



## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในภาพรวม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรับรู้รายได้ในระยะสั้นและปานกลาง และการลงทุนในส่วนของการลงทุนในโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายในการรับรู้รายได้ในระยะยาว ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจด้านใดด้านหนึ่ง และเป็นวิธีในการเพิ่มมูลค่าให้กิจการในการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินในระยะยาว

โดยบริษัทฯ ได้แบ่งแยกการดำเนินงานและแผนงานของธุรกิจ ออกเป็น 2 ประเภท คือ

- (ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโครงการในทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ หรือแหล่งท่องเที่ยว มีศักยภาพในการพัฒนาสูง สามารถเข้าถึงเครือข่ายการคมนาคมที่สะดวก หลากหลาย มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียบพร้อมในบริเวณใกล้เคียง อาทิ โรงแรม สถานศึกษา สถานบันเทิง ศูนย์การค้า โรงพยาบาล ฯลฯ โดยเน้นการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลาง – สูง ที่มีต้องการความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต
- (ข) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยบริษัทฯ เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สิน และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ จะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด หรือในอนาคตไปยังต่างประเทศ โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

##### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ตั้งอยู่ที่ อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 เลขที่ 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 ภายใต้ชื่อ “บริษัท สุขุมวิท เซ็นเตอร์ จำกัด” เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น บริษัท พี.เอส. ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป ออฟ คอมพานีส์ จำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 และวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียน



ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 2,889,040,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,889,040,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 2,889,039,237 บาท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ พอสรุปได้ดังนี้

ปี 2557

- เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของ บริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 3,065,000,000 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 2,751,466,667 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้เป็นหุ้นสามัญ (อัตราแปลงสภาพ หุ้นกู้ 1 หน่วย ต่อ 652 หุ้นสามัญ ที่ราคาแปลงสภาพ 1.60 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) จำนวน 313,533,333 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 313,533,333 บาท ออก
- ในเดือนมิถุนายน 2557 บริษัท โอเวนเดล จำกัด (“โอเวนเดล”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ฮอนเนอร์ บิว ซิเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้ทำสัญญากับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันสองแห่งเพื่อที่จะโอนธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรมดิ เอวาซอน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา” ซึ่งประกอบด้วย การโอนธุรกิจสินทรัพย์ และการหักกลบนีสิน โดยการโอนธุรกิจโรงแรมดังกล่าวตามที่ระบุในสัญญาให้แก่บริษัททั้งสองได้เสร็จสิ้นในเดือนสิงหาคม 2557
- เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของโอเวนเดล ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของโอเวนเดล จำนวน 100 ล้านบาท เพื่อหักขาดทุนสะสมจำนวน 13 ล้านบาท และชำระคืนทุนให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 87 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 380 ล้านบาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวม 100 ล้านบาทออก โอเวนเดลได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ และจ่ายชำระเงินให้กับผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2557
- ในเดือนพฤศจิกายน 2557 โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้เปิดตัวห้องจัดเลี้ยง “เดอะ แชนเดอเลียร์ (The Chandelier)” ซึ่งเป็นห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่ที่สุดของจังหวัดเพชรบุรี ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ต้องการจัดให้มีการประชุม จัดเลี้ยง สัมมนา และเลี้ยงรับรอง ทั้งในระดับท้องถิ่น ระดับประเทศ และในระดับนานาชาติ



ปี 2558

- เริ่มเปิดขายโครงการโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 39 ชั้น 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์พร้อมพื้นที่เพื่อพักอาศัยเพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่เพื่อการพักผ่อนบริเวณหาดฟ้า สูง 9 ชั้น 1 อาคาร เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเพื่ออยู่อาศัยขนาดเล็กถึงปานกลางของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยเริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2558
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2558 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,751,466,667 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 2,889,040,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 137,573,333 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และให้นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่ทั้งจำนวนออกจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท
- บริษัทได้รับรางวัลจากการประกาศผลสุดยอดรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ประจำปีภาคพื้นเอเชียแปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards 2015) ซึ่งจัดโดย International Property Awards จำนวน 2 รางวัล จากโครงการ Hyde Sukhumvit 13 ดังนี้
  1. รางวัล Best Interior Design Private Residence Thailand
  2. รางวัล Best Residential High-rise Development Thailand
- ในเดือนตุลาคม 2558 โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ได้เริ่มเปิดให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองความต้องการของแขกผู้เข้าพักให้ครบถ้วน ประกอบด้วย สระว่ายน้ำส่วนตัวกลางแจ้ง พร้อมห้องอาหารและบาร์ริมทะเล “Luna La Pran” และห้องเอนกประสงค์ เพื่อรองรับการจัดเลี้ยง การประชุมหรือสัมมนาเป็นการส่วนตัว เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น

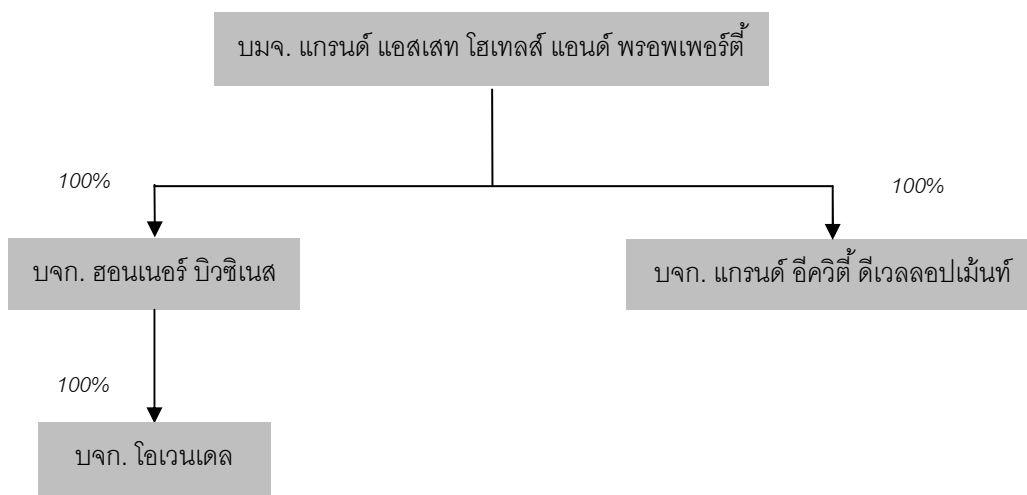
ปี 2559

- ในปี 2559 บริษัทได้รับรางวัล Highly Commended Best Landscape Architectural Design จากโครงการ Hyde Sukhumvit 11 จากงาน Thailand Property Award 2016 และยังได้รับอีก 2 รางวัลจากงาน Think of Living People's Choice Award 2016 ดังนี้
  1. โครงการ Hyde Sukhumvit 11 ได้รับรางวัล Finalist ในสาขา Best Architectural Design
  2. โครงการ Hyde Sukhumvit 13 ได้รับรางวัล Finalist ในสาขา Best Mixed-use Development
- ในปี 2559 บริษัทระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ ประเภทไม่มีหลักประกัน รวม 4 ครั้ง มูลค่ารวม 1,350 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอขายมีระยะเวลาประมาณ 2 ปี ถึง 3 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและก่อสร้างโครงการต่างๆ การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และการชำระคืนหนี้เดิมให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัท



### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559	2558
<b><u>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือหุ้นโดยตรง</u></b>				
บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	หยุดดำเนินการ ชั่วคราว	ไทย	100	100
<b><u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย</u></b>				
<b><u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บจก. สอนเนอร์ บิวซิเนส</u></b>				
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ให้เช่าช่วงสิทธิ การเช่าโรงแรม	ไทย	100	100





## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 2 ประเภท ได้แก่

- (ก) **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** เพื่อพักอาศัย พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก ทั้งแนวสูงและแนวราบ เช่น โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium) โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีซอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort) โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit) และโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11) ซึ่งบริษัทฯ เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และแหล่งท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยรูปแบบของการพัฒนาโครงการจะขึ้นอยู่กับลักษณะและที่ตั้งของทรัพย์สินที่ได้มา เช่น ขนาดของที่ดิน ทำเลที่ตั้ง ลักษณะของชุมชนโดยรอบ และข้อจำกัดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โครงการในปัจจุบันและที่ผ่านมาของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

#### โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม (The Trendy Condominium)

โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม เป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทมิกซ์ยูสด์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ น้ำจากภูเขา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย ห้องซักรีด และลานจอดรถกว่า 736 คัน โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 13 เพียง 70 เมตรจากถนนสุขุมวิท สะดวกสบายก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนสิงหาคม 2550 โครงการเดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม แบ่งพื้นที่ใช้สอยออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ เทรนด์ดี้ ออฟฟิศ (อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น พื้นที่ห้องชุดรวม 29,850 ตารางเมตร) เทรนด์ดี้ เรซิดেন্ট (อาคารชุดพักอาศัย สูง 18 ชั้น โดยเป็นห้องชุดรวมทั้งสิ้น 530 หน่วย พื้นที่ห้องชุดรวม 25,375 ตารางเมตร) และเทรนด์ดี้ พลาซ่า (อาคารส่วนพลาซ่า ร้านอาหาร และร้านค้าย่อย สูง 3 ชั้น พื้นที่ห้องชุดรวม 10,387 ตารางเมตร) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เหลือเพียง 2 ยูนิต เท่านั้น ที่รอการขายและโอนในอนาคต

#### โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีซอร์ท (Hua Hin Blue Lagoon Resort)

โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีซอร์ท แบ่งพื้นที่การพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โครงการ บลู ลากูน คอนโดมิเนียม (Blue Lagoon Condominium) และโครงการไอร์แลนด์ วิลล่า (Island Villas) ตั้งอยู่ติดกับโรงแรมเชอราตัน ห้วยหิน รีซอร์ท แอนด์ สปา โครงการห้วยหิน บลู ลากูน รีซอร์ท มีสระว่ายน้ำที่เป็นเสมือนทะเลสาบขนาดใหญ่รายล้อมอาคารคอนโดมิเนียมและวิลล่าทุกหลัง (Swimming Lagoon Pool) เพื่อให้ลูกค้าสามารถสัมผัสกับบรรยากาศของสายน้ำและความร่มรื่น โดยมีรายละเอียดแต่ละโครงการ ดังนี้

โครงการ Blue Lagoon Condominium ตั้งอยู่บนพื้นที่ 17 ไร่ เป็นคอนโดมิเนียม ขนาดสูง 3 ชั้น จำนวน 18 หลัง โดยอาคารแต่ละหลังจะมีห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย ระหว่าง 148 ถึง 150 ตารางเมตร จำนวน 6 ยูนิต ดังนั้นคอนโดมิเนียมของโครงการจะมีทั้งหมด 108 ยูนิต ปัจจุบัน



