่มสูงขึ้นเพราะผู้บริโภคแสวงหาประสบการณ์ในการใช้จ่ายไม่ใช่แค่เพียงสินค้าเท่านั้น สำหรับธุรกิจอี-คอมเมิร์ซ สิ่งที่ผู้บริโภคจะคาดหวังคือประสบการณ์ในการช้อปปิ้งที่ราบรื่นพร้อมการจัดส่งสินค้าที่รวดเร็วและไม่มีค่าใช้จ่าย จากทางเลือกมากมายของการซื้อสินค้าจากทุกมุมโลก

การสร้างความแตกต่างและการมีเนื้อหาที่ช่วยสร้างประสบการณ์จะยังคงมีความสำคัญอย่างมากในการดึงดูดผู้เช่า ในการนำเสนอบริการหรือประสบการณ์ที่ลูกค้าไม่สามารถได้รับจากการซื้อสินค้าออนไลน์ ด้วยการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในพื้นที่ค้าปลีก อาจจะเป็นผสมผสานระหว่างพื้นที่ในร่มและกลางแจ้งและมีร้านค้าที่หลากหลายมากขึ้น เช่น ร้านอาหารและคาเฟ่ที่มีเอกลักษณ์ พื้นที่สันทนาการที่เหมาะสมสำหรับครอบครัว โซนที่เป็นมิตรกับสัตว์เลี้ยง เพื่อให้ลูกค้ามีประสบการณ์ช้อปปิ้งที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากนี้ในพื้นที่จะเป็นกลุ่มลูกค้าที่ได้รับความสนใจอีกครั้งแทนที่จะเป็นนักท่องเที่ยว จากการที่แนวโน้มในภาคการท่องเที่ยวยังคงคลุมเครือ ความท้าทายด้านการเงินอาจเป็นแรงดันที่ทำให้เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกสำรวจผลประกอบการของผู้เช่าอย่างระมัดระวังมากขึ้น

นอกจากนี้ การบริหารกระแสเงินสดได้กลายเป็นกลยุทธ์สำคัญสำหรับธุรกิจค้าปลีก เจ้าของพื้นที่ค้าปลีกจะพิจารณาแผนการลงทุนอย่างละเอียดรอบคอบมากขึ้นและจะมีการทบทวนแผนการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างและที่จะต้องใช้เงินลงทุนสูงเพื่อเป็นการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน เนื่องจากรัฐบาลได้ยกเลิกข้อจำกัดหลายประการสำหรับธุรกิจค้าปลีก จึงมีแนวโน้มว่าเจ้าของพื้นที่ค้าปลีกอาจให้ความยืดหยุ่นกับผู้เช่าในเรื่องส่วนลดค่าเช่า เนื่องจากถึงเวลาที่เจ้าของพื้นที่จะต้องปรับสมดุลระหว่างการรักษาค่าเช่ากับจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ ในทางกลับกันเจ้าของพื้นที่จะเสนอสัญญาการเช่าพื้นที่ที่ยืดหยุ่นมากขึ้น เช่น เปลี่ยนจากการเช่าถาวรมาเป็นแบบชั่วคราว มีเงื่อนไขเรื่องระยะเวลาการเช่าที่สั้นลง และอัตราค่าเช่าที่แตกต่างด้านผู้เช่าพื้นที่ก็ได้มีการปรับตัวพัฒนารูปแบบร้านค้าให้มีขนาดเล็กลง เช่น ป๊อปอัพสโตร์ และบูธขายสินค้า ซึ่งเป็นการลดขนาดพื้นที่เช่าและลดค่าใช้จ่าย เพื่อรักษาค่าเช่าในช่วงสถานการณ์ที่ไม่แน่นอน จึงมีผลทำให้อัตราการใช้พื้นที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

4.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดหาให้ได้มาซึ่งบริการ

(1) วัสดุสำหรับการดำเนินการให้เข้าพื้นที่อาคาร

บริษัทฯ มีทีมงานบริหารกิจการอาคารที่มีความเชี่ยวชาญ ด้วยประสบการณ์ในการบริหารอาคาร มายาวนาน ทำให้บริษัทฯ มีเครือข่ายผู้ผลิต และจัดจำหน่ายวัสดุอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนวัสดุสิ้นเปลือง ทำให้มีความสามารถในการเจรจาต่อรองราคา ตลอดจนมีการจัดทำฐานข้อมูลราคากลางอย่างต่อเนื่อง จึงสามารถเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพสูงสุดได้อย่างคุ้มค่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงสามารถควบคุมคุณภาพ และค่าใช้จ่ายสำหรับการบริหารอาคารให้อยู่ในต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ

(2) บริษัทที่ทำงานบริการสำหรับอาคารเอราวัณ แบงค็อก

บริษัทฯ ยึดหลักการแบ่งงานกันทำด้วยความชำนาญเฉพาะด้าน ดังนั้น จึงได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญในการให้บริการสำหรับการดำเนินการกิจการอาคาร ซึ่งบริษัทเหล่านี้สามารถให้คุณภาพงานบริการที่ดี มีศักยภาพ ภายใต้ต้นทุนที่อยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ อันเนื่องมาจากประสิทธิภาพ และความเชี่ยวชาญในงานบริการของตน ซึ่งการว่าจ้างนี้ ทำให้บริษัทฯ สามารถประหยัดต้นทุน แต่ได้คุณภาพของงานบริการบางประเภทได้ดีกว่าที่จะดำเนินการเอง และทำให้บริษัทฯ สามารถกระจายบุคลากรไปทำงานอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ปรับปรุงนโยบายด้านงานบริหารอาคาร โดยได้ว่าจ้างบริษัท นันทวัน เมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้รับจ้างบริหารงานอาคาร ให้เข้ามาควบคุมดูแล บำรุงรักษาอุปกรณ์ และระบบอุปกรณ์ภายในอาคาร ตลอดจนบริหารจัดการเกี่ยวกับอาคารสถานที่ (Building Management, Operation & Maintenance and Building Services) ของอาคารสำนักงาน และร้านค้าเช่า อันเป็นผลทำให้งานบริหารอาคารของบริษัทฯ ทั้งในด้านธุรการ, ด้านอาคารและสถานที่ ตลอดจนด้านวิศวกรรม เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการก่อสร้างโครงการใหม่ในส่วนของอาคารสำนักงานและร้านค้าเช่า จึงไม่มีผลกระทบในส่วนนี้

