ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1. วิสัยทัศน์ วัตุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท อิตัลไทย อินเตอร์เนชั่นแนล โฮเต็ล จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ได้จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียน 80,000,000 บาท (แปดสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อเดือนมิถุนายน 2521 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม (ปัจจุบันชื่อ โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน และ ทาวเวอร์) และมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนตามลำดับ จนในปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 937,500,000 บาท (เก้าร้อยสามสิบเจ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน) การก่อสร้างโรงแรมได้เสร็จสิ้นและเริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในเดือนธันวาคม 2525

โรงแรม รอยัล ออคิด เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2526 โดยสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯเสด็จพระราชดำเนินเป็นองค์ประธานในพิธีเปิด

ในปี 2528 บริษัทฯได้ทำสัญญาการจัดการบริหารงานโรงแรมกับ Sheraton Overseas Management Corporation ซึ่งเป็นกลุ่มบริหารและรับจัดการกิจการโรงแรมระดับสากลที่มีชื่อเสียงดีที่สุดกลุ่มหนึ่ง และเปลี่ยนชื่อโรงแรมเป็น โรงแรม รอยัลออคิด เชอราตัน และ ทาวเวอร์

บริษัทฯได้จดทะเบียนเป็นบริษัทรับอนุญาตในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนกรกฎาคม 2532 มีทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 937.5 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

บริษัท สตาร์วูด โฮเต็ล (ประเทศไทย) จำกัด	44.00%
บริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	29.865%
บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)	24.00%

บริษัทฯดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการด้านต่างๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิ เช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ และห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ท่าเทียบเรือส่วนตัว โดยที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับบริษัท เชอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม็นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

บริษัทฯได้เช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ จากบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม โดยได้ต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัทย่อยมาโดยตลอด และล่าสุดเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2558 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ กับบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2558 โดยมีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ซึ่งสัญญานี้จะสิ้นสุดวันที่ 19 ตุลาคม 2559

ธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีอัตราการแข่งขันที่สูงมาก ทั้งระหว่างโรงแรมในประเทศและประเทศในภูมิภาคของเรา อันเป็นผลเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยและเหตุการณ์การเมืองที่ไม่แน่นอน นอกจากนี้ การดำเนินงานของบริษัทฯมีลักษณะขึ้นอยู่กับฤดูกาล ซึ่งแบ่งเป็นฤดูกาลท่องเที่ยง (High Season) ระหว่างประมาณเดือนตุลาคมถึงเดือนมีนาคม และนอกฤดูกาลท่องเที่ยว (Low Season) ระหว่างประมาณเดือนเมษายนถึงเดือนกันยายน ทำให้บริษัทฯต้องระมัดระวังในเรื่องการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม แต่ด้วยนโยบายการบริหารอันเป็นมาตรฐาน บริษัทฯก็ยังคงรักษาระดับการให้บริการแขกได้ดีอย่างต่อเนื่องเสมอมา

บริษัทฯมีเป้าหมายที่จะรักษาส่วนแบ่งการตลาดและคงไว้ซึ่งความเป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยได้ดำเนินการปรับปรุงห้องพัก ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร จัดหาเครื่องมือเครื่องใช้และจัดการฝึกอบรมพนักงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการอยู่ตลอดเวลา และเนื่องจากแนวโน้มความเจริญก้าวหน้าโดยรวมในด้านต่างๆของประเทศ โดยเฉพาะความก้าวหน้าด้านสาธารณูปโภคและความพร้อมในการรองรับการเติบโตทางธุรกิจการท่องเที่ยว ทำให้บริษัทฯเพิ่มความสำคัญและมีเป้าหมายที่จะรองรับธุรกิจด้านการประชุมสัมมนาระดับประเทศที่กำลังมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยทางบริษัทฯได้จัดให้มีการเตรียมพร้อมทั้งในด้านสถานที่ อุปกรณ์ และบุคลากร ซึ่งทำให้บริษัทฯมีขีดความสามารถในการให้บริการแก่ลูกค้ากลุ่มนี้ได้มากและดียิ่งขึ้น