โครงการได้เสร็จสมบูรณ์พร้อมเข้าพักอาศัยแล้ว และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เหลือเพียง 6 ยูนิต ที่รอการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

โครงการ Island Villa ตั้งอยู่บนพื้นที่ 20 ไร่ มีลักษณะเป็นบ้านบนเกาะแบบ 2 ชั้น 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 237 และ 267 ตารางเมตร จำนวน 37 หลัง จุดเด่นของโครงการคือทำให้ลูกค้ามีความรู้สึกเหมือนอยู่บนเกาะพิเศษส่วนตัวและอยู่ไม่ห่างจากชายหาดหัวหินมากนัก ปัจจุบันปิดการขายเรียบร้อยแล้ว

#### **โครงการไฮด์ สุขุมวิท (Hyde Sukhumvit)**

โครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย สูง 40 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน จูเนียร์เพนท์เฮาส์ และเพนท์เฮาส์ รวมจำนวน 454 ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 32.03 ถึง 487.63 ตารางเมตร มูลค่าโครงการรวมกว่า 5,000 ล้านบาท ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 ติดกับโครงการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาโรงแรมของบริษัทฯ อีกแห่งหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการไฮด์ สุขุมวิท เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยรูปแบบแนวคิดใหม่ ทุกตารางเมตรออกแบบให้สะท้อนความเป็นส่วนตัว ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่สะดวกสบาย แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันสำหรับชีวิตยุคใหม่ บนชั้น 5 ของอาคาร ครอบคลุมพื้นที่กว่า 2,500 ตารางเมตร จากทำเลที่ตั้ง คุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ ทำให้โครงการไฮด์ สุขุมวิท ได้รับหลากหลายรางวัล อาทิ Best Residential High-Rise development in Thailand, Highly Commended High-Rise Architecture (Asia Pacific Property Awards 2013-2014) และ Best Interior Design Private Residence Thailand 2015-2016 (Asia Pacific International Property Awards) ซึ่งเป็นการรับรองคุณภาพของโครงการได้เป็นอย่างดี

บริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ โดยได้เริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2556 เป็นต้นมาจนถึงไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งทำการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว กว่าร้อยละ 98 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ซึ่งห้องชุดที่ยังคงเหลือส่วนใหญ่เป็นห้องชุดขนาดใหญ่ประเภท ดูเพล็กซ์ เพนท์เฮาส์

#### **โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 (Hyde Sukhumvit 11)**

สืบเนื่องจากความสำเร็จในการพัฒนาโครงการไฮด์ สุขุมวิท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงให้ความสนใจต่อห้องชุดขนาดเล็กถึงปานกลางอยู่อีกเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ จึงได้จัดซื้อที่ดินในซอยสุขุมวิท 11 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยขนาดเล็กถึงปานกลางของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย



โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 มูลค่าโครงการกว่า 4,000 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารเพื่อพักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก สูง 39 ชั้น 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์พร้อมพื้นที่เพื่อพักอาศัย เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่เพื่อการพักผ่อนบริเวณดาดฟ้า สูง 9 ชั้น 1 อาคาร โครงการนำเสนอห้องชุดหลากหลายแบบ แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 476 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดแบบสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน 3 ห้องนอน ดูเพล็กซ์ ลอฟท์ ดูเพล็กซ์ เพ้นท์เฮาส์ และวิลล่า เพ้นท์เฮาส์ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 27 ถึง 178 ตารางเมตร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 2 ยูนิต

ตั้งแต่มีการเปิดตัวโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ในปลายไตรมาส 1 ปี 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทางโครงการมียอดจองห้องชุดรวมทั้งสิ้นประมาณ 52% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด และทางโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ได้เป็นที่ชื่นชอบจากลูกค้าต่างชาติเป็นจำนวนมาก จะเห็นได้จากการจองที่มากกว่าคนไทยเกือบ 2 เท่าตัว

- (ข) **ธุรกิจโรงแรม** บริษัทฯ จะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาโครงการเอง หรือเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้น การลงทุนในการพัฒนาโรงแรม ซึ่งรวมถึง การจัดซื้อหรือเช่าที่ดิน จัดหาและจัดจ้าง ที่ปรึกษา ผู้รับเหมาก่อสร้าง ซัพพลายเออร์ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการดังกล่าว และจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ บริษัท Hyatt International Corporation ให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม โดยบริษัท Marriott International เป็นผู้บริหารโรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit) กรุงเทพมหานคร โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Sheraton Hua Hin Resort and Spa) จังหวัดเพชรบุรี และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กลุ่ม Marriott International ซึ่งเป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำระดับ 4-5 ดาว มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 5,700 แห่ง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ณ ปัจจุบัน Marriott International บริหารโรงแรมทั้งหมด 30 แปรนต์ ได้แก่ Westin®, Sheraton®, W®, St. Regis®, JW Marriott®, The Ritz-Carlton®, The Luxury Collection®, EDITION®, BVLGARI®, Marriott®, Marriott Executive Apartments®, Delta Hotels®, Renaissance Hotels®, DESIGN HOTELS®, Autograph Collection®, Le Meridian®, TRIBUTE PORTFOLIO®, Courtyard Marriott®, SpringHill Suites®, FourPoints® by Sheraton, Aloft®, Residence Inn®, AC Hotels®, Gaylord®, Protea Hotels®, Fairfield Inn®, TownePlace Suites by Marriott®, Moxy Hotels® และ Element by Westin®



ขณะที่บริษัท Hyatt International Corporation จะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพมหานคร (Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit) ให้กับบริษัทฯ เมื่อโรงแรมทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ กลุ่ม Hyatt International Corporation ซึ่งเป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำระดับ 4-5 ดาว มีประสบการณ์ด้านการบริหารโรงแรมและมีโรงแรมในเครือจำนวนกว่า 645 แห่ง ในกว่า 54 ประเทศทั่วโลก และถือเป็นหนึ่งในบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของโลก ณ Hyatt International Corporation บริหารโรงแรมทั้งหมด 12 แบรนด์ ได้แก่ Park Hyatt®, Grand Hyatt®, Hyatt Regency®, Hyatt Hotels®, Andaz®, Hyatt Centric®, Unbound Collection®, Hyatt Place®, Hyatt House®, Hyatt Ziva®, Hyatt Zilara® และ Hyatt Residence Club®

รายละเอียดโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

**โรงแรม เดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท (The Westin Grande Sukhumvit, Bangkok)**

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท ตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 19 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า อโศก และสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สุขุมวิท บริหารจัดการโดย Marriott International

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ขนาดอาคารสูง 25 ชั้น มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 362 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับบริการโรงแรมครบวงจร อาทิเช่น ห้องประชุมจัดเลี้ยง และห้องบอลรูม ศูนย์บริการทางธุรกิจ และเวสติน เวิร์คเอ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ สำหรับผู้ที่รักการออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ทันสมัยครบครัน และวารีน่านา สปา

ทั้งนี้ โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท ประกอบด้วยชั้นให้บริการ ดังนี้

	ชั้น
แผนกต้อนรับชั้นล่าง (Lower Lobby and Concierge)	G
ที่จอดรถและสำนักงานบริษัท	5-6
แผนกต้อนรับ ห้องอาหารซีชั้นนอล เทสต์ส, เซสท์ บาร์ แอนด์ เทอเรส, ห้องแกรนด์ บอลรูม, ร้านตัดเสื้อ และร้านจำหน่ายของที่ระลึก	7
ห้องอาหารญี่ปุ่นคิสโซะ, ห้องประชุม และศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center)	
สระว่ายน้ำ, เวสติน เวิร์คเอ้าท์ ฟิตเนส สตูดิโอ, วารีน่านา สปา และสถานเสริมความงาม	8
ห้องพักและห้องสวีท	10-24
ห้องจัดเลี้ยง Altitude	25





### ด้านห้องพัก

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท มีห้องพักจำนวน 362 ห้อง ตั้งอยู่บนชั้น 10 ถึงชั้นที่ 24 โดยแบ่งลักษณะของห้องพักได้ดังนี้

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง
1. Deluxe room	220
2. Premium Deluxe	50
3. Executive Deluxe	61
4. Deluxe Suite and Executive Suite	30
5. Presidential Suite	1
<b>รวม</b>	<b>362</b>

โดยห้องพักสำหรับลูกค้าพิเศษระดับผู้บริหาร (Executive Deluxe) รวมทั้ง ห้องชุด (Executive Suites) และห้องชุดพิเศษ (Presidential Suite) อยู่บนชั้น 22 ถึงชั้น 24 โดยมี Westin Executive Club Lounge เพื่อให้บริการพิเศษสำหรับลูกค้าผู้บริหาร อาทิ Express Check In / Out อาหารเช้าแบบส่วนตัว ซาเลียมบาย ค็อกเทลยามค่ำ บัณฑิตอินเตอร์เน็ตไร้สาย และอื่นๆ อีกมากมาย

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท มีนโยบายที่จะอำนวยความสะดวกสบายสูงสุดแก่ผู้มาใช้บริการในบรรยากาศที่อบอุ่นสบายแบบเป็นกันเอง นอกจากนี้ ทางโรงแรมได้จัดเตรียมอุปกรณ์อำนวยความสะดวกในห้องพัก โดยเฉพาะ Heavenly® Bed เติยงสัญลักษณ์ชื่อดังของเวสตินในทุกห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อีกครบครัน เพื่อรองรับและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้านักธุรกิจโดยเฉพาะ

นอกจากนี้ ทางโรงแรมฯ ยังจัดให้มีการตกแต่งและให้บริการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม ดังนี้

ประเภท	รายละเอียด
Handicap Room	บนชั้น 10 สำหรับลูกค้าที่มีความบกพร่องทางร่างกาย
Westin Executive Club Lounge	บนชั้น 24 สำหรับลูกค้านักธุรกิจระดับผู้บริหาร ที่ต้องการความเป็นส่วนตัวและบริการพิเศษอื่นๆ ทั้ง Check in / out อาหารเช้า อาหารว่าง สำหรับลูกค้าที่เข้าพักบนชั้น 22-24



สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก ในระยะ 4 ปี ที่ผ่านมา โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิทมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	2559	2558	2557	2556
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	82.5	74.4	58.1	76.9
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	4,262	4,261	3,746	3,941
จำนวนห้องพักที่ให้บริการเฉลี่ย	362	362	362	362