- ผลกระทบจากกระบวนการผลิตและวัสดุเหลือใช้
 - ไม่มี
- การควบคุมโดยหน่วยงานรัฐ
 - บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารสูง และข้อกำหนด และ/หรือประกาศของกรุงเทพมหานคร
- การดำเนินการของบริษัทฯ เพื่อลดผลกระทบ
 - ไม่มี
- ผลการปฏิบัติจริงเปรียบเทียบกับอัตราสูงสุดตามกฎหมาย
 - ไม่มี
- ประวัติการกระทำผิดและแนวทางแก้ไข
 - ไม่มี

โครงสร้างรายได้

ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ร้อยละ 94.5 และมีรายได้จากการประกอบธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและธุรกิจบริหารอาคาร ร้อยละ 5.5 โดยมีรายละเอียดผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ โดยผู้บริหารที่กำกับดูแลสายงานสูงสุด เป็นเจ้าของความเสี่ยง และมีหน้าที่ในการวิเคราะห์ความเสี่ยงและหาแนวทางแก้ไข ซึ่งคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้ดูแลและติดตามการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญ โดยกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงตลอดจนมาตรการรองรับผลกระทบ พอสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ กรณีต้องพึ่งพาผู้บริหารจากภายนอก

บริษัทฯ มีนโยบายในการกระจายความเสี่ยงโดยการคัดเลือกและว่าจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมระดับนานาชาติ (International Hotel Operator) โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ชื่อเสียง ประสิทธิภาพ ระบบการทำงาน ความชำนาญในตลาดแต่ละประเภท และสถานะทางการเงินที่มั่นคงเป็นสำคัญ ซึ่งในปัจจุบัน มีบริษัทที่ดำเนินการบริหารงานโรงแรมให้กับบริษัทฯ ดังนี้ Hyatt International, Marriott International และ InterContinental Hotels Group

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสัญญาจ้างบริหารเป็นสัญญาระยะยาวซึ่งอาจมีความเสี่ยงเรื่องส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันในระดับสากลของบริษัทผู้บริหารลดลงในช่วงสัญญา และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้ บริษัทฯ จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาจ้างบริหารให้สามารถยกเลิกสัญญาจ้างบริหารได้ หากความสามารถของผู้บริหารโรงแรมส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโรงแรมของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและมีนัยสำคัญ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถจัดหาบริษัทผู้บริหารที่มีชื่อเสียงอื่นมาบริหารแทนได้ ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาและเสริมสร้างทีมงานบริหารกิจการโรงแรมที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญ เพื่อดำเนินการบริหารโรงแรมภายใต้สัญญาแฟรนไชส์และบริหารโรงแรมแบรนด์ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาการบริหารโรงแรมจากภายนอกเพียงอย่างเดียว

2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่มากขึ้นเนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลง และอุปทานในธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

ในส่วนของความเสี่ยงของอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นอย่างไม่สัมพันธ์กันนั้น ส่งผลให้เกิดการแข่งขันอย่างรุนแรงระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งการตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรจากการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการสร้างโรงแรมในหลายระดับและครอบคลุมหลายพื้นที่ โดยมีการกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ในการแสวงหาที่ดินที่มีศักยภาพทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งธุรกิจการค้าที่สำคัญ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับโรงแรมระดับใดระดับหนึ่ง หรือพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง เพื่อให้มีผลการดำเนินงานในภาพรวมที่สม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการว่าจ้างผู้บริหารโรงแรมระดับนานาชาติ และพัฒนาทีมงานบริหารกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งมีจุดแข็งในกลุ่มตลาดที่เหมาะสมกับโรงแรมที่บริหารอยู่ และยังมีฐานลูกค้าของตนเองทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งได้ผ่านสถานการณ์ต่างๆ ที่เป็ความเสี่ยงต่อรายได้และกำไรของการดำเนินกิจการมาแล้วทั่วโลก จึงมีความได้เปรียบเชิงแข่งขันต่อคู่แข่งหลายด้าน บริษัทฯ มีการเตรียมการรองรับความเสี่ยงด้วยการปรับปรุงและเพิ่มจุดแข็งของโรงแรมอย่างต่อเนื่อง และมีมาตรการเพื่อลดค่าใช้จ่ายในส่วนต่าง ๆ อยู่เสมอ

บริษัทยังเผชิญความท้าทายในการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างอย่างรวดเร็ว (Disruption) เช่น ธุรกิจ Airbnb ซึ่งเป็นธุรกิจท่องเที่ยวที่มาจากหลักการ Sharing economy ด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่า ซึ่งถือได้ว่าเป็นอีกทางเลือกของลูกค้าบางกลุ่มในธุรกิจโรงแรม ดังนั้น บริษัทฯ จึงสร้างเครือข่ายกลุ่มโรงแรมในเครือของบริษัทฯ ให้มีความหลากหลายและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าในทุกระดับเพื่อเพิ่มทางเลือกให้แก่ลูกค้า

3. ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน และการดำเนินธุรกิจ

ปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินและการดำเนินงานของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นเรื่องที่ไม่สามารถควบคุมและคาดการณ์ได้ เช่น ภัยธรรมชาติต่าง ๆ การก่อการร้าย หรือความไม่สงบทางการเมืองทั้งภายในและต่างประเทศ รวมถึงโรคระบาด เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจัดทำประกันภัยคุ้มครองความเสี่ยงทุกประเภท (All risks) คุ้มครองการขาดรายได้จากการหยุดดำเนินธุรกิจ (Business Interruption) และ คุ้มครองภัยความรุนแรงทางการเมือง (Political Violence) เพื่อบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สิน และผลประโยชน์ของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการกำหนดมาตรการที่รัดกุมเพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบต่อทรัพย์สินและการดำเนินงานของธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นจากเหตุดังกล่าว โดยมีการเพิ่มลำดับความเข้มงวดให้เหมาะสมกับสถานการณ์ตามมาตรฐานสากล

ปัจจัยภายนอกเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาในประเทศซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และกำไรของธุรกิจ ซึ่งมีทั้งระยะสั้น และระยะยาว ขึ้นอยู่กับความรุนแรงและความต่อเนื่องของเหตุการณ์ ทั้งนี้ โรงแรมของบริษัทฯ มีการบริหารโดยผู้บริหารโรงแรมระดับนานาชาติซึ่งมีระบบที่มีความคล่องตัว มีความยืดหยุ่น และสามารถใช้ประสบการณ์จากการดำเนินกิจการมาแล้วทั่วโลกในการบริหารจัดการเหตุการณ์ไม่ปกติต่างๆ โดยบริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด และปรับลดหรือชะลอค่าใช้จ่ายในส่วนต่างๆ ได้อย่างรวดเร็ว เพื่อให้ธุรกิจสามารถดำเนินต่อไปได้ และลดผลกระทบต่อรายได้และกำไรของธุรกิจ

4. ความเสี่ยงด้านการก่อสร้าง

เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนการขยายการลงทุนก่อสร้างโรงแรมอย่างต่อเนื่อง ทำให้การลงทุนแต่ละครั้งมีความเสี่ยงอันเนื่องมาจากมาตรฐานคุณภาพการก่อสร้าง ระยะเวลาการก่อสร้าง และต้นทุนในการก่อสร้างแต่ละครั้ง โดยบริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น จึงมีการคัดเลือกผู้ว่าจ้างที่มีประสบการณ์ มีคุณภาพและมีมาตรฐานการก่อสร้างตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมติดตามและตรวจสอบมาตรฐานการก่อสร้างโดยทีมงานที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน รวมทั้งได้จัดทำประมาณการระยะเวลาการก่อสร้างก่อนการดำเนินงาน และติดตามความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ จะประเมินสถานการณ์ร่วมกับผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ สำหรับมาตรการป้องกันและลดผลกระทบในแต่ละสถานการณ์อย่างใกล้ชิด นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดหาผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างและผู้รับเหมาไว้หลายราย เพื่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคา พร้อมทั้งปรับปรุงฐานข้อมูลของบริษัทฯ เกี่ยวกับแนวโน้มของต้นทุนเพื่อนำมาประมาณการต้นทุนการก่อสร้างสำหรับโครงการในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงในด้านการก่อสร้างที่อาจจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ บริษัทฯ จึงมีนโยบายจัดทำประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมา (Contractor's All Risks Insurance) เพื่อบรรเทาการสูญเสียมูลค่าของอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

5. ความเสี่ยงจากการขยายการลงทุนไปต่างประเทศ

บริษัทฯ มีแผนการขยายการลงทุนด้านโรงแรมในต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนของอัตราค่าเงิน การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการลงทุน กฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ในการดำเนินกิจการโรงแรม รวมถึงการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ บริษัทฯ จึงมีมาตรการการควบคุมดูแลโครงการลงทุนในต่างประเทศอย่างใกล้ชิด โดยการทำ Due Diligence วางแผนงาน และขั้นตอนการลงทุนอย่างละเอียด การป้องกันความเสี่ยงแบบธรรมชาติจากอัตราแลกเปลี่ยน (Natural Currency Hedging) รวมทั้งมีการว่าจ้างที่ปรึกษาผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในประเทศที่เข้าไปลงทุน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินงานในต่างประเทศ

6. ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย และสภาพคล่อง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการ บริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยจัดทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวจำนวนร้อยละ 18 เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตาม แนวโน้ม อัตราดอกเบี้ย อย่างสม่ำเสมอ และจะจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงในส่วนนี้เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการป้องกันความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการวางแผน ติดตาม วัดผล เพื่อดูแลสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ ได้มีการวางแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุน หรือความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ทั้งในภาวะปกติ และภาวะที่บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลง

7. ความเสี่ยงด้านบุคลากร

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในเรื่องการพัฒนาและบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเพิ่มบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในทุกระดับในส่วนงานที่มีการขยายตัว นอกจากนั้นบริษัทฯ จึงได้มีการจัดทำแผนสืบทอดและพัฒนาตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ โดยมีคณะกรรมการพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้กำกับดูแล สำหรับการพัฒนาดำเนินการบริหารอื่นเป็นหน้าที่ของผู้บริหารตามสายบังคับบัญชาที่จะกำกับดูแลการพัฒนาบุคลากรให้สามารถขึ้นมทดแทน โดยมีการพิจารณาไป 3 ระดับจากระดับรองกรรมการผู้จัดการถึงผู้ที่ขึ้นมาระดับผู้อำนวยการฝ่าย นอกจากนั้น การเป็นบริษัทฯ ที่บริหารงานโดยผู้บริหารมืออาชีพ ดำเนินการภายใต้ระบบงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกระจายอำนาจการตัดสินใจที่ชัดเจน จึงเป็นโครงสร้างการบริหารงานที่ช่วยลดความเสี่ยงและผลกระทบหากมีการสูญเสียบุคลากรที่สำคัญ รวมถึงมีการจัดทำแบบสำรวจความผูกพันต่อองค์กร ซึ่งเป็นเครื่องมือเพื่อนำผลที่ได้ไปปรับปรุงพัฒนาการสร้างความรู้สึกรักผูกพันของพนักงานต่อองค์กรที่สูงขึ้น

นอกจากนี้ การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เอื้อในการทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี เน้นการทำงานแบบเป็นทีม การทำงานด้วยคุณธรรมจริยธรรม รวมถึงนโยบายการให้ผลตอบแทนและสวัสดิการที่แข่งขันได้ตามความรู้ความสามารถ การให้ผลตอบแทนพิเศษ (โบนัส) ตามผลงานที่เชื่อมโยงกับยุทธศาสตร์ขององค์กร และการให้สิทธิซื้อหุ้นในระยะยาวแก่คณะผู้บริหาร

และพนักงาน เป็นอีกส่วนที่ทำให้บุคลากรมีความมุ่งมั่น รู้สึกร่วมเป็นเจ้าของ และทำงานให้บริษัท อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งนโยบายต่างๆ เหล่านี้ถือเป็นกลไกสำคัญในการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ

8. ความเสี่ยงด้านข้อมูลสารสนเทศ

เนื่องจากฐานข้อมูลของบริษัทมีความจำเป็นอย่างยิ่งในการดำเนินงานของธุรกิจ ในขณะเดียวกันก็มีความเสี่ยงที่ข้อมูลจะถูกทำลาย การโจรกรรมข้อมูล การโจมตีทางไซเบอร์ (Cyber-Attack) การเข้ามาลักลอบแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูล รวมถึงการรั่วไหลข้อมูลสำคัญต่างๆ ที่มีความลับของบริษัท โดยบริษัท ได้มีการลงทุนระบบปฏิบัติการที่สำคัญ เพื่อปรับปรุงความปลอดภัยของระบบให้ทันสมัย และป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล ส่งผลให้การปฏิบัติงานเกิดความต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัท ยังได้จัดตั้งคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Data Protection Committee) เพื่อมีหน้าที่ดูแลความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล และสร้างความมั่นใจในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

9. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากในช่วงปี 2563 บริษัท มีโครงการทั้งอยู่ระหว่างดำเนินการ และดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว ซึ่งบริษัทได้ตระหนักถึงผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงที่ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้น บริษัท จะมีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment, EIA) ที่อาจจะเกิดขึ้นต่อสภาพแวดล้อมทั้งในทางบวก และทางลบก่อนเริ่มดำเนินการโครงการ เพื่อควบคุมและลดผลกระทบ แก่ไขก่อนดำเนินการเริ่มโครงการ รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2561 โดยบริษัท ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม และอาจส่งผลถึงภาพลักษณ์ของบริษัท

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 ทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนรวม 18,869.06 ล้านบาท รายละเอียด ดังนี้

ทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท

ประเภททรัพย์สิน	หน่วย: ล้านบาท	
	ปี 2563	
ที่ดิน	2,354.07	
อาคาร และส่วนปรับปรุง	10,309.71	
อุปกรณ์ เครื่องใช้ในการดำเนินงาน และยานพาหนะ	898.47	
งานระหว่างก่อสร้าง	718.80	
ที่ดินรอการพัฒนา	104.24	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,440.34	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์)	43.43	
รวม	18,869.06	

โดยลักษณะกรรมสิทธิ์ และภาระผูกพันของทรัพย์สินแยกตามโครงการ แสดงในตารางทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เมื่อสิ้น ไตรมาส-ว	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีเปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรม Grand Hyatt Erawan ฉะเชิงเทรา	9-3-98.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	ให้เช่าสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2534	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร โรงแรมให้เป็นหลักประกัน เงินกู้ในวงเงินจำนวน 1,500 ล้านบาท	1,031.8
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรม JVI Marriott ฉะเชิงเทรา	4-2-44.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ดินโรงแรมจากผู้ให้เช่า มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี + 20 ปี	ปี 2540	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร โรงแรมให้เป็นหลักประกัน เงินกู้ในวงเงินจำนวน 2,812 ล้านบาท	2,223.0
ที่ดินและอาคารโรงแรม Renaissance Samui Resort & Spa ฉะเชิงเทรา	15-0-27.8	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2547	ที่ดินและอาคารโรงแรม ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ใน วงเงินจำนวน 455 ล้านบาท	388.8
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบ้านพัก ฉะเชิงเทรา	2-3-58	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารบ้านพักพนักงาน	ที่ดินได้เช่าระยะยาว จากกับบุคคลภายนอก เป็นเวลา 30 ปี	ปี 2547	-ไม่มี-	16.8
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารร้านอาหาร ฉะเชิงเทรา	2-2-59	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารร้านอาหาร	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2549	-ไม่มี-	
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรม Courtyard by Marriott ฉะเชิงเทรา	3-0-60	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม	ที่ดินและอาคารได้เช่าระยะยาวจากกับหน่วยงานราชการแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี	ปี 2550	-ไม่มี-	642.2
ที่ดินเปล่าและอาคาร บนเกาะภูเก็ต ภูเก็ต	4-3-5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร	-	ปี 2550	-ไม่มี-	1,058.7
ที่ดินและอาคารโรงแรม Naka Island ภูเก็ต	57-2-54	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2551	ที่ดินและอาคารโรงแรม ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ใน วงเงินจำนวน 655 ล้านบาท ^(A)	
ที่ดิน และเรือนแพเช่า ภูเก็ต	5-0-84	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2551	-ไม่มี-	
ที่ดินเปล่า ภูเก็ต	3-3-95	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ให้บริษัทเอราวัณ ภูเก็ต เช่าระยะสั้น เพื่อทำ back office	-	ที่ดินบางส่วนได้ร่วมเป็นหลักประกัน เงินกู้ตาม รายการ ^(A)	15.5
ที่ดินเปล่า ภูเก็ต	26-3-98	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา	ที่ดินจำนวน 14-0-60 ไร่ ได้ร่วมเป็น หลักประกันเงินกู้ตาม รายการ ^(A)	141.4