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ไม่มี

1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท คือบริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด ซึ่งมีกิจการให้เช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพื่อการประกอบกิจการโรงแรม และบริษัท เชอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด ซึ่งไม่ได้ประกอบกิจการ โดยบริษัทฯถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 และ 51 ตามลำดับ

1.4. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

รายการธุรกิจกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันอันเกี่ยวเนื่องกับการฝากเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินฝากในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันจากการถือหุ้นทางอ้อม

ในระหว่างปี รายการค้าที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
ดอกเบี้ยรับ	1,174,441	483,952	811,109	-	ตามอัตราตลาด

ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ดอกเบี้ยค้างรับ	2558	2557	2558	2557
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	423,119	124,233	339,863	-
เงินฝากประจำธนาคารที่มีกำหนดจ่ายคืนเกินกว่า 3 เดือน				
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	159,000,000	19,000,000	140,000,000	-

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเกี่ยวเนื่องกับการกู้ยืมเงิน

ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯได้กู้ยืมเงินระยะสั้นจากบริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เงินกู้ดังกล่าวอยู่ในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินซึ่งไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.7 ต่อปี และครบกำหนดชำระคืนภายใน 3 เดือน

ในระหว่างปี รายการเกี่ยวเนื่องกับรายการกู้ยืมเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
ดอกเบี้ยจ่าย	278,767	1,094,795	278,767	1,094,795	ตามที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		
บริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	93,767
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	50,000,000

ในระหว่างปี 2558 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 50 ล้านบาทแล้วทั้งจำนวน

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมเป็นโรงแรมชั้นหนึ่ง จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม พร้อมทั้งให้บริการอื่นๆ ที่เป็นส่วนประกอบของธุรกิจโรงแรม อาคารโรงแรมตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ในตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก มีห้องพักจำนวน 726 ห้อง อยู่ในอาคารรูปตัววาย "Y" ทำให้ทุกห้องสามารถชมทิวทัศน์ของแม่น้ำเจ้าพระยาได้

ห้องพักจำนวน 726 ห้อง จากชั้น 5 ถึงชั้น 28 ประกอบด้วย

Deluxe Riverview Room	324	ห้อง
Deluxe Premium Riverview Room	240	ห้อง
Junior Suite	19	ห้อง
Executive Suite	33	ห้อง
Club Executive Room	95	ห้อง
Club Junior Suite	4	ห้อง
Club Executive Suite	10	ห้อง
Royal Orchid Presidential Suite	1	ห้อง
	726	ห้อง

โดยอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับฤดูกาล ชนิดของห้องพัก และตามสัญญาการขายระหว่างลูกค้ากับโรงแรม

นอกจากห้องพักแล้ว ทางโรงแรมยังมี ห้องอาหาร บาร์ ร้านค้า สถานที่จัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องจัดนิทรรศการ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส เรือบริการรับ-ส่งลูกค้าระหว่างท่าเรือรถไฟฟ้าและโรงแรม และท่าเทียบเรือส่วนตัวเพื่อให้บริการแก่แขกที่มาพักและใช้บริการของโรงแรมอย่างพร้อมมูล

โครงสร้างรายได้

สัดส่วนรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมมีดังนี้

	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ห้องพัก	528	62.0	398	59.8	536	60.0
อาหารและเครื่องดื่ม	287	33.7	233	34.9	318	35.7
รายได้จากแผนกอื่น	36	4.3	35	5.3	38	4.3
รวม	851	100.0	666	100.0	892	100.0

2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ฯ ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรมและให้บริการด้านต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่แขกผู้มาใช้บริการ ซึ่งกิจการหลักคือ การบริการห้องพัก และการบริการห้องอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการให้บริการจัดการประชุมสัมมนา