หมายเหตุ: อัตราการเข้าพักข้างต้น คำนวณจากอัตราค่าห้องพักที่ขายได้จริง จากจำนวนห้องพักทั้งหมดที่เปิดขายในขณะนั้น

#### ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท มุ่งเน้นการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการจัดเลี้ยง โดยเน้นที่คุณภาพของบริการที่ประทับใจ และคุณภาพของอาหารที่จัดเตรียมโดยพ่อครัวที่มีประสบการณ์ ภายในโรงแรมมีบริการห้องอาหารเพื่อบริการลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป ดังนี้

ห้องอาหาร	ชั้น	ประเภทอาหาร	ความจุ (ที่นั่ง)	เวลาบริการ
ห้องอาหารซีซั่นอล เทสต์ Seasonal Tastes Restaurant	7	อาหารนานาชาติ	105	06.00-23.00
เซสท์ บาร์ แอนด์ เทอเรส Zest Bar & Terrace	7	อาหารว่าง และ เครื่องดื่ม	62	7.00-01.00
ห้องอาหารญี่ปุ่น คิสโซ Kisso Japanese Restaurant	8	ญี่ปุ่น	110	12.00-14.30 18.00-22.30
พูล บาร์ Pool Bar	8	อาหารว่าง และ เครื่องดื่ม	28	10.00-19.00
บริการ อิน-รูม ไดニング In-Room Dining Service	ให้บริการอาหารในห้องพักรวม 24 ชั่วโมง			

นอกจากนี้ ในด้านการจัดเลี้ยง กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ได้แก่ ลูกค้าที่ต้องการจัดงานแต่งงาน งานประชุมสัมมนา งานเปิดตัวสินค้า งานสังสรรค์ของราชการและบริษัทเอกชน โดยมีห้องประชุมสัมมนาและจัดเลี้ยงหลายลักษณะเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละประเภท ดังนี้



ห้องสัมมนา/จัดเลี้ยง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ชั้น	ความจุ (คน)
ห้อง แกรนด์ บอลรูม (Grand Ballroom)*	624.00	7	คอกเทล / บุฟเฟต์ 500 / 350
ห้องบอลรูม A (Ballroom A)	312.00	7	คอกเทล / คลาสรูม 180 / 130
ห้องบอลรูม B (Ballroom B)	312.00	7	คอกเทล / คลาสรูม 180 / 130
ห้องสแตนด์บาย 1 และ 2 เปิดเชื่อมต่อกัน (State Room 1+2)	153.00	8	คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60
ห้องสแตนด์บาย 1 (State Room 1)	76.5	8	คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24
ห้องสแตนด์บาย 2 (State Room 2)	76.5	8	คอกเทล / คลาสรูม 40 / 24
ห้องสแตนด์บาย 3 (State Room 3)	148.50	8	คอกเทล / คลาสรูม 100 / 60
ห้อง บอร์ดรูม (Board Room 1)	36.00	8	คอกเทล / คลาสรูม 30 / 18
ห้อง บอร์ดรูม 2 (Board Room 2)	21.00	8	คอกเทล / บอร์ดรูม 15 / 10
ห้องโบทัน 1 (Botan 1)	20.6	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
ห้องโบทัน 2 (Botan 2)	19.6	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
ห้องโบทัน 3 (Botan 3)	19.4	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
ห้องโบทัน 4 (Botan 4)	18.4	8	คลาสรูม / บอร์ดรูม 10 / 8
อัลติจูด เล้าจ์ (Altitude Lounge)	255	25	คอกเทล / บอร์ดรูม 200 / 40
อัลติจูด ไบบรารี (Altitude Library)	49	25	คอกเทล / บอร์ดรูม 20 / 15

หมายเหตุ: \* ห้อง แกรนด์บอลรูม สามารถแบ่งเป็น 2 ห้อง คือ บอลรูม เอ และบอลรูม บี

### การให้บริการด้านอื่นๆ

โรงแรมมีบริการด้านอื่นๆ เพื่อความสะดวกสบายของลูกค้า ได้แก่ ศูนย์บริการทางธุรกิจ (Business Center) บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศตลอด 24 ชั่วโมง บริการซักรีด สำนักงานตัวแทนการเดินทางและท่องเที่ยว บริการรถเช่า ลิμουซีน และบริการด้านการติดต่อสื่อสาร

นอกจากนี้ โรงแรมยังมีบริการพิเศษเฉพาะจาก เวสทิน ให้แก่ลูกค้าของโรงแรม ได้แก่ Westin Service Express® ซึ่งเป็นหน่วยงานที่จะให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกๆ เรื่อง โดยลูกค้าสามารถติดต่อเจ้าหน้าที่ของโรงแรมเพียงคราวเดียวเพื่อใช้บริการของโรงแรมหลายด้าน โดยไม่ต้องเสียเวลาติดต่อเจ้าหน้าที่โรงแรมในแต่ละแผนก และ Westin One Call® เป็นการให้บริการในการสำรองห้องพักและห้องประชุมจัดเลี้ยงแบบเบ็ดเสร็จ เช่น ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะจัดงานสังสรรค์ ไม่ว่าจะเป็นลักษณะงานประเภทใดๆ เพียงแค่ติดต่อมาที่พนักงาน Westin One Call® ก็สามารถที่จะนำเสนอรูปแบบของการจัดงาน ติดต่อประสานงานบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ดูแลและควบคุมการดำเนินงานเพื่อให้ได้ตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ ยังมี Westin Kids Club® เป็นบริการพิเศษสำหรับลูกค้าของเวสทินที่มาใช้บริการห้องพักแบบครอบครัว ซึ่งเน้นความสำคัญของเด็ก โดยจัดอุปกรณ์เครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับเด็กไว้บริการเป็นพิเศษ ตลอดจนของเล่น เตียงสำหรับเด็กเล็ก ซึ่งเป็นเครื่องมือพิเศษที่จัดไว้ตามมาตรฐานเวสทินไว้บริการเด็กที่มีอายุระหว่าง 3-12 ปี



### การให้เช่าพื้นที่

บริษัทฯ ให้เช่าพื้นที่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ตั้งแต่บริเวณชั้นใต้ดิน (B1) และชั้น 1 ถึงชั้น 4 พร้อมพื้นที่ที่จอดรถยนต์ในชั้น 1 ถึง ชั้น 4 ให้แก่บริษัท โรบินสันสุขุมวิท จำกัด เพื่อใช้ในกิจการห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

### โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Sheraton Hua Hin Resort & Spa)

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รีสอร์ทระดับ 5 ดาว อยู่ภายใต้แบรนด์ “Sheraton Hotels & Resorts” ของกลุ่ม Marriott International ตั้งอยู่บนชายหาดอันเงียบสงบของชะอำ ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 200 กิโลเมตร การเดินทางสะดวกสบาย โดยใช้เวลาในการเดินทางโดยรถยนต์เพียงประมาณ 2 ชั่วโมงครึ่ง อาคารโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น เรียงรายรอบสระว่ายน้ำและล้อมรอบด้วยสวนเขียวชอุ่ม ให้บริการห้องพักรวม จำนวน 240 ห้อง โดยเป็นห้องสวีท จำนวน 12 ห้อง รีสอร์ทมีห้องพักเชื่อมต่อโดยตรงกับสระว่ายน้ำแบบลากูนที่มีความยาวโดยรอบถึง 560 เมตร ทอดตัวลดเลี้ยวไปตลอดแนวของรีสอร์ท แมกไม้ธรรมชาติแทรกตัวกลมกลืนเพื่อให้ความร่มรื่น พร้อมทั้งเพลิดเพลินกับวิวทะเล ห้องฟาสีคราม และชายหาดที่สวยงาม ห้องพักแบบเดอลักซ์ ขนาด 49 ตารางเมตร เพดานสูงให้ความรู้สึกโปร่งสบาย อบอุ่นด้วยโทนสีและการตกแต่งในสไตล์ไทยร่วมสมัย ภายในห้องพักประกอบด้วย “เชอราตัน สวีท สลিপเปอร์เบ็ด” เติยงนอนลิขสิทธิ์เฉพาะของเชอราตัน ห้องน้ำกว้างขวางโดดเด่นด้วยกระจกขนาดใหญ่ มีอ่างอาบน้ำแยกกับห้องอาบน้ำแบบฝักบัว และแอลซีดีทีวี สามารถเลือกพักในห้องพักแบบมีสวนส่วนตัวหรือห้องพักติดสระว่ายน้ำที่เพียงแค่วางลงจากระเบียงก็สามารถเพลิดเพลินกับการว่ายน้ำได้ทันที ห้องสวีทมีทั้งหมด 12 ห้อง ขนาด 98 ตารางเมตร ติดตั้งแอลซีดีทีวีพร้อมเครื่องเล่นดีวีดี ตู้เสื้อผ้าขนาดใหญ่มีมุมแต่งตัว ชุดคลุมอาบน้ำผ้าไหมผลิตภัณฑ์ของใช้ในห้องพักจาก Shine for Sheraton™ bath amenities ทุกห้องพักมีระเบียงส่วนตัวสำหรับนั่งพักผ่อนภายนอก อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และ อินเทอร์เน็ตแบบไร้สายในห้องพักอำนวยความสะดวกให้ผู้เข้าพักไม่พลาดทุกการติดต่อ

ห้องอาหารและบาร์ของรีสอร์ทให้บริการทั้งอาหารไทยต้นตำรับ เมนูเด่นจากประเทศต่างๆ ในเอเชีย รวมทั้งอาหารนานาชาติ นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมเพื่อเพิ่มความสนุกสนานในวันพักผ่อนแก่ผู้เข้าพัก อาทิ เทนนิส กีฬาทางน้ำ ฟิตเนสเซ็นเตอร์ สนามกอล์ฟระดับโลกที่อยู่ไม่ไกลจากรีสอร์ท หรือเลือกผ่อนคลายที่ “ซาวัน สปา ฟอว์ เชอราตัน” ซึ่งให้บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล และทรีทเม้นต์ต่างๆ ที่ช่วยฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย หรือเพื่อเสริมความงาม สำหรับผู้เข้าพักวัยเยาว์ “สตาร์ คลับ” เป็นพื้นที่กิจกรรมของคุณหนูๆ มีทั้งกิจกรรมเสริมทักษะและสันทนาการเพื่อความเพลิดเพลินของเด็กๆ โดยเฉพาะ

### ด้านห้องพัก

ห้องพักแบบเดอลักซ์ ประกอบด้วย เดอลักซ์ การ์เด็น วิว เดอลักซ์ การ์เด็น เทอเรซ เดอลักซ์ ลากูน วิว เดอลักซ์ ลากูน แอคเซส และ เดอลักซ์ โอเชียน ฟรอนท์ ห้องพักแบบสวีท ประกอบด้วย ลากูน สวีท และ โอเชียน สวีท



สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก ในระยะ 4 ปี ที่ผ่านมา เซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	2559	2558	2557	2556
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	63.8	71.7	64.5	73.0
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	4,266	4,359	3,792	3,742
จำนวนห้องพักที่ให้บริการเฉลี่ย	240	240	240	240

หมายเหตุ: อัตราการเข้าพักข้างต้น คำนวณจากอัตราค่าห้องพักที่ขายได้จริง จากจำนวนห้องพักทั้งหมดที่เปิดขายในขณะนั้น

### ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

ห้องอาหารและบาร์ ประกอบด้วย

**ห้องอาหาร เดอะ เดค (The Deck)** ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ ภายในห้องปรับอากาศ หรือที่ระเบียงริมสระว่ายน้ำ ห้องอาหารสามารถต้อนรับผู้ให้บริการได้ 185 ที่นั่ง เปิดให้บริการอาหารเช้าตั้งแต่เวลา 6.30-10.30 น. อาหารกลางวัน เวลา 11.30-14.30 น. และ อาหารค่ำ เวลา 18.00-22.00 น.