ลักษณะของทรัพย์สินอาคาร	เมื่อซื้อ ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีเปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน และ อาคารโรงแรม Ibis กรุงเทพฯ สาทร จ.กรุงเทพฯ	1-2-9	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2551	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ใน วงเงินจำนวน 1,500 ล้านบาท	185.8
ที่ดินและอาคารโรงแรม Ibis สมุย อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี	7-1-11	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2551	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้ร่วมเป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	375.7
สิทธิการเช่าที่ดิน และ อาคารโรงแรม Ibis กรุงเทพฯ สุขุมวิท 4 จ.กรุงเทพฯ	1-2-2	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2552	ไม่มี-	190.4
ที่ดินและอาคารโรงแรม Holiday Inn พญา จ.ชลบุรี	6-3-80	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2552	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้เป็นหลักประกัน เงินกู้ในวงเงินจำนวน 2,277.55 ล้านบาท ^(ก)	1,183.6
ที่ดิน และอาคารโรงแรม Holiday Inn Executive พญา จ.ชลบุรี	3-1-21.2	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557		834.4
ที่ดิน และอาคารโรงแรม Mercure พญา โฮเต็ล รีสอร์ท จ.ชลบุรี	3-0-74.4	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557		515.4
ที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมอาคาร จ.ชลบุรี	4-2-50.7	สนับสนุนการค้าเงินธุรกิจ และที่ดินบางส่วนให้เช่า	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคาร	-	รอพัฒนา		113.1
ที่ดินและอาคารโรงแรม Ibis ภูเก็ต จ.ภูเก็ต	3-3-37.2	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2552	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้ร่วมเป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	308.2
ที่ดินเปล่า จ.ภูเก็ต	0-0-31.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และใช้ภาระจำยอมในการผ่านทาง เข้าออกโรงแรมโอปัส ภูเก็ต และอาคารพาณิชย์	-	-	ที่ดินใช้ร่วมเป็นหลักประกันเงินกู้ ตามรายการ ^(ก)	3.2

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	ปีที่ดิน ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีเปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม Ibis ริเวอร์ไซด์ จ.กรุงเทพฯ	6-1-27	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับมูลนิธิเอ็นพีเอ็มเพื่อทำการปรับปรุงพัฒนาที่ดิน และดำเนินการก่อสร้างอาคารมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2553	ไม่มี-	193.3
ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ 2 หลัง จ.กรุงเทพฯ	0-0-28	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารพาณิชย์	ให้บุคคลภายนอกเช่าระยะสั้นเพื่อทำธุรกิจร้านสะดวกซื้อ	ปี 2553	ไม่มี-	28.3
ที่ดินและอาคารโรงแรม Ibis ทวีทิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	2-0-60.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2555	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้ร่วมเป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	242.7
สิทธิการเช่าที่ดิน ตรงข้าม Ibis ทวีทิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	1-3-44.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2555	ไม่มี-	3.1
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม Mercure Ibis Siam จ.กรุงเทพฯ	1-2-92	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบริษัทในประเทศ 2 แห่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2555	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรมได้เป็น หลักประกันเงินกู้ใน วงเงินจำนวน 755 ล้านบาท	552.6
ที่ดิน และอาคารโรงแรม Ibis กระบี่ จ.กระบี่	4-0-48.7	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้ร่วมเป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	328.3
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม Ibis ปากช่อง จ.บุรีรัมย์	3-3-28.6	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม	ที่ดินและอาคารได้เช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กรุ๊ป มีระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่ม 1 เมษายน 2556 โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิซึ่งกัน และกันในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุเช่า ละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือน ปัจจุบันได้ต่ออายุเช่า แล้วครั้งที่ 1 แล้ว	ปี 2556	ไม่มี-	5.9
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม Ibis นีโอส จ.ชลบุรี	2-2-34.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม	ที่ดินและอาคารได้เช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล กรุ๊ป มีระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่ม 1 เมษายน 2556 โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิซึ่งกัน และกันในการต่ออายุสัญญาเช่ารวม 5 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 ถึงครั้งที่ 4 จะมีสิทธิต่ออายุเช่า ละ 3 ปี และในครั้งที่ 5 จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาอีกไม่เกิน 4 เดือน ปัจจุบันได้ต่ออายุเช่า แล้วครั้งที่ 1 แล้ว	ปี 2556	ไม่มี-	17.5
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม Novotel Ibis Styles Bangkok Sukhumvit 4 จ.กรุงเทพฯ	1-2-80.2	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2561	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร โรงแรมได้เป็นหลักประกัน วงเงินจำนวน 765 ล้านบาท	806.7