2.2. การตลาดและการแข่งขัน

กลยุทธ์การแข่งขัน

จุดเด่น : สถานที่ โรงแรม รอยัลออคิด เชอราตัน และทาวเวอร์ส จัดอยู่ในระดับโรงแรมชั้นหนึ่งนานาชาติ ตั้งอยู่บนริมฝั่งด้านตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นใจกลางย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพฯ ระหว่างเยาวราชและสีลม ตัวอาคารสูง 28 ชั้น ออกแบบเป็นรูปตัววาย ("Y") เพื่อให้ห้องพักแขกทุกห้องหันออกสู่แม่น้ำเจ้าพระยา ทำให้สามารถมองเห็นทิวทัศน์อันงดงามของแม่น้ำได้อย่างชัดเจน ในปี 2550 - 2553 โรงแรมได้ทำการปรับปรุงใหญ่ของห้องพักแขกพร้อมทั้งระเบียงริมน้ำและสระว่ายน้ำ นอกจากนี้โรงแรมได้มีการปรับปรุงและจัดหาในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าอยู่เรื่อยๆในแต่ละปี เพื่อให้โรงแรมมีความพร้อมในการอำนวยความสะดวกสบายอย่างครบครันและทันสมัยต่อลูกค้าที่มาใช้บริการ อีกทั้งโรงแรม มีห้องอาหารต่างๆ อาทิเช่น ห้องอาหารนานาชาติ ไทย อิตาเลียน ฯลฯ ซึ่งเพียงพอสำหรับให้บริการแก่นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวจากทุกประเทศ

นอกจากนี้ ทางโรงแรมฯ ยังมีห้องจัดประชุมขนาดใหญ่และขนาดย่อม สามารถใช้จัดการประชุมหรืองานเลี้ยงรับรองได้อย่างสะดวกสบายตั้งแต่ 10 ถึง 2,500 คน

การให้บริการ มีการจัดให้มีการบริการที่ดีเยี่ยมจากพนักงานซึ่งได้รับการฝึกอบรมให้มีความรู้ความสามารถเป็นอย่างดีในการที่จะบริการลูกค้าให้ได้รับความประทับใจและความสะดวกสบาย

อัตราการให้บริการ อัตราการให้บริการของโรงแรมฯ อาทิเช่น ราคาห้องพัก ราคาการจัดเลี้ยงหรือประชุม รวมทั้งราคาค่าอาหารเครื่องดื่มของห้องอาหาร ทางโรงแรมฯ ได้มีการจัดสรรราคาระดับต่าง ๆ ที่สามารถเลือกสรรได้ เพื่อให้เหมาะสมกับงบประมาณของลูกค้า

จุดด้อย : เนื่องด้วยสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ สภาวะไม่ปกติทางการเมืองในประเทศและสภาวะความไม่สงบในหลายภูมิภาคของโลกสืบต่อเนื่องมาในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประกอบกับจำนวนโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันในเชิงธุรกิจโรงแรมสูงมากทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้โรงแรมฯต้องใช้กลยุทธ์ทางการตลาดต่าง ๆ เพื่อที่จะรักษาส่วนแบ่งการตลาดไว้

การจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

โรงแรม รอยัลออคิด เชอราตัน และทาวเวอร์ บริหารงานโดย Sheraton Overseas Management Corporation ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. จากประเทศสหรัฐอเมริกาและมีเครือข่ายมากกว่า 1,200 โรงแรมกระจายอยู่ในมากกว่า 100 ประเทศทั่วโลก ทำให้การจำหน่าย ช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์และการใช้บริการของบริษัทฯ สามารถทำได้ทั้งในแบบของเครือข่ายและลูกโซ่ ซึ่งสามารถให้และรับข้อมูล รวมทั้งการบริการได้อย่างกว้างขวาง รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