**ห้องอาหาร อิน เอเชีย (InAsia)** เปิดให้บริการอาหารค่ำ นำเสนอเมนูเด่นๆ จากประเทศต่างๆ ในเอเชีย สามารถต้อนรับผู้ให้บริการได้ 100 ท่าน ผู้ให้บริการสามารถเลือกนั่งได้ทั้งบริเวณนอกห้องอาหารติดสระว่ายน้ำ หรือภายในห้องปรับอากาศ ติดกันคือ **“เท็น ดิกรี ไวน์เซลล์าร์”** ห้องเก็บไวน์และแชมเปญนานาชาติรวมทั้งไวน์ในคอลเล็กชั่น **“ไวน์ ออฟ เดอะ เวิลด์”** เปิดให้บริการอาหารค่ำทุกวัน ตั้งแต่เวลา 18.00-22.30 น.

**ห้องอาหารซาลาส (Salas)** ประกอบด้วยศาลาริมสระน้ำทั้งหมด 10 หลัง และที่นั่งรับประทานอาหารบริเวณหน้าบาร์ สามารถรองรับผู้มารับประทานอาหารได้ถึง 70 ท่าน ให้บริการอาหารเมดิเตอร์เรเนียน สไตล์โฮมเมด รสชาติดีต้นตำรับ และเครื่องดื่มต่างๆ ตลอดวัน เปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 11.00-21.30 น.

**ลูนา ลาไน (Luna Lanai)** ห้องอาหารและบาร์แบบเปิดโล่งรับลมทะเล ให้บริการอาหารไทย อาหารทะเล และ บาร์บีคิว ในบรรยากาศสบายๆ ใกล้ธรรมชาติ ท้องฟ้าสีคราม และความงามของท้องทะเลอ่าวไทย เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00-23.00 น.

**ซันดารา เล้าจน์ (Sundara Lounge)** ให้บริการเครื่องดื่มนานาชาติและอาหารทานเล่น สามารถรองรับได้ 60 ท่าน เลือกนั่งได้ทั้งภายในห้องปรับอากาศและบริเวณล็อบบี้ด้านนอก ในเวลากลางคืน



ตั้งแต่ 19.45-20.30 น. มีวงดนตรีเล่นสดให้ความเพลิดเพลินเปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00-24.00 น.

#### การให้บริการด้านอื่นๆ

**ห้องประชุมสัมมนา** สถานที่จัดงานประชุมของเซอรატัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้รับการออกแบบตกแต่งอย่างพิถีพิถันและจัดสรรพื้นที่อย่างลงตัวเพื่อรองรับรูปแบบการจัดงานอันหลากหลาย ประกอบด้วยห้องแกรนด์ บอลรูม และห้องประชุมเล็ก 2 ห้อง พื้นที่รวม 820 ตารางเมตร และห้องประชุมที่หรูหรา โอ่อ่า และสมบูรณ์แบบที่สุด แห่งใหม่ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2557 ที่ผ่านมา “เดอะ แชนเดอเลียร์” (The Chandelier) พื้นที่ 892 ตารางเมตร ด้วยเพดานที่สูงถึง 7.6 เมตร การตกแต่งในโทนสีอันอบอุ่น พร้อมด้วยหน้าต่างยาวจรดเพดานเพื่อรับแสงธรรมชาติ สามารถรองรับผู้เข้าร่วมการประชุมหรืองานเลี้ยงสังสรรค์ขนาดใหญ่ได้ถึง 800 คน ทั้งนี้ห้องประชุมทั้งหมดนำเสนอความพร้อมด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและเทคโนโลยีอันทันสมัย และสามารถแบ่งย่อยเพื่อความสะดวกสบาย และตอบสนองความต้องการในรูปแบบที่ต่างกันโดยรวมถึง 7 ห้องด้วยกัน

นอกจากนี้เพื่อสร้างความเป็นเอกลักษณ์อย่างมีระดับไม่เหมือนใคร ให้กับงานเลี้ยงสังสรรค์ของคุณ ไม่ว่าจะเป็นงานเลี้ยงริมสระในแบบลา구나 งานเลี้ยงท่ามกลางสวนเขียวชอุ่ม หรืองานเลี้ยงในบรรยากาศสบายๆ ริมทะเลอ่าวไทย เซอรატัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถเนรมิตความประทับใจในทุกรูปแบบ ให้ทุกโอกาสสำคัญเต็มเปี่ยมไปด้วยช่วงเวลาแห่งความน่าประทับใจและน่าจดจำ

**ร้านจำหน่ายสินค้า** รีสอร์ทมีร้านจำหน่ายสินค้า 2 ร้าน คือ ร้านเซอรატัน แกลลอรี่ จำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภค และร้านจำหน่ายชุดสูทสำเร็จรูป, ชุดสตรีตีไซน์สวย พร้อมบริการรับตัดสูท

**สตาร์ คลับ** คลับสำหรับเด็กๆ เสนอพื้นที่พิเศษเฉพาะสำหรับเด็กอายุระหว่าง 4-12 ปี ลักษณะเหมือนบ้านรูปทรงลูกเต๋าสีสันขนาดใหญ่ แยกจากตัวอาคารของรีสอร์ท พื้นที่กว้างขวาง เฟอร์นิเจอร์สีสันสดใส อุปกรณ์ต่างๆ ออกแบบมาสำหรับเด็กๆ โดยเฉพาะ เพื่ออำนวยความสะดวกให้เด็กๆ ได้สนุกสนานอย่างเต็มที่กับของเล่น อุปกรณ์การเรียนรู้ที่ช่วยเสริมสร้างความคิดสร้างสรรค์ของเด็กครบครัน แวดล้อมรอบด้วยสนามหญ้าสำหรับวิ่งเล่น ทุกๆ วัน สตาร์คลับจัดกิจกรรมที่ช่วยฝึกฝนความคิดและจินตนาการของเด็กๆ สนามเด็กเล่นด้านหน้าสตาร์ คลับเป็นพื้นที่ที่ให้เด็กๆ สนุกสนานและได้ออกกำลังกายมากยิ่งขึ้น เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-18.00 น.

**ชาแนล สปา ฟอว์ เซอรატัน** (Shine Spa for Sheraton™) ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของรีสอร์ท ภายในมีห้องทรีตเมนต์ 12 ห้อง รวมทั้งห้องทรีตเมนต์แบบสวีท 2 ห้อง ห้องวารีบำบัด ห้องอาบแร่ที่สามารถนวดตัวด้วยสายน้ำ อ่างจากุซซี่ ห้องชาวน้ำ ห้องอบไอน้ำที่แยกเป็นสัดส่วนกันระหว่างชายและหญิง ติดกันคือ “ซาลอน” ดูแลปรนนิบัติความสวยงามของผมและเล็บให้กับผู้มาพักผ่อน ชาแนล สปา ฟอว์ เซอรატัน บริการนวดทั้งแบบไทย แบบสากล บำบัดและบำรุงด้วยทรีตเมนต์ต่างๆ กว่า 40 รายการ อาทิ ทรีตเมนต์เพื่อการฟื้นฟูสุขภาพ รักษาสมดุลของร่างกาย แขกคนสำคัญของ ชาแนลสปา จะได้รับความสุขไปกับมาตรฐานสปาสากลระดับสูงด้วยทรีตเมนต์ที่หลากหลาย ได้รับการออกแบบโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิถีการบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออก และตะวันตก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์



ความผ่อนคลายอย่างล้ำลึก ทั้งการขัดตัว การฟื้นฟู และการนวดบำรุงผิว หรือที่รีทเมนต์ยอร์ดนิยามอันเป็นเอกลักษณ์ของชาไนน์ สปา รวมไปถึงผลิตภัณฑ์ของสปาระดับสูง Terraké จากประเทศฝรั่งเศส ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากความบริสุทธิ์ของธรรมชาติ (Forces of Nature) อันได้แก่ ธรณี (Earth) วารี (Water) สายลม (Air) พืชพรรณ (Plants) เปิดให้บริการ ทุกวัน ตั้งแต่เวลา 9.00-21.00 น.