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เมื่อสิ้น ไตรมาส-ว	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม Mercure Ibis Bangkok Sukhumvit 24 จ.กรุงเทพมหานคร	2-1-19	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562		1711.9
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.อุบลราชธานี	1-3-23.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	51.8
ที่ดินเปล่า จ.อุบลราชธานี	1-0-63.8	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา		
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.มุกดาหาร	1-1-58	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ใน วงเงินจำนวน 380 ล้านบาท ⁽²⁾	73.7
ที่ดินเปล่า จ.มุกดาหาร	2-0-98	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา		
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.กาญจนบุรี	1-0-79.6	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	40.0
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.กาญจนบุรี	1-1-9.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2560		46.9
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.หนองคาย	2-2-73.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	57.2
ที่ดินเปล่า จ.หนองคาย	1-0-67.4	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา		

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เนื้อที่ ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.อุตรธานี	1-1-66.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	43.1
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.สาก	1-1-44.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	51.6
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.สาก	1-2-25	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2560	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	48.7
ที่ดินเปล่า จ.สาก	3-0-25.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา		46.3
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.นครราชสีมา	1-1-90.2	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	92.3
ที่ดินเปล่า จ.นครราชสีมา	2-1-22.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา		
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ลำปาง	1-1-79	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	56.2
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.สระแก้ว	1-2-22	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	43.0
ที่ดินเปล่า จ.สระแก้ว	1-0-92	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา		
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ขอนแก่น	1-1-81.6	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2557	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	54.2
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ขอนแก่น	1-2-02.8	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรม	-	ปี 2560	ที่ดินและอาคารโรงแรมให้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	61.3

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เนื้อที่ดิน ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.พิษณุโลก	1-1-30	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2558	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ วงเงินจำนวน 999.5 ล้านบาท ⁽¹⁾	46.5
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.อุตรดิตถ์ธานี	2-1-22.4	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2558	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	46.0
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ตรัง	1-1-89.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2558	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	44.6
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.นครราชสีมา	1-3-02.6	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2558	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	45.5
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.กระบี่	1-2-16	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2558	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	46.5
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.กระบี่	1-1-30.7	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2561	ที่ดินบางส่วนใช้ร่วมเป็นหลักประกันเงินกู้ ตามรายการ ⁽²⁾	50.3
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ร้อยเอ็ด	2-0-0	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2559	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	39.6
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ชุมพร	1-1-25.8	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2559	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	38.9
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.จันทบุรี	1-2-74.7	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2559	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	55.1
ที่ดินเปล่า จ.จันทบุรี	0-1-26.2	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ระพีพัฒนา	ไม่มี-	
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.สกลนคร	2-0-62	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2559	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	39.7
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ภูเก็ต	2-2-55	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 100/2555 มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2559	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ⁽²⁾	65.6

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เนื้อที่ ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีเปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ระยอง	1-3-85.9	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2559	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	63.4
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.เชียงใหม่	1-3-25.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับมูลนิธิเชียงใหม่ มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2559	ไม่มี-	58.0
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ประจวบคีรีขันธ์	3-3-31.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบริษัทแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2560	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	62.0
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.บุรีรัมย์	1-1-55	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2560	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	57.3
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ลำปาง	2-0-1.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2560	ที่ดิน และอาคารโรงแรม ใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ใน วงเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท ^(ก)	60.5
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ฉะเชิงเทรา	2-1-65	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2560	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	106.2
ที่ดินเปล่า จ.ฉะเชิงเทรา	2-1-79	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	รอพัฒนา	ไม่มี-	
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ระยอง	1-2-50	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบริษัทแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2560	ไม่มี-	45.6
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.เชียงใหม่	1-2-33.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2560	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	64.7
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.นครสวรรค์	1-2-80	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบริษัทแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2560	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	62.9
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.สุรินทร์	1-2-15.7	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2561	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	57.7

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เนื้อที่ดิน ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
ที่ดิน และอาคารเป็นโรงแรม HOP INN จ.นนทบุรี	1-0-11.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	-	ปี 2562	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	125.2
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ชลบุรี	1-2-82.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2561	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	75.5
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.เชียงใหม่	1-1-19	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2561	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	57.1
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.ภูเก็ต อาคารที่ 2	1-2-85.9	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน		ปี 2563	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	85.2
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร โรงแรม HOP INN จ.ระยอง อาคารที่ 2	2-1-78.4	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	78.0
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร เป็นโรงแรม HOP INN จ.ขอนแก่น อาคารที่ 3	1-3-0	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบริษัทแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	62.1
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร เป็นโรงแรม HOP INN จ.เชียงราย อาคารที่ 2	1-1-50	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	64.4
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร เป็นโรงแรม HOP INN จ.สงขลา อาคารที่ 2	1-2-32	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	83.8
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร โรงแรม HOP INN จ.ปทุมธานี	1-0-87	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าในที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอก มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	62.0

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	เนื้อที่ดิน ไร่-งาน-วา	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินการ	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรม HOP INN จันทบุรี	1-2-94	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอกมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2562	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	66.3
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรม HOP INN จ.เชียงใหม่ อาคารที่ 3	1-2-27.9	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอกมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี	ปี 2563	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	90.0
ที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN จ.พิษณุโลก อาคารที่ 2	1-2-36	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน		ปี 2563	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	91.9
ที่ดิน และอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN จ.เพชรบูรณ์	1-0-97.1	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน		อยู่ระหว่าง พัฒนา		55.8
ที่ดิน และอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN จ.น่าน	1-0-90.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน		อยู่ระหว่าง พัฒนา		21.5
ที่ดิน และอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN จ.มหาสารคาม	1-0-56.9	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน		อยู่ระหว่าง พัฒนา	ที่ดินและอาคารโรงแรมใช้ร่วม เป็นหลักประกันเงินกู้ตามรายการ ^(ก)	28.4
ที่ดิน และอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN จ.ชัยภูมิ	1-1-15.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน		อยู่ระหว่าง พัฒนา	-ไม่มี-	19.7
ที่ดิน และอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN จ.นครราชสีมา อาคารที่ 2	1-1-23	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน		อยู่ระหว่าง พัฒนา	-ไม่มี-	29.4
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN กรุงเทพฯ อ่อนนุช	1-1-83.5	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอกโดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	อยู่ระหว่าง พัฒนา	-ไม่มี-	112.1
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN กรุงเทพฯ บางนา	2-0-57	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอกโดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	อยู่ระหว่าง พัฒนา	-ไม่มี-	63.4
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารระหว่างการพัฒนา เป็น โรงแรม HOP INN กรุงเทพฯ ธนบุรี	1-0-19.3	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวกับบุคคลภายนอกโดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	อยู่ระหว่าง พัฒนา	-ไม่มี-	101.6

ลักษณะของทรัพย์สินถาวร	วัตถุประสงค์ ในธุรกิจ	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	สาระสำคัญของสัญญาเช่า	ปีที่เปิด ดำเนินงาน	การใช้ทรัพย์สิน เป็นหลักประกัน	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN เมืองฉะเชิงเทรา ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน มีกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรม	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 27 ปี	ปี 2559	-ไม่มี-	159.6
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN เมืองฉะเชิงเทรา ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	ปี 2560	-ไม่มี-	172.2
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN เมืองฉะเชิงเทรา ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	ปี 2561	-ไม่มี-	212.1
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN เมืองฉะเชิงเทรา ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	ปี 2561	-ไม่มี-	181.3
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารโรงแรม HOP INN เมืองฉะเชิงเทรา ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	ปี 2561	-ไม่มี-	279.3
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารระหว่างพัฒนา เป็นโรงแรม HOP INN เมืองฉะเชิงเทรา ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 35 ปี	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-ไม่มี-	217.4
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารระหว่างพัฒนา เป็นโรงแรม HOP INN เมืองเซบู ประเทศ พิลิปปินส์	สนับสนุนกิจการโรงแรม	มีสิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินได้เช่าระยะยาวในประเทศฟิลิปปินส์ โดยมีกำหนดเวลาเช่า 30 ปี	อยู่ระหว่าง การพัฒนา	-ไม่มี-	618.8

เครื่องหมายการค้าที่สำคัญ

ชื่อเจ้าของ	จำนวน เครื่องหมายการค้า	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ปีที่สิ้นสุดการคุ้มครอง
บมจ.ดี เอราวัณ กรุ๊ป	2	ไทย	2567, 2568
บมจ.โรงแรมเอราวัณ	5	ไทย	2568, 2568, 2562, 2568, 2568
บจก.เอราวัณ ภูเก็ต	17	ไทย	2564
บจก.เอราวัณ ฮิลล์ อินน์	5	ไทย	2565, 2565, 2565, 2565, 2567
	5	ฟิลิปปินส์	ค.ศ.2024
	8	มาเลเซีย	ค.ศ.2023
	2	สิงคโปร์	ค.ศ.2023
	3	เวียดนาม	ค.ศ.2026 ค.ศ.2025
	9	อินโดนีเซีย	ค.ศ.2023

4.2 นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย

นโยบายการลงทุน

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทอื่นที่ให้ผลตอบแทนการลงทุนที่ดี และ/หรือ สนับสนุนการขยายธุรกิจโรงแรมหรือโครงการที่มีอยู่เดิมของเครือบริษัท เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(เฉพาะบริษัทฯ)

ชื่อบริษัทย่อย	ประเภท กิจการ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	*สัดส่วนเงินลงทุน (%)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	
				วิธีราคาทุน	เงินปันผล
ถือโดยบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)					
บริษัท โรงแรมเอราวัณ จำกัด (มหาชน)	โรงแรม	119.50	72.59	819.71	-
บริษัท เอราวัณ ราชดำริ จำกัด	โรงแรม	450.00	99.99	451.29	-
บริษัท เอราวัณ สมุย จำกัด	โรงแรม	330.00	99.99	376.86	-
บริษัท เอราวัณ นาคา จำกัด	เจ้าของที่ดิน	26.50	99.99	19.30	-
บริษัท เอราวัณ ภูเก็ต จำกัด	โรงแรม	2,250.00	99.99	2,282.00	-
บริษัท เอราวัณ เจ้าพระยา จำกัด	โรงแรม	71.00	95.77	68.00	-
บริษัท เดอะ รีเสิร์ฟ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	189.30	99.99	189.30	-
บริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารจัดการ	2.00	99.99	2.00	-
บริษัท เอราวัณ ฮีลป อินน์ จำกัด	โรงแรม	2,433.00	99.99	2,433.00	-
บริษัท เอราวัณ โกรท เมเนจเม้นท์ จำกัด	โรงแรม	185.00	99.99	185.00	-
รวมทั้งสิ้น				6,826.46	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า				(1,633.60)	
สุทธิ				5,192.86	

หมายเหตุ : *สัดส่วนเงินลงทุนที่ถือทางตรง

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในบริษัทร่วมที่มีธุรกิจ และ/หรือการดำเนินงานที่สนับสนุนและเอื้ออำนวยกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัทร่วม		ประเภท กิจการ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินลงทุน (%)	เงินลงทุน (ล้านบาท)		
					วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	เงินปันผล
ถือโดยบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)							
บริษัท ราชประสงค์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		ให้บริการ	1.00	48.00	0.34	0.34	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ โฮเทล โกรท		ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,549.63	20.00	309.92	47.69	-
รวมทั้งสิ้น					310.26	48.03	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า					(46.25)		
สุทธิ					264.01		

นโยบายทางการบริหารงาน

การบริหารงานในบริษัทย่อย : บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยด้วย เพื่อให้สามารถควบคุมการบริหารงาน และมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ

การบริหารงานในบริษัทร่วม : บริษัทได้ส่งตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทร่วมตามจำนวนของสัดส่วนที่บริษัทได้ถือหุ้นเท่านั้น จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานบริษัทร่วมแต่อย่างใด

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีคดีที่เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทเท่านั้น อาทิ การฟ้องร้องบังคับคดีให้ลูกค้าที่เช่าพื้นที่อาคารที่ค้างชำระค่าเช่า ค่าบริการ และค่าเช่าอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีหรือข้อพิพาทที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท : บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”, “ERW”)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนาและดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เหมาะสมกับทำเลและสถานที่ตั้งและกลุ่มเป้าหมายเป็นธุรกิจหลัก โดยมีธุรกิจอื่นได้แก่ ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคาร และธุรกิจรับจ้างบริหารอาคาร

เลขทะเบียนบริษัท : 0107537001943

โฮมเพจ : www.theerawan.com

สำนักงานใหญ่	อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ชั้น 6 เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2257 4588 โทรสาร 66 (0) 2257 4577
สำนักงานสาขาที่ 1	อาคารเอราวัณ แบงค็อก เลขที่ 494 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 66 (0) 2250 7777 โทรสาร 66 (0) 2250 7788
สำนักงานสาขาที่ 2	โรงแรมเจดับบลิว แมริออท กรุงเทพ เลขที่ 4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2656 7700 โทรสาร 66 (0) 2656 9831
สำนักงานสาขาที่ 3	โรงแรมไอบิส ป่าตอง ภูเก็ต เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต 83150 โทรศัพท์ 66 (0) 7630 3888 โทรสาร 66 (0) 7630 3889
สำนักงานสาขาที่ 4	โรงแรมไอบิส พัทยา เลขที่ 463/79 ถนนพัทยาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150 โทรศัพท์ 66 (0) 3841 8188 โทรสาร 66 (0) 3841 8189
สำนักงานสาขาที่ 5	โรงแรมไอบิส สมุย เลขที่ 197 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84320 โทรศัพท์ 66 (0) 7791 4888 โทรสาร 66 (0) 7791 4889
สำนักงานสาขาที่ 6	โรงแรมไอบิส สาทร เลขที่ 29/9 ซอยงามดูพลี ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 66 (0) 2610 5188 โทรสาร 66 (0) 2610 5189
สำนักงานสาขาที่ 7	โรงแรมไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 4 เลขที่ 41 ซอยสุขุมวิท 4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2667 5888 โทรสาร 66 (0) 2667 5889
สำนักงานสาขาที่ 8	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา และฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซีคิวทีฟ พัทยา เลขที่ 463/68, 463/99 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150 โทรศัพท์ 66 (0) 3872 5555 โทรสาร 66 (0) 3872 5556

สำนักงานสาขาที่ 9	โรงแรมไอบิส กะตะ เลขที่ 88/8 ถนนกะตะ ตำบลกะรน อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83100 โทรศัพท์ 66 (0) 7636 3488 โทรสาร 66 (0) 7636 3489
สำนักงานสาขาที่ 10	โรงแรมไอบิส หัวหิน เลขที่ 73/15 ซอยหมู่บ้านหนองแก ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110 โทรศัพท์ 66 (0) 3261 0388 โทรสาร 66 (0) 3261 0389
สำนักงานสาขาที่ 11	โรงแรมเมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพ สยาม เลขที่ 927 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 66 (0) 2874 7222 โทรสาร 66 (0) 2874 7229
สำนักงานสาขาที่ 12	โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง เลขที่ 725 หมู่ที่ 2 ตำบลอ่าวนาง อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ 81000 โทรศัพท์ 66 (0) 7562 6388 โทรสาร 66 (0) 7562 6389
สำนักงานสาขาที่ 13	โรงแรมเมอร์เคียว พัทยา โอเชียน รีสอร์ท เลขที่ 463/100 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20150 โทรศัพท์ 66 (0) 3876 9688 โทรสาร 66 (0) 3876 9689
สำนักงานสาขาที่ 14	โรงแรมโนโวเทล ไอบิส สไตล์ กรุงเทพ สุขุมวิท 4 เลขที่ 27 ซอยสุขุมวิท 4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2080 5388 โทรสาร 66 (0) 2080 5389
สำนักงานสาขาที่ 15	โรงแรมเมอร์เคียว ไอบิส กรุงเทพ สุขุมวิท 24 เลขที่ 5/1 ซอยสุขุมวิท 24 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 66 (0) 2080 6588 โทรสาร 66 (0) 2080 6589
ทุนของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
ทุนจดทะเบียน	: 2,788,664,866 บาท ทุนสามัญ 2,788,664,866 ทุน มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 2,517,533,185 บาท ทุนสามัญ 2,517,533,185 ทุน มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
บุคคลอ้างอิงอื่น	
1. นายทะเบียนหุ้นสามัญ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์: 66 (0) 2009 9000 โทรสาร: 66 (0) 2009 9991
2. ผู้สอบบัญชี	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4795 นางวิไล นูรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ชั้น 48 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 66 (0) 2677 2000 โทรสาร 66 (0) 2677 2222