เครือข่ายของกลุ่ม Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. มีศูนย์บริการจัดจำหน่ายและรับจองห้องพักให้แก่โรงแรมในเครือซึ่งกระจายอยู่ในมากกว่า 100 ประเทศทั่วโลก จึงสามารถให้ข้อมูลการบริการ และขายห้องพักให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว สะดวกและทั่วถึง โรงแรม รอยัลออคิดเชอราตันและทาวเวอร์ส ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือของ Starwood จึงสามารถเข้าร่วมใช้บริการการจำหน่ายและการรับจองห้องพักจากศูนย์บริการของ Starwood ซึ่งสัดส่วนการจำหน่ายโดยผ่านเครือข่ายของ Starwood จะอยู่ที่ระดับ 74% ของยอดการจำหน่ายทั้งหมดของบริษัท ฯ ช่องทางการจำหน่ายอีก 26% ผ่านทาง Travel Agent และช่องทางอื่นๆ

ลักษณะของลูกค้า

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศ มีทุกสาขาอาชีพ อาทิ เช่น นักการทูต นักธุรกิจ และนักท่องเที่ยว นอกเหนือจากบริษัท Travel Agent ทั้งในและนอกประเทศซึ่งเป็นตัวกลางติดต่อส่งลูกค้าให้แก่ทางโรงแรมแล้ว ลูกค้าบางส่วนของโรงแรมจะเป็นสมาชิกของ Starwood Preferred Guest (SPG) ซึ่งเป็น Loyalty Program ของ โรงแรมในเครือ Starwood ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมในกลุ่ม Sheraton, Westin, W Hotel, Four Points, St. Regis, The Luxury Collection, Le Meridien, Aloft และ Element

ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา นอกเหนือจากลูกค้าห้องอาหารและจัดเลี้ยงแล้ว ลูกค้าห้องพักของบริษัท ฯ พอจะจำแนกเป็นกลุ่ม ๆ ได้ดังนี้

นักท่องเที่ยว (Group)	37%
นักท่องเที่ยว (FIT)	30%
Travel Agent	23%
ลูกค้าสายการบินและอื่นๆ	10%

สภาพการแข่งขัน

จากสภาวะจำนวนห้องพักที่มีสูงกว่าความต้องการในตลาดปัจจุบัน ทำให้โรงแรมต่าง ๆ ต้องปรับปรุงกลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อที่จะรักษาส่วนแบ่งการตลาดไว้ นอกจากการแข่งขันในกลุ่มโรงแรมประเภทเดียวกันแล้ว แต่ละโรงแรมยังต้องพยายามรักษาตลาดเพื่อไม่ให้ธุรกิจโอนถ่ายไปยังโรงแรมที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มเดียวกันอีกด้วย

โรงแรมที่มีการดำเนินงานใกล้เคียงกับบริษัท ฯ ที่สำคัญได้แก่

โรงแรม	จำนวนห้อง
โรงแรมแชงกรี-ลา กรุงเทพฯ	802
โรงแรมฮอลิเดย์อินน์ สีลม กรุงเทพฯ	684
โรงแรมมิลเลเนียม ฮิลตัน กรุงเทพฯ	533
โรงแรมอนันตรา กรุงเทพฯ ริเวอร์ไซด์ รีสอร์ท	407

2.3. <u>การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ</u>

<u>ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์</u>

นื่องจากบริษัท ฯ ประกอบธุรกิจการโรงแรมและการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกิจการให้บริการ จึงต้องใช้บุคลากรเป็นหลักในการประกอบธุรกิจ นอกเหนือไปจากการจัดทำสถานที่และจัดหาอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้แก่แขกผู้มาใช้บริการ

บุคลากรส่วนใหญ่จะเป็นแรงงานภายในประเทศที่ได้รับการฝึกอบรมด้านการให้บริการต่าง ๆ เป็นอย่างดี มีบางตำแหน่งเท่านั้นที่บริษัท ฯ จำเป็นต้องว่าจ้างผู้ชำนาญการชาวต่างประเทศ

วัตถุดิบส่วนใหญ่ที่ใช้เป็นผลิตผลที่สามารถผลิตขึ้นและจัดหาได้ภายในประเทศ เช่น อาหารสด อาหารทะเล และสิ่งของเครื่องใช้ในห้องพักแขก ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง โดยจัดซื้อผ่านผู้จำหน่ายในประเทศ