**เชอราตัน ฟิตเนส โดย คอร์ เพอร์ฟอร์แมนส์ (Sheraton Fitness powered by Core Performance)** โปรแกรมการออกกำลังกายที่เน้นความสำคัญหลักที่จิตใจ โภชนาการ การเคลื่อนไหว และการพักผ่อน สามารถช่วยพัฒนาระดับพลังกำลังความแข็งแรงให้ร่างกายได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังส่งผลต่อจิตใจเพื่อการพักผ่อนที่ถูกต้องอีกด้วย เปิดให้บริการทุกวัน ตลอด 24 ชั่วโมง และให้บริการฟรี สำหรับผู้เข้าพัก

### **โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า (Sheraton Hua Hin Pranburi Villas)**

(บริหารงานโดยทีมงานเดียวกันกับโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา)

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า นำเสนอแรงบันดาลใจแห่งเอกลักษณ์ของการพักผ่อนที่จะคงอยู่ในความทรงจำอันล้ำค่าตราบนานเท่านาน ด้วยวิลล่าหรูพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวจำนวน 53 หลัง บนทำเลที่ตั้งท่ามกลางวงล้อมอันเขียวชอุ่ม และเสียงประสานของแมกไม้เขตร้อนนานาพันธุ์ คลอสลับกับเสียงคลื่นกระทบฝั่งของหาดปราณบุรี การตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันทันสมัยต่างๆ ได้รับการออกแบบและเลือกสรรอย่างพิถีพิถัน ผสมผสานอย่างลงตัวในระดับที่ไม่มีใครเสมอเหมือน พร้อมสไตล์ของการบริการชั้นเลิศด้วยการเช็กอินส่วนตัวจากวิลล่า บัตเลอร์ ที่จะส่งมอบประสบการณ์แห่งการดูแลอย่างอบอุ่น พร้อมต้อนรับผู้มาเยือนเพื่อดื่มด่ำกับสวรรค์แห่งการพักผ่อนอย่างแท้จริง

ครบครันไปด้วยตำราอาหารรสชาติเยี่ยมและเครื่องดื่มชั้นเลิศ "ห้องอาหารดาหลา" ส่งมอบประสบการณ์การเดินทางอันโอชะ พร้อมสร้างความอึดอ้อมและประทับใจให้กับผู้มาเยือนในบรรยากาศผ่อนคลายท่ามกลางสระบัวหลากสี เชฟผู้มีประสบการณ์ได้เลือกสรรเฉพาะวัตถุดิบชั้นดี ในการสร้างสรรค์ของทุกมื้ออาหารให้กับผู้มาเยือนได้อิ่มอร่อยอย่างสมบูรณ์แบบ

เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า นำเสนอการเชื่อมโยงไปถึง เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สำหรับการเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ชาไนน์ สปา ฟอว์ เชอราตัน และห้องอาหารทั้ง 5 แห่ง รวมถึงฟิตเนส เซนเตอร์ และสระว่ายน้ำแบบลากูน และคิส์คลับอีกด้วย

สำหรับการเชื่อมโยงอันอบอุ่น โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า พร้อมนำเสนอรูปแบบแห่งการแบ่งปันในบริเวณลือบบีเลานจ์บรรยากาศผ่อนคลาย ด้วยคุณค่าหลักของ **ลิงค์ แอท เชอราตัน เอ็กซ์พีเรียน วิท ไมโครซอฟต์** เพื่อให้ผู้มาเยือนเข้าถึงเทคโนโลยีของการเชื่อมต่อ โดยผู้มาเยือนสามารถเพลิดเพลินกับสิ่งอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์ทันสมัยเพื่อเชื่อมโยงเข้ากับเครือข่ายของการติดต่ออย่างไร้พรมแดน หรือการนำเสนอ "สปา วิลล่า" ด้วยประสบการณ์ของการปรนนิบัติอย่างลึกซึ้ง โดยจะเชื่อมโยงผู้มาเยือนเข้าสู่ความผ่อนคลายของดุลยภาพแห่งร่างกายและจิตใจโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิถีการนวดบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออกและตะวันตก ซึ่ง



ได้รับแรงบันดาลใจจากความสำเร็จของธรรมชาติและศาสตร์การนวดแผนไทยเพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ของความผ่อนคลายอย่างล้ำลึกในบรรยากาศอันเป็นส่วนตัวของวิลล่า ผู้เชี่ยวชาญในศาสตร์บำบัดของเราได้รับการฝึกฝนมาอย่างดีในการส่งมอบประสบการณ์ของความแตกต่างอันสงบและเข้าถึงช่วงเวลาแห่งความผ่อนคลายอย่างแท้จริง

### ด้านห้องพัก

ท่ามกลางสวนสวยอันร่มรื่น ระเบียงพักผ่อนอันเปิดโล่ง ศาลาคลายร้อนริมสระน้ำที่มอบความเป็นส่วนตัว ผักบัวที่แผ่ตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ หรือแม้แต่อ่างอาบน้ำกลางแจ้งที่รายล้อมด้วยดอกบัวสีส้มสวยงาม วิลล่าแต่ละหลังได้รับการตกแต่งในโทนสีอบอุ่น สอดแทรกความสดใสของเส้นสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติโดยรอบ ไม่ว่าจะเป็นความเรียบง่ายหากแต่สะดวกสบายในสไตล์ “พูลวิลล่า” พื้นที่ใช้สอยแบบร่วมสมัยของ “ดูเพล็กซ์ พูลวิลล่า สวิต” ความเป็นส่วนตัวอันโดดเด่นในแบบ “พูลวิลล่า สวิต” วิลล่าในทุกสไตล์ยังคงดำรงไว้ซึ่งคุณค่าหลักของแบรนด์ เต็มจนนอนหนุนสบายอันเป็นเอกลักษณ์ “เชอราตัน สวิต สลিপเปอร์ เบด” ที่จะช่วยให้การพักผ่อนในทุกค่ำคืน เป็นเวลาอันแสนสุข รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งสอดแทรกด้วยความทันสมัยในด้านเทคโนโลยี อาทิ สัญญาณอินเทอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง แท่นวาง Docking Station ซึ่งจะยกระดับประสบการณ์แห่งการผ่อนคลายให้กับผู้มาเยือนที่ค้นหาการพักผ่อนอย่างมีไลฟ์สไตล์ ให้ดื่มด่ำกับบรรยากาศของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย หากแฝงไว้ด้วยความเป็นส่วนตัวอย่างแท้จริง

สำหรับอัตราค่าห้องพักแต่ละประเภทจะแตกต่างกันตามฤดูกาลและประเภทห้องพัก โดยเปิดดำเนินการอย่างไม่เป็นทางการในช่วงเดือนตุลาคม-ธันวาคม 2556 โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย มีดังนี้

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	2559	2558	2557	ต.ค.-ธ.ค. 2556
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	46.2	43.5	33.09	20.9
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อคืน)	7,011	6,864	6,603	7,972
จำนวนห้องพักที่ให้บริการเฉลี่ย	53	53	53	53

### ด้านอาหารและเครื่องดื่ม

**ห้องอาหารดาหลา** ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และเมนูอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารนานาชาติ **ดาหลา** ยังนำเสนอเอกลักษณ์อันโดดเด่นของแบรนด์เชอราตันที่ใส่ใจสุขภาพด้วย “คัลเลอร์ ยัวร์ เพลท” เมนูที่จะสร้างสมดุลและสีสันให้กับอาหารจานโปรดสำหรับทุกคนในครอบครัว และช่วงเวลาของ “เชอราตัน โซเซียล อวเวอร์” สังคมเพื่อพบปะสังสรรค์ในอีกระดับของการลิ้มรสไวน์คัดสรรพิเศษคุณภาพเยี่ยม เปิดให้บริการอาหารเช้าแบบบุฟเฟ่ต์ตั้งแต่เวลา 7.00-11.00 น. อาหารกลางวัน เวลา 11.00-14.30 น. และ อาหารค่ำ เวลา 18.00-24.00 น. พิเศษทุกวันเสาร์กับบุฟเฟ่ต์แบบบาร์บีคิวในมื้อค่ำ





**ลูนาลาปราณ (Luna LaPran)** ห้องอาหารและบาร์ แบบ 2 บรรยากาศ เป็นแบบเปิดโล่งรับลมทะเล และห้องปรับอากาศ ให้บริการอาหารไทยสมัยใหม่, อาหารทะเล และ บาร์บีคิว ในบรรยากาศโรแมนติกสบายๆ ใกล้ชิดธรรมชาติ ท้องฟ้าสีคราม และความงามของท้องทะเลอ่าวไทย เปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00-23.00 น.

#### การให้บริการด้านอื่นๆ

**สปา วิลล่า** นำเสนอประสบการณ์ของการปรนนิบัติอย่างลึกซึ้งด้วยการเชื่อมโยงผู้มาเยือนเข้าสู่ความผ่อนคลายของดุลยภาพแห่งร่างกายและจิตใจโดยหลอมรวมความโดดเด่นของวิถีการนวดบำบัดจากวัฒนธรรมของตะวันออกและตะวันตก ซึ่งได้รับแรงบันดาลใจจากความบริสุทธิ์ของธรรมชาติ และ ศาสตร์การนวดแผนไทย ผู้เชี่ยวชาญในศาสตร์บำบัดของเราได้รับการฝึกฝนมาอย่างดีในการส่งมอบประสบการณ์ของความแตกต่างในบรรยากาศอันเป็นส่วนตัวของวิลล่า ติดกันคือ **"อิน วิลล่า ฟิตเนส"** นับเป็นอีกหนึ่งทางเลือกของกิจกรรมเพื่อการพักผ่อนอย่างคุ้มค่า และสุขภาพที่ดีเยี่ยม

**เชอราตัน แกลลอรี** ร้านจำหน่ายสินค้า ภายใต้แบรนด์ Paul Ropp

#### โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท (Hyatt Regency Bangkok, Sukhumvit)

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมแห่งใหม่ของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโรงแรมแห่งใหม่นี้ตั้งอยู่ริมถนนสุขุมวิท บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา มีห้องพักหลากหลายแบบจำนวนรวมทั้งสิ้น 273 ห้อง บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมแห่งนี้ บริษัทฯ คาดว่าโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท จะพร้อมเปิดให้บริการได้ปลายปี 2560



## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### (ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งปี 2559 – ปี 2560 คาดว่า โครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมจากรายงานของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น มีแนวโน้มเปิดขายโครงการใหม่ลดลง แต่ยอดโอนอาจยังดีอยู่ เนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการที่เปิดขายในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยอุปสรรคสำคัญยังคงเป็นเรื่องของหนี้สินครัวเรือนที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์ว่าตลาดต่างจังหวัดจะได้รับผลกระทบจากราคาพืชผลการเกษตร ซึ่งคาดว่าจะกลับมาปรับตัวดีขึ้นหลังไตรมาส 4 ของปี 2559 จากมาตรการช่วยเหลือเกษตรกรของภาครัฐ เช่น นโยบายอุดหนุนต้นทุนราคาข้าวของรัฐบาล

สินค้าเน้นตอบโจทย์การอยู่อาศัย การพัฒนาโครงการใหม่ๆ โดยทั่วไปคงขยายตัวไปตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้า และแนวถนนตัดใหม่ทั้งหลาย ซึ่งทยอยมีการเปิดตัวมาเป็นระยะ รวมถึงพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางของขอบเมืองต่างๆ ทำเลที่จะมีการขยายตัวในปี 2560 ได้แก่ แนวรถไฟฟ้าสายเดิม และสายใหม่ เส้นสุขุมวิทไปจนถึงสุดทางย่านสมุทรปราการ รังสิต บางใหญ่ ผัง ธน เป็นต้น สำหรับห้วงเมือง ได้แก่ บางใหญ่ และบางนา ซึ่งเป็นเขตเว้าของกรุงเทพฯ ด้านตะวันออก และตะวันตก ยังคงมีพื้นที่ขนาดใหญ่ให้พัฒนาอีกมาก สำหรับ CBD สีลม สาทร วิทยุ หลังสวน เพลินจิต มีพื้นที่ฟรีโฮลด์เหลือพัฒนาไม่มากนัก แต่ยังเป็นที่ต้องการสูง ขณะที่ CBD ใหม่ย่านรัชดา พระราม 9 ก็เป็นพื้นที่ที่ในอนาคตมีความต้องการที่อยู่อาศัยสูงเช่นกัน แต่ระดับราคาที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับปานกลางเท่านั้น

ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อรูปแบบการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ราคาที่ดินที่สูงขึ้นในอัตราที่ก้าวกระโดด สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของราคาขาย และรายได้ของผู้ซื้อ จึงเป็นอุปสรรคหนึ่งต่อการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ประกอบการต้องปรับตัวอย่างมาก เช่น การหาที่ดินขนาดที่มีความเหมาะสม การออกแบบให้ตรงความต้องการให้มากที่สุด การหาที่ดินในทำเลในเมืองแต่ไม่ติดแนวรถไฟฟ้า การออกสินค้าใหม่ๆ ไม่เน้นโครงการขนาดใหญ่ เพื่อให้การใช้ที่ดินมีประสิทธิภาพที่สุด

ในอนาคตการพัฒนาโครงการ เรื่องประเภทของที่อยู่อาศัยอาจไม่ใช่สิ่งสำคัญ เนื่องจากประเภทของที่อยู่อาศัย ขึ้นกับทำเล เช่น ต้นทุนที่ดินหรือรูปแบบการพัฒนาแบบเดิมๆ เป็นสำคัญ แต่สิ่งสำคัญของการพัฒนาต้องคำนึงถึงการศึกษารูปแบบของการอยู่อาศัย พฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม แต่ละวัยให้มากขึ้น การเข้าถึงพฤติกรรม และการศึกษาให้เข้าใจไลฟ์สไตล์ และสิ่งที่ขาดหายไปในการใช้ชีวิต จึงจะช่วยให้การพัฒนาโครงการตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าได้ โดยที่ลูกค้าเองอาจมองไม่เห็น สามารถออกแบบฟังก์ชัน และออกแบบรูปแบบการใช้ชีวิตให้แก่ลูกค้าให้มีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น สะดวกสบาย สามารถใช้ชีวิตกับครอบครัว และสังคมของตนได้อย่างสมดุล และมีความสุข ตลอดจนส่งเสริมให้มีสุขภาพที่ดียิ่งขึ้น



## (ข) ธุรกิจโรงแรม

สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 32.6 ล้านคน เมื่อเทียบกับปี 2558 มีนักท่องเที่ยวจำนวน 29.9 ล้านคน เพิ่มขึ้นเป็น 8.9% และก่อให้เกิดรายได้ 1.63 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.7% เนื่องจากประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคาห้องพักและความคุ้มค่าเงิน เมื่อเทียบกับประเทศในเอเชียแปซิฟิก

ช่วงสถานการณ์ท่องเที่ยวในปี 2559 มีการปราบ ทวีร์ผิดกฎหมายตั้งแต่ต้นปี มีการเกิดวิกฤตน้ำแล้งตั้งแต่เดือนมีนาคมจนทำให้เทศกาลสงกรานต์เงียบเหงา มีการเกิดวินาศกรรมที่หัวหินในเดือนสิงหาคม และการสูญเสียครั้งยิ่งใหญ่ต่อคนไทยทั้งไทยทั้งประเทศ ต่อการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 9 ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ซึ่งทางรัฐบาลกำหนดให้ประชาชนไว้ทุกข์และการงดงานรื่นเริงตามสถานประกอบการเป็นเวลา 30 วัน แต่สถานการณ์การท่องเที่ยวสำหรับประเทศไทยได้มีการขยายตัว โดยมีนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนได้เพิ่มขึ้นจาก 7.9 ล้านคนเป็น 8.7 ล้านคน เพิ่มขึ้น 10.3% มีนักท่องเที่ยวกลุ่ม AEC เพิ่มขึ้นจาก 7.9 ล้านคน เป็น 8.6 ล้านคน เพิ่มขึ้น 9.31% และนักท่องเที่ยวเอเชียตะวันออกทั้งหมด คือ AEC จีน เกาหลี และญี่ปุ่น รวมกันทั้งหมด 21.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 19.9 ล้านคน และเท่ากับ 66.5% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 32.6 ล้านคน ส่วนนักท่องเที่ยวจากยุโรปมีจำนวน 6.17 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 5.63 ล้านคน เพิ่มขึ้น 9.57% และเทียบเท่า 18.9 % ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด ส่วนที่เหลือคือนักท่องเที่ยว จากอเมริกา 1.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 1.2 ล้านคน เพิ่มขึ้น 13.7% และมีสัดส่วนเท่ากับ 4.3% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และจากเอเชียใต้ คือกลุ่มอินเดียและไคล้เคียง จำนวน 1.52 ล้านคน มีสัดส่วนเท่ากับ 4.67% และที่เหลือสัดส่วนอีก 5.6% มาจาก ออสเตรเลีย และเอเชียตะวันออกเฉียงกลาง

แม้ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น แต่การแข่งขันก็รุนแรงมากขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ซึ่งผู้ประกอบการแต่ละกลุ่มใช้กลยุทธ์ที่แตกต่างกัน โดยธุรกิจโรงแรมรายใหญ่รุกขยายธุรกิจในประเทศทั้งกรุงเทพฯและต่างจังหวัด รวมถึงรุกขยายฐานธุรกิจในประเทศส่วนธุรกิจโรงแรมรายกลางและเล็กก็สร้างเอกลักษณ์เพื่อเจาะนักท่องเที่ยวที่เปิดประสบการณ์ใหม่ๆ และเน้นการสร้างมูลค่าเพิ่มขึ้นในระดับราคาไม่สูงนัก ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมรายกลางและเล็กมีความหลากหลายมากขึ้น การลงทุนโรงแรมในต่างจังหวัดขยายตัว แต่เผชิญความท้าทายในการเพิ่มอัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก รวมถึงการแข่งขันในหัวเมืองหลักรุนแรงขึ้นจากการกระจายตัวของนักท่องเที่ยว จากการที่กรุงเทพฯเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว ส่งผลให้ในระยะที่ผ่านมาผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรายใหญ่ให้ความสำคัญกับการขยายการลงทุนธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่มีส่วนหนุนให้กรุงเทพฯเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนห้องพักสูงที่สุดคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18 ของจำนวนห้องพักในประเทศไทย โดยรวม กรุงเทพฯยังมีบทบาทผลักดันให้อัตราการเติบโตของค่าห้องพักเฉลี่ยที่ขายได้จริงในภาคกลางเพิ่มสูงขึ้นอย่างโดดเด่น รวมถึงผลักดันให้อัตราการเข้าพักในภาคกลางสูงกว่าภูมิภาคอื่นๆด้วยเช่นกัน



อย่างไรก็ตาม ชี้ความสามารถในการขยายการลงทุนธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างจำกัด ประกอบกับการเล็งเห็นโอกาสในการขยายการลงทุนธุรกิจโรงแรมในต่างจังหวัด ทั้งการเติบโตทางเศรษฐกิจและภาคการท่องเที่ยวในหัวเมืองหลัก ส่งผลให้ทิศทางของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรายใหญ่ขยายธุรกิจไปยังต่างจังหวัดมากขึ้นอย่างสอดคล้องกับกลุ่มนักท่องเที่ยวและรูปแบบการท่องเที่ยวในแต่ละพื้นที่ ทั้งการก่อสร้างโรงแรมใหม่ รวมถึงการเข้าซื้อธุรกิจโรงแรมรายเดิมในพื้นที่ ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจโรงแรมในต่างจังหวัดขยายตัว ครอบคลุมตั้งแต่โรงแรมระดับบน โรงแรมระดับกลางไปจนถึงบัตเจ็ทโฮเทล

ปี 2559 นี้ ธุรกิจโรงแรมระดับบนยังสามารถรักษาตำแหน่งการแข่งขันได้ ประกอบกับยังมีรายได้อื่นๆ เช่น จัดประชุม สัมมนา และอีเวนต์ อาหารและเครื่องดื่ม ที่เพิ่มขึ้นเป็นตัวช่วยหนุนให้ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมระดับบนดีขึ้น สำหรับธุรกิจโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทล ซึ่งมีผู้ประกอบการจำนวนมากก็เผชิญความท้าทายจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ท่องเที่ยวในประเทศไทยที่อาจเติบโตอย่างชะลอตัวลงจากปลายปี 2558 อีกทั้งการเติบโตของกลุ่มทัวร์จีนโดยธุรกิจโรงแรมรายใหญ่ที่ขยายธุรกิจ รวมถึงมีความสามารถในการรักษาราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักไว้ได้จากการมีแบรนด์เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางเป็นกลุ่มที่ผลักดันให้เม็ดเงินธุรกิจโรงแรมในปี 2559 ยังคงเติบโตต่อเนื่อง ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมรายกลางและเล็กที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันที่ต่ำกว่าก็หันมาให้ความสำคัญกับการกำหนดตำแหน่งการแข่งขันเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าให้ชัดเจน รวมถึงทำการตลาดอย่างเข้มข้นขึ้นรับมือการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่รุนแรงขึ้น การลดการพึ่งพิงตัวกลางที่ให้บริการจองโรงแรมผ่านอินเทอร์เน็ต ในขณะที่ยังสามารถเข้าถึงฐานนักท่องเที่ยวได้อย่างสูงสุดเป็นความท้าทายระยะข้างหน้า การแข่งขันของโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทลในพื้นที่ที่มีการกระจุกตัวท่องเที่ยวของกลุ่มทัวร์จีน เช่น เชียงใหม่ พัทยา ภูเก็ต รวมถึงนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทยมีทางเลือกในการเข้าพักอื่นๆ เช่น คอนโดมิเนียม บ้านพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทั้งจากเจ้าของโดยตรงและผ่านเว็บไซต์ที่เป็นศูนย์กลางที่ตั้งราคาแข่งขันกับธุรกิจโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทลได้ ทำให้การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทลมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ประกอบกับขีดความสามารถในการขึ้นราคาห้องพักของธุรกิจโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทลเป็นไปอย่างจำกัดท่ามกลางภาวะที่ธุรกิจโรงแรมรายใหญ่บางรายเล็งเห็นโอกาสในการขยายการลงทุนธุรกิจโรงแรมในแต่ละพื้นที่ จึงขยายการลงทุนมาสู่ธุรกิจโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทลอย่างสอดคล้องกับกลุ่มนักท่องเที่ยวและรูปแบบการท่องเที่ยวในแต่ละพื้นที่นั้นๆ โดยการรุกคืบขยายธุรกิจของธุรกิจโรงแรมรายใหญ่ ส่งผลต่อเนื่องให้ธุรกิจโรงแรมระดับกลางถึงบัตเจ็ทโฮเทลรายเดิมในพื้นที่นั้นมีแนวโน้มใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคามากขึ้น

แม้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทยจะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องทุกปี แต่ก็อาจผันผวนจากปัจจัยเสี่ยง เช่น เศรษฐกิจ การเมือง การก่อการร้าย เป็นเหตุให้ภาครัฐกระตุ้นการท่องเที่ยวจากตลาดภายในประเทศควบคู่กันไป ปัจจัยเสี่ยงต่อการท่องเที่ยวปี 2560 ที่ต้องจับตาเฝ้าระวังคือ การแข่งขันการดึงดูดนักท่องเที่ยวจีน ผ่านการยกเว้นวีซ่าต่างๆ ที่เริ่มรุนแรงมากขึ้น รวมถึงภัยก่อการร้ายและสงครามต่างๆ ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงเครื่องบินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และการเปลี่ยนแปลงผู้นำและนโยบายด้านเศรษฐกิจในสหรัฐฯ และยุโรป



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ สามารถสรุปตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย มีผลกระทบต่อการตัดสินใจเข้าซื้อทรัพย์สินของผู้สนใจซื้อทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยและนักลงทุน ในส่วนของบริษัทฯ ได้มีการวางแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น เช่น การให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่โดยเลือกทำเลที่ดี และเหมาะสมการบริหารงานก่อสร้างเพื่อการจัดการต้นทุน และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทฯ เป็นต้น
2. ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งอัตราค่าแรงงาน และค่าวัสดุก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้นทุนที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องแบกรับต้นทุนและภาระค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ในขณะที่การปรับราคาเพิ่มขึ้นยังคงสามารถทำได้ในอัตราที่ค่อนข้างจำกัด อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ เน้นการบริหารต้นทุนโดยใช้วิธีการก่อสร้างแบบเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey) เพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และความล่าช้าเนื่องจากการขาดแคลนแรงงาน
3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องพึ่งพิงสินเชื่อเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินต่างๆ ดังนั้นบริษัทฯ จะได้จัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินที่มีความมั่นคงเพียงพอ สามารถให้การสนับสนุนกับโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ได้ในระยะยาว มีเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่มีความยืดหยุ่น และเป็นประโยชน์สูงสุดกับบริษัทฯ
4. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย มีผลกระทบอย่างมากต่อต้นทุนของโครงการที่พัฒนา และมีผลต่อการตัดสินใจของลูกค้าเนื่องจากภาระในการผ่อนชำระที่สูงขึ้น

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้และตัวแลกเงิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 3,813.29 ล้านบาท ประกอบไปด้วยหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ จำนวน 2,769.47 ล้านบาท และหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว คือ เงินกู้ประเภท Project Finance จำนวน 1,043.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่จะได้รับผลกระทบ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทฯ จะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 10.44 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีมาตรการลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่

ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมปรับตัวเพิ่มขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า เนื่องจากในการผ่อนชำระที่จะเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ เป็นลูกค้าระดับกลาง ถึงพรีเมียม ทำให้มีความอ่อนไหวต่อราคาไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับกลุ่มลูกค้าระดับเริ่มต้น



5. เพดานการถือครองพื้นที่อาคารชุด ของผู้ซื้อต่างชาติมีผลต่อความสามารถในการบริหารจัดการการดำเนินงาน กิจกรรมทางการตลาด และการปิดงานขาย เนื่องจากโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเขตตัวเมืองชั้นใน ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายและเป็นพื้นที่ที่ชาวต่างชาตินิยมซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยและการลงทุน ทั้งนี้บริษัทฯ เน้น การทำแผนการตลาดเพื่อให้สามารถบริหารเพดานการถือครองพื้นที่อาคารชุดได้อย่างเหมาะสมและมี ประสิทธิภาพ
6. การเพิ่มจำนวนของคู่แข่งชั้นในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ตัวอย่างเช่น ถนนสุขุมวิท, ถนนสีลม, ถนนสาทร เป็น ต้น จึงทำให้การแข่งขันทางธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มีตัวเลือกที่หลากหลายมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้ให้ ความสำคัญในการการศึกษาและสำรวจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายในด้านต่างๆ โดยพิจารณาเลือก ทำเลที่ตั้ง การออกแบบ รูปแบบโครงการ พื้นที่ใช้สอย ให้มีความสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายเพื่อเพิ่ม ความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ รวมทั้ง บริษัทฯ มีการใช้โปรโมชั่นในรูปแบบใหม่ เช่นการ ผ่อน 0% 10 เดือน, การแถมเฟอร์นิเจอร์, การให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษให้กับลูกค้า (Subsidy) ที่ร่วมกับทาง ธนาคารต่างๆ เพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพด้านกำลังซื้อ และดึงดูดลูกค้า

#### ธุรกิจโรงแรม

1. ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในเรื่องของอัตราการ เข้าพัก กลุ่มบริษัทได้เพิ่มกิจกรรมทางการตลาดผ่านการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสิทธิภาพ โดยเน้นการเจาะ กลุ่มลูกค้าในตลาดต่างประเทศและขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดกลุ่มใหม่มากขึ้น เช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ จีน ยุโรป และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น
2. ปริมาณคู่แข่งที่เกิดขึ้นใหม่ทั้งคู่แข่งทางตรงและทางอ้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร และบนถนนสุขุมวิท ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้น ของจำนวนห้องพักของโรงแรมระดับบนเป็นการเพิ่มในอัตราที่ลดลงเนื่องจากต้นทุนในการพัฒนาโรงแรมใหม่ๆ ในเขตชั้นในของกรุงเทพเริ่มไม่มีความเป็นไปได้ทางการเงินแล้ว คาดว่าปัญหาการแข่งขันด้านราคาของโรงแรม ระดับบนจะค่อยๆ ลดลง
3. การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของค่าใช้จ่ายด้านทรัพยากรบุคคล มีผลต่อกำไรอย่างยิ่งต่อโรงแรมของบริษัทฯ กลุ่ม บริษัทได้มีการวางแผนเพื่อปรับปรุงและปรับเปลี่ยนโดยลดจำนวนพนักงาน ภายหลังจากมีการลาออกโดยสมัคร ใจ และมีการทำงานโดยเป็นกลุ่มมากขึ้น หรือเรียกว่า Cluster เพื่อคำนึงถึงการเพิ่มประสิทธิภาพ (Productivity) เช่น ตำแหน่งหนึ่งสามารถทำงานได้สองโรงแรม และบางตำแหน่งทำงานได้ถึง สามโรงแรม เพื่อลดต้นทุนในส่วน นี้
4. ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของโรงแรมของกลุ่มบริษัทซึ่งมีระยะเวลาสัญญาเช่าจำกัด อีกทั้ง ยังมิใช่ข้อจำกัดในการพัฒนาโรงแรม และเงื่อนไขต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ซึ่ง บางส่วนอาจทำให้บริษัทฯ ขาดความยืดหยุ่นในการดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพและความสามารถในการ แข่งขัน



## ความเสี่ยงด้านอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt / Equity Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 1.65, 1.03 และ 0.82 เท่าตามลำดับ ส่วนอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt / Equity Ratio) ที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ตามระบุในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 1.15, 0.65 และ 0.54 เท่าตามลำดับ ซึ่งถ้าไม่มีการลงทุนใหม่ๆ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัย และหากบริษัทไม่ประสบปัญหาผลการดำเนินงานขาดทุน จะไม่ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นไปกว่าเดิมแต่อย่างไร นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ โครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมทั้งพยายามรักษาความสัมพันธ์ที่ดีและเพิ่มพันธมิตรกับสถาบันการเงินต่างๆ อีกด้วย

## ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2 แบบ โดยแบบแรกคำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้ บวกกับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน การคำนวณนี้สะท้อนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัทได้ชัดเจนกว่า เนื่องจากการคำนวณที่ไม่หักค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย โดยอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 4.57 เท่า, 2.43 เท่า และ 6.90 เท่า สำหรับงวด 12 เดือนปี 2559, งวด 12 เดือนปี 2558 และ 2557 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการเปรียบเทียบ บริษัทได้ทำการคำนวณและเปิดเผยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย โดยคำนวณตามคู่มือการจัดทำแบบ 56-1 โดยคำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี แล้วหารด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุน อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.08 เท่า, 2.71 เท่า และ 11.19 เท่า สำหรับงวด 12 เดือนปี 2559, งวด 12 เดือนปี 2558 และ 2557 ตามลำดับ โดยในงวด 12 เดือนปี 2559 บริษัทฯ อยู่ในช่วงลงทุนก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม โรงแรม และขยายโครงการโดยการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีมาตรการการจัดการชำระหนี้ดอกเบี้ยและเงินต้นอย่างรัดกุม โดยนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านทางหุ้นกู้ บริษัทฯ ยังได้มีวงเงินสำรองที่ธนาคารและสถาบันการเงินออกให้กับบริษัทและที่บริษัทยังไม่ได้เบิกใช้อีกอย่างพอเพียง รวมถึงบริษัทฯ ยังมีวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการโดยเฉพาะอยู่แล้วด้วย โดยมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นจำนวน 1,831 ล้านบาท



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วยทรัพย์สินของธุรกิจโรงแรม ซึ่งส่วนมากจะเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และ สิทธิการเช่า ส่วนทรัพย์สินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากจะเป็น ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการต่างๆ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น โรงแรมและโครงการของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย

##### ธุรกิจโรงแรม

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
2. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
4. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท (อยู่ในระหว่างก่อสร้างและจะเริ่มเปิดดำเนินการปลายปี 2560)
5. โรงแรมระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

##### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. โครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท
2. โครงการเดอะ เทรนด์ดี้คอนโดมิเนียม
3. โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท
4. โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11(อยู่ในระหว่างก่อสร้างและจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายปี 2560)
5. โครงการระยอง (อยู่ในระหว่างวางรูปแบบโครงการ)

รายละเอียดของทรัพย์สินที่สำคัญแบ่งตามชนิดของทรัพย์สิน ประเภทธุรกิจและโครงการสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้





## 1. ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย (ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ลำดับ	โครงการ	ลักษณะโครงการ / ที่ตั้ง	พื้นที่คงเหลือ (ตารางเมตร/ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง (ล้านบาท)	รายละเอียด และมูลค่าของภาระจำนอง (ถ้ามี)
โครงการภายใต้บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้						
1.	ไฮด์ สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	1,781.00 ตรม.	151.77	-	ไม่มี
2.	ไฮด์ สุขุมวิท 11	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 11 กรุงเทพมหานคร	11,108.00 ตรม.	1,417.55	610.00	ติดจำนองเงินกู้กับสถาบันการเงิน (KTB) จำนวน 1,534 ล้านบาท
3.	หัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท	คอนโดมิเนียม / ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	898.00 ตรม.	31.79	-	ไม่มี
4.	เดอะ เทรนด์ดี้ คอนโดมิเนียม	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	391.56 ตรม.	15.66	-	ไม่มี
5.	โครงการระยอง	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	ประมาณ 72.56 ไร่	400.61	-	ไม่มี

## 2. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์				
1. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	1.17	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	1.97	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่	8.64	เป็นเจ้าของ	ไม่มี



ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>				
<b>1. ที่ดิน</b>				
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะพื้นที่บริเวณด้านหน้าโรงแรม) เป็นเนื้อที่ 40.70 ตร.วา	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	70.07	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นเนื้อที่ 3-1-27.50 ไร่	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร	551.90	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ (KTB) จำนวน 1,250 ล้านบาท
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นเนื้อที่ 34-1-66.60 ไร่	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	174.40	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ (BLA) จำนวน 1,000 ล้านบาท ไม่มี
- โรงแรมระยอง เป็นเนื้อที่ประมาณ 32.50 ไร่	ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	241.17	เป็นเจ้าของ	
<b>2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์</b>				
<b>ส่วนปรับปรุงที่ดิน</b>				
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	2.22	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ (BLA) จำนวน 1,000 ล้านบาท
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรมาณู วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรมาณู ตำบลปากน้ำปรมาณู อำเภอปรมาณู จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	9.92	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<b>อาคาร</b>				
- โรงแรมเดอะเวสทินแกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	246.34	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	839.94	เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ (BLA) จำนวน 1,000 ล้านบาท
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรมาณู วิลล่า	ถนนเลียบชายหาดปรมาณู ตำบลปากน้ำปรมาณู อำเภอปรมาณู จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	27.22	เป็นเจ้าของ	ไม่มี



ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ส่วนปรับปรุงอาคาร - โรงแรมเดอะเวสทินแกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	42.16 10.60 21.72	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ (BLA) จำนวน 1,000 ล้านบาท ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง - โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพมหานคร สุขุมวิท - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมระยอง - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนสุขุมวิทซอย 13 กรุงเทพมหานคร ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนสายเพ-แหลมแม่พิมพ์ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	,421.78 6.88 4.79 0.40 1.01	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ค้ำประกันเงินกู้ของบริษัทฯ (KTB) จำนวน 1,250 ล้านบาท ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	46.74 36.75 14.06	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ไม่มี ไม่มี



ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี สุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและ มูลค่าภาระจำนอง
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	58.02 22.44 23.57	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ไม่มี ไม่มี
อุปกรณ์สำนักงาน - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	3.12 1.93 0.64	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ยานพาหนะ - โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา - โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	1.41 0.21 0.65	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	ไม่มี ไม่มี ไม่มี



### 3. ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
- สำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	5.58	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- ไฮด์ สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม / ถนนสุขุมวิท ซอย 13 กรุงเทพมหานคร	0.27	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 กรุงเทพมหานคร	4.28	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	4.18	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- โรงแรมเซอราตัน หัวหิน ปรมาณูรี วิลล่า	ถนนเลียบริมชายหาดปรมาณูรี ตำบลปากน้ำปรมาณู อำเภอปรมาณูรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	7.16	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

### 4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่โครงการ (ตารางเมตร)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง	เช่าโดย
โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท (เฉพาะส่วน ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน)	ห้างสรรพสินค้า	25,572	31.31	ไม่มี	บริษัท โรบินสัน สุขุมวิท จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ย.2533 ถึง วันที่ 31 ต.ค. 2563



## 5. สิทธิการเช่า

### สิทธิการเช่าของ บมจ. แกรนด์แอสเสทไฮเทิลส์แอนด์พรอพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บมจ. แกรนด์แอสเสทไฮเทิลส์แอนด์พรอพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า: คณะบุคคลและบริษัทสองแห่ง
อายุสัญญา	30 ปีเริ่มตั้งแต่ 17 เมษายน 2535 ถึง 16 เมษายน 2565
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตรว.) / ที่ตั้ง	5-0-15 บริเวณถนนสุขุมวิทระหว่างซอย 17 และ 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งโรงแรม เดอะเวสติน แกรนด์ สุขุมวิท และ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาสุขุมวิท
เงินมัดจำราคาค่าเช่าและงวดชำระ	มีเงินมัดจำ ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุกๆ 5 ปี
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	15.14 ล้านบาท

### สิทธิการเช่าของ บจ. โอเวนเดล (บริษัทย่อยของบจ. ฮอนเนอร์ บิวซิเนส)

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บจ. โอเวนเดล ผู้ให้เช่า: กระทรวงการคลัง
อายุสัญญา	27 ปี 2 เดือน 28 วันเริ่มตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575
เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-ตรว.) / ที่ตั้ง	25-2-42.25 บริเวณถนนเลียบชายหาดปรานบุรี ตำบลปากน้ำปรานบุรี อำเภอปรานบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
เงินมัดจำราคาค่าเช่าและงวดชำระ	ไม่มีเงินมัดจำ ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ปรับอัตราค่าเช่าขึ้นทุกๆ 5 ปี
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	298.96 ล้านบาท

หมายเหตุ: มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ที่แสดงอยู่เป็นมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

## 6. ที่ดินรอการพัฒนา

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันและมูลค่าภาระจำนอง
ที่ดิน - โครงการระยะของ เป็นเนื้อที่ประมาณ 11.62 ไร่	ถนนสายเพ-แหลม แม่พิมพ์ ตำบลซากพง อำเภอแก่ง จังหวัดระยอง	86.23	เป็นเจ้าของ	ไม่มี



#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม อันจะทำให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้นหรือธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของบริษัทฯ จะร่วมกันพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงความจำเป็น เหมาะสม และประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญในการกำกับดูแลบริษัทย่อย บริษัทฯ มีนโยบายส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการและผู้บริหาร หรือ คัดเลือกผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นตัวแทนในการบริหารงานและกำหนดนโยบายที่สำคัญและควบคุมการดำเนินการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยดังกล่าว



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อพิพาทที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท

อย่างไรก็ตามก่อนหน้านี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีคดีถูกฟ้องร้อง จำนวน 2 คดี มูลค่าความเสียหายที่ถูกฟ้องร้องรวม 126 ล้านบาท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่าไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายให้ผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีดังกล่าวเช่นกัน คดีดังกล่าวจึงยังไม่มีการตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี สำหรับรายละเอียดของคดีความดังกล่าวระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 5.1 ในเดือนตุลาคม 2551 บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่า บริษัทฯ ผิดสัญญาเช่าที่ดินที่ได้ตกลงไว้กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 79 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาในคดีดังกล่าวที่โจทก์ฟ้องบริษัทฯ เรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทฯ ปฏิบัติผิดข้อสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดินโดยบริษัทฯ ไม่ต้องจ่ายเงินค่าเสียหายจำนวน 79 ล้านบาทให้แก่โจทก์ และให้บริษัทฯ ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าวที่บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อน จนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด ต่อมา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าบริษัทฯ จะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทฯ ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทฯ ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ ต่อมา เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ เป็นผลให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลบังคับใช้ตามเดิมและบริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใดๆ ต่อโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2556 โจทก์ได้ ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2556 บริษัทฯ ได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา และเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2557 โจทก์ได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา ต่อมา เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2559 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลฎีกา ผลปรากฏว่าศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยให้ยกฟ้องโจทก์และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพียงจึงถือว่าคดีความดังกล่าวได้สิ้นสุดลง คดีนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในข้อ 30.5 (ก)





- 5.2 บริษัทย่อมมีคดีความที่ถูกละเมิดเรียกร้องเรียกค่าเสียหายจำนวน 1 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 47 ล้านบาท เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2557 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2558 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 บริษัทฯได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2559 ศาลจังหวัดพัทยาได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โดยให้ยกฟ้องโจทก์ และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ ต่อมาเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2559 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2559 บริษัทฯได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกาคดีนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในข้อ 30.5(ข)



## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลของบริษัท

ชื่อ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	บมจ. 0107546000164
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ประกอบธุรกิจ	โรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เว็บไซต์	<a href="http://www.grandeasset.com">http://www.grandeasset.com</a>
โทรศัพท์	0-2204-9900
โทรสาร	0-2204-9999
ทุนจดทะเบียน	2,889,040,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,889,039,237 บาท

### 6.2 รายชื่อบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด</b> อาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2204-9900 โทรสาร 0-2204-9999	ให้บริการ	5,000,000	4,999,997	100
<b>บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> อาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 388 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2204-9900 โทรสาร 0-2204-9999	ให้บริการ	2,500,000	2,499,997	100
<b>บริษัท โอเวนเดล จำกัด*</b> เลขที่ 9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปรมาณ อำเภอปรมาณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77220 โทรศัพท์ 0-2204-9900 โทรสาร 0-2204-9999 * ถือหุ้นโดย บริษัท สอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ	ให้บริการ	28,000,000	27,999,997	100



### 6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

- **นายทะเบียนหลักทรัพย์**      **บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด**  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้างสถานทูตจีน)  
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง  
กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      + 66 (0) 2009-9000  
โทรสาร      + 66 (0) 2009-9991
  
- **ผู้สอบบัญชี**      **บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด**  
ชั้น 33 อาคารเลอริชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์  
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      + 66 (0) 2264-9090  
โทรสาร      + 66 (0) 2264-0789-90
  
- **ที่ปรึกษากฎหมาย**      **บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิทยา จำกัด**  
ชั้น 9 อาคารวอลล์สตรีททาวเวอร์  
เลขที่ 33/35, 33/39-40 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      + 66 (0) 2236-2334  
โทรสาร      + 66 (0) 2236-3916
  
- **สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)**  
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา  
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      +66 (0) 2255-2222  
โทรสาร      + 66 (0) 2255-9391
  
- **นายทะเบียนหุ้นกู้**      **ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**  
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา  
กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย  
โทรศัพท์      + 66 (0) 2296-2000  
โทรสาร      + 66 (0) 2683-1298