บริษัทฯได้มีการพัฒนาปรับปรุงและรักษาสภาพของโรงแรมให้อยู่ในสภาพที่ดีที่สุดเพื่อที่จะให้บริการแก่แขกผู้มาใช้บริการได้อย่างประทับใจอยู่ตลอดเวลา ในรอบระยะเวลา 8 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ใช้จ่ายในการปรับปรุงสถานที่และบริเวณต่าง ๆ อาทิเช่น

2551	-	ปรับปรุงห้องพักแขก, ปรับปรุงระบบหนีไฟ, ปรับปรุงระบบน้ำร้อน ติดตั้งระบบวงจรปิด
2552	-	ปรับปรุงห้องพักแขก, ปรับปรุงระเบียงริมน้ำ, ปรับปรุงสระว่ายน้ำ ปรับปรุงห้องอาหาร, ปรับปรุงภายนอกอาคาร
2553	-	ปรับปรุงห้องพักแขกส่วนเพิ่มเติมให้สมบูรณ์, ปรับปรุงภายนอกอาคาร
2554 - 2555	-	ปรับปรุงและจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและให้บริการแก่แขก
2556	-	ปรับปรุงห้องจัดเลี้ยง, Club Lounge และระบบทำความเย็นของโรงแรม เบอร์3 รวมทั้งจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและให้บริการแก่แขก
2557	-	ปรับปรุงระบบทำความเย็นของโรงแรมและเปลี่ยนระบบทำความเย็นของโรงแรม เบอร์4, ปรับปรุงที่จอดรถของโรงแรม, เปลี่ยนที่นอนในโรงแรม, เปลี่ยนเครื่องล้างจานในโรงแรมที่มีอายุการใช้งานนานแล้ว และไม่คุ้มค่าต่อการบำรุงรักษา รวมทั้งจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีความจำเป็นในการทำงานและให้บริการแก่แขกที่มาพัก

2558 - ปรับปรุงระบบ WIFI ในห้องพักแขก, ปรับปรุงระบบไฟและพรมที่ Lobby Lounge , ปรับปรุงห้องน้ำแขก และเปลี่ยนเครื่องทำกาแฟที่ห้องอาหาร Feast, ปรับปรุงส่วนหัวเตียงในห้องพักแขก, ซื้อรถตู้ใหม่ 2 คัน เพื่อใช้ในการบริการจัดเลี้ยงนอกสถานที่, ติดตั้งระบบ CCTV เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านความปลอดภัย

บริษัทฯได้ใช้เงินทุนไปในการปรับปรุงและจัดหาอุปกรณ์ต่างๆในปี 2558 ทั้งสิ้นประมาณ 28.9 ล้านบาท นอกจากนี้ทางบริษัทฯยังได้มีการใช้จ่ายในด้านการฝึกอบรมพนักงานในรอบปีที่ผ่านมาเป็นจำนวนเงินประมาณ 3.4 ล้านบาท

เนื่องจากในปี 2550 - 2553 บริษัทฯได้ทำการปรับปรุงห้องพักแขก รวมทั้งห้องอาหารและระเบียงริมน้ำแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อย ดังนั้นในปี 2554 ถึง 2558 บริษัทฯมีเพียงโครงการย่อยในการปรับปรุงห้องอาหาร, ห้องจัดเลี้ยง, Club Lounge ระบบเครื่องจักรและเครื่องใช้ไฟฟ้า พร้อมทั้งการจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและให้บริการแก่แขก โดยใช้เงินงบประมาณทั้งสิ้นประมาณ 52.9 ล้านบาทในปี 2556, 25.3 ล้านบาทในปี 2557 และ 28.9 ล้านบาทในปี 2558

3. ปัจจัยความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

ปัจจัยที่สำคัญและมีผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศก็คือ สถานภาพความมั่นคงเสถียรภาพทางการเมือง ความปลอดภัย ภัยพิบัติทางธรรมชาติ รวมทั้งสภาวการณ์ที่มีผลเกี่ยวกับสุขภาพอนามัยของผู้คนโดยทั่วไป และสภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและของโลก ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกิจการการให้บริการแก่นักธุรกิจและนักท่องเที่ยวก็จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆข้างต้นเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯได้มีการแบ่งแหล่งลูกค้าออกเป็นหลายกลุ่ม การจัดหารายได้จะเน้นหนักที่ลูกค้ากลุ่มต่างๆมากน้อยตามสภาวการณ์ของตลาด บริษัทฯไม่ได้พึ่งพิงกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ ซึ่งบริษัทฯเชื่อว่าจากนโยบายการกระจายความเสี่ยงข้างต้นจะช่วยลดผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯลงได้ การที่บริษัทฯเป็นโรงแรมในเครือ Starwood จะช่วยทำให้ความสามารถในการขายห้องพักให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วโดยระบบการจองห้องพักที่ทันสมัยใน Website รวมทั้งการมีศูนย์บริการจัดจำหน่ายและรับจองห้องพักของโรงแรมในเครือซึ่งกระจายอยู่ในมากกว่า 100 ประเทศทั่วโลก จึงสามารถให้ข้อมูลการบริการให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็วสะดวกและทั่วถึง

- ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

การแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมมีอยู่ในระดับสูงและคาดว่าจะสูงขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากมีโรงแรมที่กำลังก่อสร้างอยู่และพร้อมที่จะเปิดดำเนินการอีกหลายแห่งในระยะเวลา 1-2 ปีข้างหน้า บริษัทฯจึงพยายามปรับปรุงคุณภาพและบริการสินค้าให้ดีขึ้นเสมอ โดยในปี 2550 บริษัทฯได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงห้องพักแขกของโรงแรมซึ่งแล้วเสร็จทั้งสิ้นในช่วงต้นปี 2553 นอกจากนั้นแล้วในปี 2552 บริษัทฯได้ดำเนินโครงการปรับปรุงระเบียงริมน้ำและห้องอาหารริมน้ำเสร็จเป็นที่เรียบร้อย และได้เปิดให้บริการกับลูกค้าตั้งแต่ปลายเดือนธันวาคม 2552 ส่วนภายนอกอาคารโรงแรมได้เริ่มทำการปรับปรุงตั้งแต่ปลายปี 2552 แล้วเสร็จปลายปี 2553 ส่วนในปี 2554 ถึง 2558 บริษัทฯได้มีการปรับปรุงห้องอาหาร, ห้องจัดเลี้ยง, Club Lounge, เปลี่ยนระบบทำความเย็นของโรงแรม, ปรับปรุงที่จอดรถของโรงแรม รวมถึงการจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและบริการแก่แขกตามปกติ

- ความเสี่ยงจากการขาดการควบคุมภายในที่รัดกุม

ในด้านธุรกิจโรงแรม บริษัทฯใช้ระบบการควบคุมภายในของบริษัทสตาร์วูด โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในระดับโลก และมีการตรวจสอบภายในโรงแรมในเครือเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อบ่งชี้ประเด็นที่มีความเสี่ยงในเรื่องการควบคุมภายในให้ผู้บริหารได้ทำการแก้ไขและติดตามประเมินผล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีคณะกรรมการตรวจสอบที่คอยกำกับดูแลกิจการ และมอบหมายให้ผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯทำการสอบทานข้อมูลทางบัญชีในเรื่องที่กรรมการตรวจสอบ

แห็นควรในแต่ละปี จึงทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงอันอาจเกิดจากความหละหลวมของการควบคุมภายในเป็นอย่างดี

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์ของบริษัท ฯ และบริษัทย่อย

โรงแรมตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา บนที่ดินเลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น 5 ไร่ 1 งาน 65 ตารางวา โดยทางบริษัท ฯ ได้ทำการเช่าที่ดินดังกล่าวพร้อมทั้งอาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์จากบริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ฯ (ตามรายละเอียดใน FILE “ROHTN” ภายใต้รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน)

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท ฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม บริษัท ฯ ยังไม่มีนโยบายที่จะเพิ่มเงินลงทุนในขณะนี้

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (ล้านบาท)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		วิธีราคาทุน (ล้านบาท)	
		2558	2557	2558	2557	2558	2557
บริษัทไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด	ให้เช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อการประกอบกิจการโรงแรม	100	100	99.99	99.99	99.99	99.99
บริษัท เชอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด	มิได้ประกอบกิจการ	10	10	51.00	51.00	5.10	5.10
						105.09	105.09

การควบคุมดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ ควบคุมดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมผ่านคณะกรรมการ โดยที่คณะกรรมการทั้งหมดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมมาจากกรรมการบางท่านของบริษัทฯ ทั้งนี้จำนวนกรรมการจะขึ้นอยู่กับสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ไม่มี

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท	โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประกอบธุรกิจ	โรงแรมชั้นหนึ่ง
สำนักงานใหญ่	2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107537001111 (เดิมเลขที่ บมจ. 358)
โทรศัพท์	02-2660123
โทรสาร	02-2366646
HOMEPAGE	www.sheraton.com/bangkok
นายทะเบียนหุ้น	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ชั้น 7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพ ฯ 10110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-2292877
ผู้สอบบัญชี	นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4377 และ/หรือ นายวิชาติ โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451 และ/หรือ

	นางสรินดา หิรัญประเสริฐวุฒิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4799 สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพ ฯ 10110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-2640777
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด ชั้น 25 อาคารอับดุลราฮิม 990 พระราม 4 ชั้น 25 ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพ ฯ 10500 หมายเลขโทรศัพท์ 02-6362000
ผู้จัดการภายใต้สัญญาการจัดการ	Sheraton Overseas Management Corporation ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1905-6 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ 98 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพ ฯ 10500 หมายเลขโทรศัพท์ 02-3525600
สถาบันการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาตลาดน้อย ยอดเงินฝาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 34,873,139.59 บาท ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักชิดลม ยอดเงินฝาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 2,893,602.05 บาท ธนาคารธนชาต สาขาต้นสน ยอดเงินฝากประจำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 140,000,000.00 บาท
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี

<u>บริษัทย่อยและบริษัทร่วม</u>

บริษัท	บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียล เอซเทท จำกัด
ประกอบธุรกิจ	ให้เช่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อการประกอบกิจการโรงแรม
สำนักงานใหญ่	2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105531077709 (เดิมเลขที่ 7772/2531)
โทรศัพท์	02-2660123
โทรสาร	02-2366646
ผู้สอบบัญชี	นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4377 และ/หรือ นายวิชาติ โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451 และ/หรือ นางสรินดา หิรัญประเสริฐวุฒิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4799 สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพ ฯ 10110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-2640777
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด ชั้น 25 อาคารอับดุลราฮิม 990 พระราม 4 ชั้น 25 ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพ ฯ 10500 หมายเลขโทรศัพท์ 02-6362000
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี

บริษัท	บริษัท เชอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด
ประกอบธุรกิจ	ไม่ได้ประกอบกิจการ
สำนักงานใหญ่	2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105534014601 (เดิมเลขที่ 1459/2534)
โทรศัพท์	02-2660123
โทรสาร	02-2366646
ผู้สอบบัญชี	นางสาวกมลทิพย์ เลิศวิทย์วรเทพ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4377 และ/หรือ นายวิชาติ โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451 และ/หรือ นางสรินดา หิรัญประเสริฐวุฒิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4799 สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิส คอมเพล็กซ์ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพ ฯ 10110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-2640777
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด ชั้น 25 อาคารอับดุลราฮิม 990 พระราม 4 ชั้น 25 ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพ ฯ 10500 หมายเลขโทรศัพท์ 02-6362000
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี