



บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

---

ส่วนที่ 1  
การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1 วิสัยทัศน์และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสปา และธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ได้กำหนดวิสัยทัศน์ และเป้าหมายในการดำเนินงาน เพื่อการขยายตัวและการเจริญเติบโตในอนาคตไว้ดังต่อไปนี้

#### วิสัยทัศน์

กลุ่มบริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงภาพรวม โดยเป็นบริษัทผู้ให้บริการสปาที่มีมาตรฐาน และครบวงจรที่สุดของอาเซียน มีระดับสพาคครอบคลุมหลากหลายระดับ และมีตราสินค้าที่ได้รับการยอมรับทั้งในตลาดไทยและตลาดต่างประเทศ (Regional Brand) ซึ่งจะมีการขยายตัวและเจริญเติบโตไปพร้อมกันทั้งบริษัทในกลุ่ม และประกอบธุรกิจในลักษณะที่สามารถเกื้อหนุนกันได้ โดยเน้นการทำธุรกิจในลักษณะครบวงจร ทั้งการประกอบธุรกิจสปา การประกอบธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร ที่จะสามารถดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการสปาเพิ่มขึ้น ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าเกี่ยวกับสปา รวมถึงธุรกิจโรงเรียนสอนบุคลากรที่ทำหน้าที่ให้บริการในสปา เพื่อให้สามารถเกื้อหนุนธุรกิจหลักคือ ธุรกิจสปาได้อย่างเต็มที่ และเพื่อให้กลุ่มธุรกิจสามารถดำเนินธุรกิจสปาได้อย่างครบวงจร ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้กำหนดพันธกิจในการดำเนินธุรกิจไว้ 4 ประการคือ

1. เป็นองค์กรที่สร้างมาตรฐานของสปาไทยให้เป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ และสร้างชื่อเสียงสปาไทยในระดับนานาชาติ จนถึงระดับโลกต่อไป
2. เป็นองค์กรที่มุ่งเน้นการประยุกต์การผสมผสานระหว่างศาสตร์ตะวันตกและไทย เพื่อให้การบริการของบริษัทมีการพัฒนายิ่งขึ้น
3. เป็นองค์กรที่ส่งเสริม และสนับสนุนให้พนักงานทุกส่วนมีการเรียนรู้ และพัฒนาตนเองอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์ของบริษัท และเพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้าต่อไป
4. เป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อข้อบังคับพื้นฐาน กฎหมาย โดยยึดการประกอบการธุรกิจอย่างสุจริต เที่ยงตรง และมีจริยธรรม ตระหนักถึงผลกระทบต่อพนักงาน สภาพแวดล้อม และชุมชนเป็นสำคัญ

#### เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

##### ● บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) : SPA

SPA กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่จะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น โดยตั้งเป้าหมายต้องการเป็นผู้นำในธุรกิจสปาของอาเซียน ซึ่งมีตราสัญลักษณ์ในใจของลูกค้า และต้องการขยายธุรกิจการให้บริการสปาเพื่อสุขภาพเพื่อให้บริการครบทุกความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมาย โดยบริษัทได้แบ่งแยกตามแบรนด์ในการให้บริการ ตั้งแต่ลูกค้าระดับบนที่มีเวลาในการเข้ารับบริการ และกำลังการซื้อสูง จนถึงลูกค้าที่มีเวลาจำกัด กำลังซื้อน้อย เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคครบทุกความต้องการ โดยเน้นให้พนักงานของบริษัทผ่านการฝึกอบรมที่ดีจากบริษัทในการให้บริการที่ดีที่สุดแก่ลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าประทับใจและเกิดการใช้บริการซ้ำ รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า และทำการสร้างฐานลูกค้ารายใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อให้รายได้ของสปาทุกสาขาเติบโตอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้ผลกำไรสุทธิเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต

- **บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด : SWR**

SWR กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจโรงแรม โดยมุ่งเน้นการเพิ่มอัตราการเข้าพักที่โรงแรมของลูกค้าให้มากขึ้นโดยการประชาสัมพันธ์การจัดจำหน่ายห้องพัก การจัดประชุมสัมมนาในห้องสักราคาเอกชนและภาครัฐ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การจัดส่งเสริมการขายในช่วงเทศกาล สำหรับธุรกิจร้านอาหาร SWR มีแผนที่จะเพิ่มกำลังการบริโภคโดยการจัดการส่งเสริมการขายในช่วงเทศกาลต่างๆ เพื่อเป็นการช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่ SWR ให้มากขึ้น

- **บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด : SWL**

SWL กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา และผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสุขภาพ โดยมีเป้าหมายที่จะขยายช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับตลาดในประเทศมุ่งเน้นการขยายช่องทางการจัดจำหน่ายไปในสถานประกอบการสปาที่จัดตั้งในโรงแรม จำหน่ายสินค้าในร้านสปาระดับกลาง ในห้างสรรพสินค้า การจัดจำหน่ายสินค้าเป็นสินค้าของขวัญช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลปีใหม่ และเทศกาลอื่นๆ เป็นต้น สำหรับตลาดต่างประเทศ SWL มีเป้าหมายในการจัดหาตัวแทนจัดจำหน่ายเพิ่มเติม การจัดส่งสินค้าไปจำหน่ายในสถานประกอบการธุรกิจสปาในโรงแรมชั้นนำของต่างประเทศเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่ SWL มากขึ้น และสร้างโอกาสทางธุรกิจให้มีโอกาสขยายตัว และมีการเจริญเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

- **บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด : SWE**

SWE กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจโรงเรียนสอนนวดแผนไทย โดยเน้นการฝึกอบรมพนักงาน เพื่อรักษามาตรฐานและสอนผู้ที่สมัครเข้าทำงานเป็นพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทและรองรับในการเปิดสาขาของ SPA ในอนาคต ซึ่งจะช่วยส่งเสริมการเจริญเติบโตของ SPA ในอนาคต

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) “บริษัท” หรือ “SPA” เดิมชื่อ “บริษัท บลูมมิ่งสปา จำกัด” ก่อตั้งขึ้นในปี 2544 โดยกลุ่มครอบครัวอุตสาหกรรมและกลุ่มครอบครัวจิราวรรณสถิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 3 ล้านบาท โดยเริ่มต้นประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพภายใต้แบรนด์ “Let’s Relax” ซึ่งมุ่งเน้นในการให้บริการสปาแบบเดย์สปา เป็นการให้บริการในระดับ 4 ดาว ในรูปแบบที่ผู้ใช้บริการใช้เวลาสั้นๆ ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เวลาในการเข้ารับการบริการประมาณ 1-2 ชั่วโมง

ในปี 2549 บริษัทได้เล็งเห็นถึงช่องทางการให้บริการแก่ลูกค้าที่ต้องการการดูแลสุขภาพมากขึ้น จึงได้ทำการขยายกิจการโดยการก่อตั้งสถานให้บริการสปาเพิ่มขึ้นภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” มุ่งเน้นการให้บริการแบบเวลเนสสปา เป็นสปากระดับ 5 ดาว มีมาตรฐานระดับชั้นนำ ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ๆ ในวงการสปาเพิ่มมากขึ้น มีลักษณะการให้บริการแก่ลูกค้าที่ต้องการดูแลสุขภาพมากขึ้น และใช้เวลาในการรับบริการตั้งแต่ 1 ชั่วโมงครึ่งขึ้นไป

ในปี 2550 ได้มีการก่อตั้ง บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด หรือ “SWL” เดิมชื่อ “บริษัท บลูมมิ่งแล็บ จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา สุขภาพ และขนมขบเคี้ยว ภายใต้แบรนด์ “Blooming” สำหรับจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทได้เข้าไปถือหุ้น จำนวน 99.99% จากกลุ่มผู้ถือหุ้น ในปี 2554

ในปี 2551 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท และเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจจากการขยายสาขา

ในปี 2554 บริษัทได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัท สยามเวลเนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด หรือ “SWE” เดิมชื่อ “บริษัท บลูมมิ่งสปา เอ็ดยูเคชั่น จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจสถานศึกษาประเภทโรงเรียนเกี่ยวกับการสอน นวดแผนไทยที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อฝึกอบรมพนักงานให้เป็นพนักงานบริการของ บริษัทเพื่อรองรับการขยายตัวของสาขาของ SPA

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
ปี 2555	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท บลูมมิ่งคลับ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท สยามเวลเนสคลับ จำกัด”</li> <li>บริษัท บลูมมิ่งสปา เอ็ดยูเคชั่น จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด”</li> </ul>
ปี 2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาสมุย ที่ ถนนรอบเกาะ ต. บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี</li> <li>บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาแมนดาริน ตั้งอยู่ภายในโรงแรมแมนดาริน ถนนพระรามที่สี่ กรุงเทพฯ</li> <li>บริษัท เริ่มธุรกิจให้บริการนวดสปาภายใต้แบรนด์ใหม่ชื่อ Sabaii by Let's Relax สาขาสีลม เป็นแห่งแรก ตั้งอยู่บริเวณอาคารพาณิชย์ ใกล้โรงแรมนารายณ์ ถนนสีลม กรุงเทพฯ เพื่อนำเสนอบริการนวดเพื่อสุขภาพขั้นพื้นฐาน โดยจะเน้นทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน แต่จะมีพื้นที่ใช้สอยที่น้อยกว่าของแบรนด์ Let's Relax</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 60 ล้านบาทรวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 100 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อแลกกับหุ้นของบริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด เดิมชื่อ “บริษัท วรรณจินดา จำกัด” จากครอบครัวอุตสาหกรรม และครอบครัวจิรวรรณสถิตย์ เพื่อรวมเข้าเป็นบริษัทย่อยของกิจการในราคารับ</li> </ul>
ปี 2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ได้ดำเนินการเปิดให้บริการบ่อออนเซ็นที่ RarinJinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่</li> <li>บริษัท ได้ดำเนินการปรับปรุงและขยายพื้นที่ของ Let's Relax สาขาพาววิลเลียน</li> <li>แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จาก 100 บาท เป็น 0.25 บาทต่อหุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 142.5 ล้านบาท (570 ล้านหุ้น) เพื่อเตรียมเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 170 ล้านหุ้นแก่ประชาชนทั่วไป และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ</li> <li>บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน ตั้งอยู่ที่ศูนย์การค้า Siam Square One ชั้น 6 กรุงเทพฯ</li> <li>บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาหัวหิน ตั้งอยู่ที่ศูนย์การค้า Hua Hin Market Village อ.หัวหิน จ. ประจวบคีรีขันธ์</li> <li>บริษัท ได้ดำเนินการเปิด RarinJinda Wellness Spa สาขาเพลินจิต ตั้งอยู่ที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพลินจิต กรุงเทพฯ</li> <li>บริษัท ได้ดำเนินการปรับรูปแบบการให้บริการ RarinJinda Wellness Spa สาขาภูเก็ต ที่ตั้งอยู่ที่ถนนผังเมืองสาย ก ตำบลป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เป็น Let's Relax สาขาป่าตองสาย 3</li> <li>บริษัท ได้เปลี่ยนชื่อ Let's Relax สาขาภูเก็ต เป็น Let's Relax สาขาป่าตองสาย 2</li> <li>บริษัท ปิดดำเนินการ Sabaii by Let's Relax สาขาสีลม</li> </ul>

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีสถานประกอบการที่เปิดดำเนินการแล้ว ดังต่อไปนี้

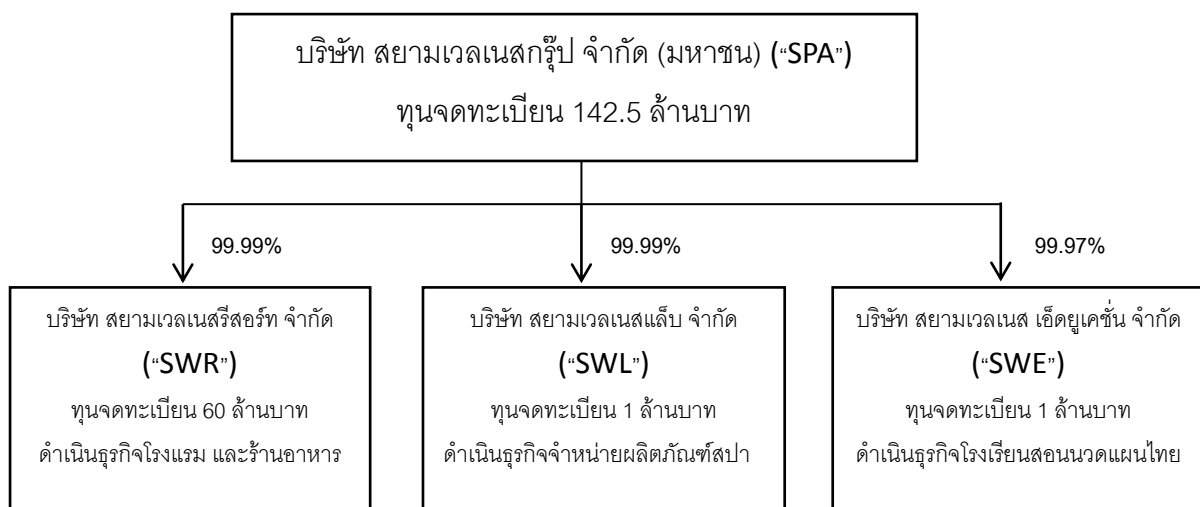
- แบรินด์ “Let's Relax” จำนวน 10 สาขา
- แบรินด์ “RarinJinda Wellness Spa” จำนวน 3 สาขา

สาขาที่อยู่ระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ

- ส่วนขยาย Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน (Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน เฟส 2) โดยมีแผนที่จะเปิดให้บริการภายในเดือนเมษายน 2558

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



โดยมีรายละเอียดการดำเนินงานของแต่ละบริษัทดังนี้

- 1) บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SPA”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2544 เพื่อประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 142.5 ล้านบาทชำระแล้ว 142.5 ล้านบาท โดยแบ่งการให้บริการเป็น 2 แบบดังนี้
  1. เดย์สปา (Day Spa) เป็นการให้บริการสปาในระดับ 4 ดาว ในรูปแบบที่มีผู้ให้บริการใช้เวลาสั้นๆ ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เวลาในการให้บริการลูกค้าประมาณ 2 ชั่วโมงภายใต้แบรนด์ “Let's Relax” (การให้บริการระดับ 4 ดาว) ปัจจุบันเปิดให้บริการทั้งสิ้น 10 สาขา
  2. เวลเนสสปา (Wellness Spa) การให้บริการแก่ลูกค้าที่ต้องการดูแลสุขภาพมากขึ้น ใช้เวลาในการให้บริการมากกว่า 2 ชั่วโมงขึ้นไป เป็นสปากระดับ 5 ดาว มีมาตรฐานระดับชั้นนำ ที่ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ๆ ในวงการสปาเพิ่มมากขึ้นภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” ปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 3 สาขา

2) บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด (“SWR”)

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2548 ดำเนินธุรกิจโรงแรมประเภทบูติก โฮเทล รีสอร์ท ในนาม “โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท” และร้านอาหารภายใต้ชื่อ “Deck 1” ที่จังหวัดเชียงใหม่ ปัจจุบัน SWR มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 60 ล้านบาท

3) บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด (“SWL”)

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2550 เพื่อดำเนินธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา และสุขภาพ และขนมขบเคี้ยว ภายใต้แบรนด์ “Blooming” สำหรับจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ ปัจจุบัน SWL มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

4) บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (“SWE”)

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2554 ดำเนินธุรกิจ สถานศึกษาประเภทโรงเรียนเกี่ยวกับการสอนนวดแผนไทยที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการในนาม “โรงเรียนสอนนวดแผนไทยบลูมมิ่ง” เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับสปา และการนวดทั้งภาคทฤษฎีและปฏิบัติแก่นักงาน ปัจจุบัน SWE มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

1.4 **ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่**

ภายหลังการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทในปี 2556 ทำให้กลุ่มบริษัท และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ครอบคลุมอุตสาหกรรม และครอบคลุมวิจรรวณสถิติ ไม่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกัน หรืออาจแข่งขันกับบริษัทได้

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กลุ่มบริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“SPA”) ดำเนินธุรกิจด้านสปาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสปา โดยแบ่งกลุ่มธุรกิจหลักออกเป็น 4 กลุ่มธุรกิจหลัก คือ

### 1. ธุรกิจสปา

ธุรกิจสปา ดำเนินการให้บริการสปา แก่ลูกค้าชาวไทย และชาวต่างชาติ ภายใต้แบรนด์ “Let's Relax” และ “RarinJinda Wellness Spa” ดำเนินการโดยบริษัท

### 2. ธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร

ดำเนินงานโดยบริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด (“SWR”) ดำเนินธุรกิจบูติก โฮเทล รีสอร์ท ที่จังหวัดเชียงใหม่ ในนาม “โรงแรม ะรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท” (RarinJinda Wellness Spa Resort) และร้านอาหารในนาม “Deck 1”

### 3. ธุรกิจการจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา

ดำเนินงานโดย บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด (“SWL”) ดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปาภายใต้แบรนด์ “Blooming” สำหรับลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ

### 4. ธุรกิจโรงเรียนสอนนวดแผนไทย

ดำเนินกิจการโดย บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด (“SWE”) ดำเนินธุรกิจ โรงเรียนเกี่ยวกับการสอนนวดแผนไทย ในนาม “โรงเรียนสอนนวดแผนไทยบลูมมิ่ง” เพื่อให้บริการฝึกอบรมบริการนวดและสปาแก่พนักงานเทอราพิสต์ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท

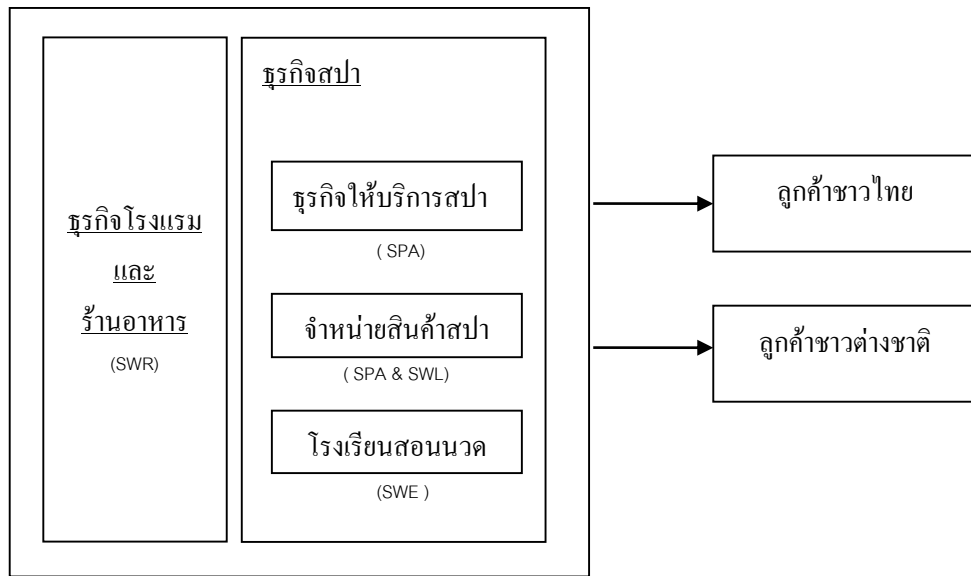
## สัดส่วนและโครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย ในปี 2556 – 2557 เป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2556		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ธุรกิจสปา	246.18	75.53%	271.64	79.11%
รายได้ธุรกิจโรงแรม	24.10	7.39%	29.04	6.96%
รายได้ธุรกิจร้านอาหาร	27.63	8.48%	23.89	8.46%
รายได้จากผลิตภัณฑ์สปา	21.75	6.67%	14.31	4.17%
รายได้อื่น	6.27	1.92%	4.49	1.31%
<b>รวมรายได้ทั้งสิ้น</b>	<b>325.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>343.36</b>	<b>100.00%</b>

หมายเหตุ : โครงสร้างรายได้ และสัดส่วนตามตาราง คำนวณจากตัวเลขจำนวนเต็มตามโปรแกรม Excel โดยการปัดเศษเพียงตัวเลขที่แสดงเพียง 2 ทศนิยม ดังนั้นหากบวกตัวเลขตามตารางดังกล่าวเป็นยอดรวมอาจทำให้จำนวนทศนิยมมีการคลาดเคลื่อนได้

โดยมีภาพรวมของการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้



## 2.1 ธุรกิจสปา

ธุรกิจสปาเป็นธุรกิจหลักในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทให้บริการโดยใช้เครื่องหมายการค้า 2 แบรินด์ คือ “Let’s Relax” และ “RarinJinda Wellness Spa” ซึ่งในการประกอบกิจการสปาของบริษัทจะต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทสปาเพื่อสุขภาพ หรือใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทนวดเพื่อสุขภาพ ซึ่ง ณ วันที่ 3 มีนาคม 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการ Let's Relax						
สาขา ที่	สาขา	ใบอนุญาต		ใบรับรอง		หมายเหตุ
		วันที่ออก	วันครบกำหนด	วันที่ออก	วันครบกำหนด	
1	พาวิลเลียน	7 ก.ค. 57	17 ก.ค. 58	10 เม.ย. 56	9 เม.ย. 58	ใบรับรองประเภทนวดเพื่อสุขภาพ
2	ป่าตองสาย 2	25 ก.ค. 57	8 ก.ค. 58			สำหรับใบรับรอง เจ้าหน้าที่ที่ตรวจสถานที่เรียบร้อยแล้ว รอรับใบรับรองฉบับจริง
3	พัทยา			4 ส.ค. 56	3 ส.ค. 58	สำหรับใบอนุญาต เจ้าหน้าที่ที่เข้าตรวจเรียบร้อยแล้ว รอรับใบอนุญาตฉบับจริง
4	สุขุมวิท 39	21 ต.ค. 57	3 พ.ย. 58	20 ก.ย. 56	19 ก.ย. 58	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
5	เทอร์มินอล 21	9 ก.ค. 57	17 ก.ค. 58	12 ก.พ. 57	11 ก.พ. 59	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ



สรุปใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการ Let's Relax						
สาขา ที่	สาขา	ใบอนุญาต		ใบรับรอง		หมายเหตุ
		วันที่ออก	วันครบกำหนด	วันที่ออก	วันครบกำหนด	
6	สมุย	1 ก.ค. 57	6 มิ.ย. 58	19 ส.ค. 57	18 ส.ค. 59	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
7	แมนดาริน	22 ส.ค. 57	21 ส.ค. 58			สำหรับใบรับรอง เจ้าหน้าที่ สาธารณสุขเข้าตรวจสถานที่ เรียบร้อยแล้ว รอรับใบรับรอง ฉบับจริง
8	สยามสแควร์วัน					สำหรับใบอนุญาต ชำระ ค่าธรรมเนียมเรียบร้อยแล้ว รอรับใบอนุญาตฉบับจริง สำหรับใบรับรอง ต้องรอ ใบอนุญาตเพื่อประกอบการ ขอใบรับรองมาตรฐานสถาน ประกอบการ
9	หัวหิน	22 ต.ค. 57	21 ต.ค. 58			สำหรับใบรับรอง ยื่นเอกสาร ประกอบการขอใบรับรอง สถานประกอบการที่เทศบาล เรียบร้อยแล้ว รอเจ้าหน้าที่ เข้าตรวจ
10	ปาดองสาย 3	30 ก.ค. 57	3 ก.ค. 58			สำหรับใบรับรอง ยื่นเอกสาร ประกอบการขอใบรับรอง สถานประกอบการเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้รอเจ้าหน้าที่เข้า ตรวจสถานประกอบการ (มีการเปลี่ยนชื่อจาก RarinJinda Wellness Spa เป็น Let's Relax)

สรุปใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการ RarinJinda Wellness Spa						
สาขา ที่	สาขา	ใบอนุญาต		ใบรับรอง		หมายเหตุ
		วันที่ออก	วันครบกำหนด	วันที่ออก	วันครบกำหนด	
1	เชียงใหม่	14 พ.ค. 57	14 พ.ค. 58	10 ต.ค. 56	9 ต.ค. 58	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
2	ราชดำริ	28 มี.ค. 57	26 เม.ย. 58			สำหรับใบรับรอง เจ้าหน้าที่ เข้าตรวจเรียบร้อยแล้ว รอ รับใบรับรองฉบับจริง
3	เพลินจิต					สำหรับใบอนุญาต ชำระ ค่าธรรมเนียมเรียบร้อยแล้ว อยู่ระหว่างรอรับใบอนุญาต ฉบับจริง  สำหรับใบรับรอง ต้องรอ ใบอนุญาตเพื่อประกอบการ ขอใบรับรองมาตรฐาน สถานประกอบการ

หมายเหตุ 1. สำหรับใบอนุญาตและใบรับรองที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ทางบริษัทได้ส่งเอกสารประกอบการขอใบอนุญาตและใบรับรองไป  
ที่เจ้าพนักงานเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานเขต/ท้องถิ่นและเจ้าพนักงานกระทรวงสาธารณสุข  
2. กฎระเบียบขั้นตอนการขอใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพประเภทสปาเพื่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถาน  
ประกอบการประเภทสปาเพื่อสุขภาพ หรือใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทนวดเพื่อสุขภาพ สามารถดูจากหนังสือชี้ชวน  
เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท หรือที่เว็บไซต์ [http://www.siamwellnessgroup.com/ir/files/prospectus\\_spa\\_2014.pdf](http://www.siamwellnessgroup.com/ir/files/prospectus_spa_2014.pdf)

### 2.1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ โดยให้บริการ “เดย์สปา” ภายใต้แบรนด์ “Let's Relax” และ “เวลเนส สปา”  
ภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” การบริการของบริษัทมีเอกลักษณ์โดดเด่น โดยหลักวิชาการบำบัดที่ประยุกต์  
มาจากภูมิปัญญาแพทย์แผนไทย ผสมผสานกับการนวดและการบริการกับเทคนิคจากตะวันตกและตะวันออก เพื่อ  
สร้างสรรค์ประสบการณ์การบริการที่เป็นเอกลักษณ์ในมาตรฐานระดับสากล ที่ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปา  
ควบคู่ไปกับการใช้สมุนไพรไทย เพื่อให้การนวดเพื่อการผ่อนคลาย และการนวดเพื่อการเสริมสุขภาพแก่ลูกค้าทั้งชาว  
ไทยและชาวต่างประเทศ

### ลักษณะการให้บริการแบบเดย์สปา

#### ลักษณะการให้บริการภายใต้แบรนด์ “Let's Relax”

การให้บริการเป็นแบบเดย์สปา (Day Spa) ระดับ 4 ดาว ซึ่งเป็นรูปแบบสปาที่พบได้ทั่วไป มักตั้งอยู่ในทำเลที่  
สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้ามาใช้บริการ ลักษณะผู้มาใช้บริการจะเป็นระยะเวลานาน ๆ ใช้เวลาเพียง 1 - 2 ชั่วโมง  
สำหรับการเข้าใช้บริการหนึ่งอย่าง หรือมากที่สุด 4 ชั่วโมง สำหรับการเข้ารับบริการแบบครบวงจรทั้งการนวดและดูแล

สุขภาพผิว ให้บริการนวดเพื่อการผ่อนคลายแก่ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยผสมผสานภูมิปัญญาไทยด้านการนวดและการบริการกับเทคนิคการนวดจากศาสตร์ตะวันตกและตะวันออกเพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์การบริการที่เป็นเอกลักษณ์ของบริษัท

### ประเภทการให้บริการของ “Let's Relax”

1. การนวดแผนไทย (Thai massage) หรือวิชาหัตถเวชกรรม เป็นส่วนหนึ่งของศาสตร์การแพทย์แผนไทย ซึ่งเป็นวิธีการที่ใช้ในการดูแลสุขภาพ ทั้งการส่งเสริมสุขภาพในคนปกติ โดยมีลักษณะการนวดที่ใช้อวัยวะส่วนต่าง ๆ ของพนักงานนวด เช่น นิ้ว ฝ่ามือ กำปั้น ข้อศอก แขนท่อนล่าง และน้ำหนักในการให้บริการแก่ลูกค้า ด้วยการนวดที่ผ่านการอบรมจากผู้เชี่ยวชาญเป็นอย่างดี เพื่อให้ การไหลเวียนของโลหิต ระบบประสาท การทำงานของร่างกายของลูกค้ามีระบบการทำงานของอวัยวะต่าง ๆ ที่ดีขึ้น

โดยโปรแกรมการนวดแผนไทยของ Let's Relax จะเป็นการนวดแบบไม่ใช้น้ำมันบนเตียงหรือฟูกนอน โดยจะมีชุดที่ห่มและใส่สบายให้ลูกค้าเปลี่ยน



ภาพที่ 1 : การนวดแผนไทย

2. การนวดแผนไทยประคบร้อนด้วยลูกประคบสมุนไพร (Thai massage with hot herbal ball) เป็นการให้บริการนวดแผนไทยตลอดร่างกาย หลังจากนั้นจึงประคบตามแนวสันหลังด้วยลูกประคบสมุนไพรร้อน ซึ่งจะช่วยบรรเทาอาการอ่อนล้าหรืออาการปวดของกล้ามเนื้อ ช่วยเพิ่มการไหลเวียนของโลหิต ลดอาการตึงของกล้ามเนื้อและอาการปวดบวมได้เป็นอย่างดี และช่วยเพิ่มความกระชับ และฟื้นฟูสุขภาพผิวของผู้ใช้บริการ



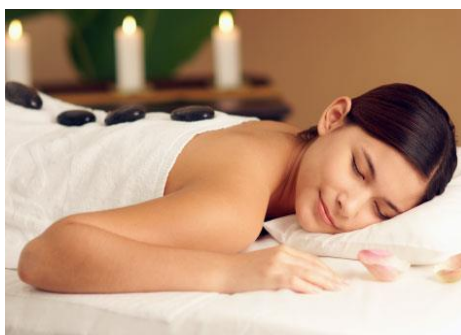
ภาพที่ 2 : การนวดแผนไทยประคบร้อนด้วยลูกประคบสมุนไพร

3. การนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy Oil Massage) เป็นการรวมศาสตร์และศิลป์ของกลิ่นน้ำมันหอมระเหยและการนวดเข้าด้วยกัน โดยอโรมาเธอราปี เป็นศาสตร์การบำบัดโรคที่มีมาแต่โบราณ เพื่อจุดประสงค์ให้เกิดความสมดุลของร่างกาย จิตใจ และอารมณ์ ร่วมกับกลิ่นหอมที่อยู่ในสารหอม หรือน้ำมันหอมระเหย ส่งผลให้ระบบน้ำเหลืองและกระแสโลหิตในร่างกายหมุนเวียนได้ดีขึ้น เสริมสร้างระบบภูมิคุ้มกัน ช่วยกำจัดของเสียจากการทำงานของเซลล์ ช่วยขับปัสสาวะ และอาจช่วยบรรเทาความเจ็บป่วยและอาการเจ็บป่วยบางอย่างได้ นอกจากนี้คุณภาพของน้ำมันหอมระเหยที่ดีจะช่วยส่งผลให้กล้ามเนื้อมีกำลัง และทำให้ข้อต่อและกระดูกมีความยืดหยุ่นได้ดีขึ้น การนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย จะช่วยกระตุ้นและปรับฮอร์โมนในร่างกายเข้าสู่สภาวะสมดุลได้ดีขึ้น



ภาพที่ 3 : การนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย

4. การนวดบำบัดด้วยหินร้อน (Aromatic Hot Stone Massage) เป็นการนำหินร้อนมาวางทาบบนร่างกาย โดยวางไว้ตามจุดที่กักเก็บพลังงานของร่างกาย เช่น แนวกระดูกสันหลัง ฝ่ามือ และบริเวณท้องถึงหน้าอก พร้อมกับการนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย เพื่อให้ความร้อนจากหินไปช่วยปรับระบบการไหลเวียนของโลหิตให้ดีขึ้น และช่วยผ่อนคลาย ลดความเครียด และบรรเทาความเมื่อยล้า หินที่นำมาใช้บำบัดนั้น เป็นหินภูเขาไฟ (Volcanic Stone) เพราะหินนี้จะดูดซับไปด้วยแร่ธาตุ และสามารถเก็บรักษาอุณหภูมิได้ดี



ภาพที่ 4 : การนวดบำบัดด้วยหินร้อน

5. การนวดหลังและไหล่ (Back & Shoulder Massage) เป็นแบบฉบับการนวดซึ่งใช้การกดน้ำหนักจากปลายนิ้วฝ่ามือ และข้อศอกของผู้นวด (Therapist) โดยเน้นไปที่บริเวณที่มีความตึงหรือเมื่อยล้าเฉพาะบริเวณ คอ บ่า และไหล่ของผู้ถูกนวด เป็นการนวดเพื่อผ่อนคลายกล้ามเนื้อซึ่งมักตึงเครียดจากการทำงาน นั่ง หรือยืนเป็นเวลานาน และช่วยให้ระบบการไหลเวียนของโลหิตหมุนเวียนดีขึ้น



ภาพที่ 5 : การนวดหลังและไหล่

6. การนวดกดจุดใบหน้าผ่อนคลายอารมณ์ (Facial Relaxation) ประกอบด้วยการทำความสะอาดผิวหนังอย่างล้ำลึก ซึ่งช่วยรักษาสสมดุลของความชุ่มชื้นบนใบหน้าและช่วยผ่อนคลายความตึงเครียด และการช่วยผลิตเซลล์ผิวหนังอย่างอ่อนโยน ซึ่งช่วยกระตุ้นการทำงานของเซลล์ผิวหนังให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น



ภาพที่ 6 : การนวดกดจุดใบหน้าผ่อนคลายอารมณ์

7. การนวดกดจุดสะท้อนเท้า (Foot Reflexology) เป็นศาสตร์การนวดโบราณ จะใช้นิ้วหรือข้อนิ้วมือกดลงบนจุดสะท้อนที่เท้าซึ่งเรียกว่าปลายประสาทซึ่งจะเชื่อมโยงไปยังอวัยวะที่สำคัญในร่างกาย การนวดดังกล่าวให้ประโยชน์ในด้านป้องกันโรคภัยไข้เจ็บ ช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดของกล้ามเนื้อ ขั้วของเสียออกจากร่างกาย สร้างภูมิคุ้มกัน ส่งผลให้เกิดการฟื้นฟูและผลักดันให้มีสุขภาพแข็งแรงขึ้น กระบวนการดังกล่าวบรรลุผลโดยผ่านระบบโลหิตหมุนเวียนเป็นสำคัญ



ภาพที่ 7 : การนวดกดจุดสะท้อนเท้า

8. การขัดผิว (Body Scrub) เป็นกระบวนการกำจัดเซลล์ผิวส่วนที่ตายแล้วหรือเสื่อมสภาพให้หลุดออก เพื่อให้เซลล์ผิวใหม่ขึ้นมาทดแทน ทำให้ผิวสะอาด เปล่งประกายและสดใส รักษาความชุ่มชื้นของผิวให้คงอยู่ ทำให้ผิวนุ่มเนียน และมีสุขภาพผิวที่ดี



ภาพที่ 8 : การขัดผิว

9. การพอกผิว (Body Mask) เป็นกระบวนการเพื่อขจัดเซลล์ผิวเก่า ทำความสะอาดผิวกายให้สะอาดและนุ่มนวลขึ้น ช่วยทำให้ผิวกระชับเรียบเนียน ช่วยกระตุ้นความรู้สึกและช่วยดูดซับไขมันบนผิว มักใช้ผลิตภัณฑ์ส่วนผสมของสมุนไพรหรือสารบำรุงผิว ซึ่งการให้บริการดังกล่าวมีคุณประโยชน์ในด้านคืนความชุ่มชื้น หรือบำรุงผิว



ภาพที่ 9 : การพอกผิว

10. การอาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้ (Floral Bath) เป็นการแช่น้ำแร่ที่มีส่วนผสมของเกลือสปา กลีบดอกไม้ และน้ำมันหอมระเหย ซึ่งจะช่วยให้ผู้ใช้บริการรู้สึกผ่อนคลาย บรรเทาความเครียด และช่วยลดอาการตึงของกล้ามเนื้อ

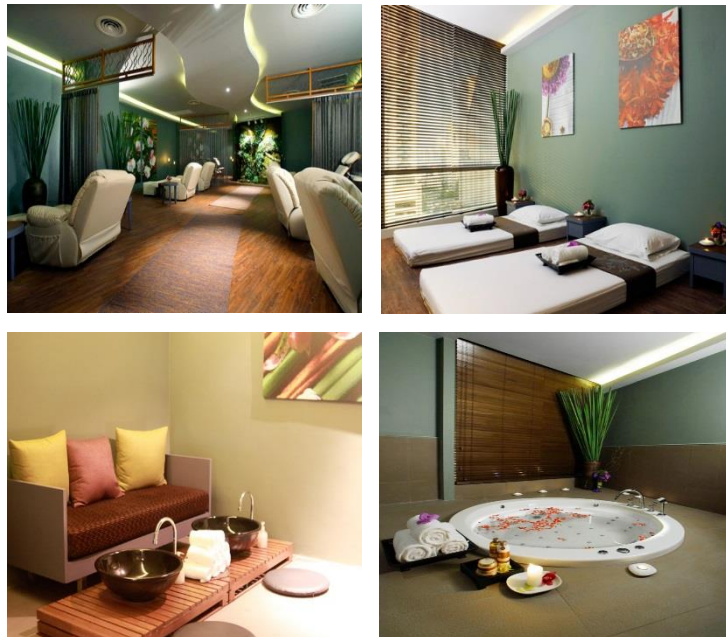


ภาพที่ 10 : การอาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้



ปัจจุบัน Let's Relax เปิดให้บริการทั้งสิ้นจำนวน 10 สาขา ทั้งกรุงเทพฯ และตามเมืองท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย คือ เชียงใหม่ พัทยา ภูเก็ต เกาะสมุย และหัวหิน ซึ่งทุกสาขาเปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00 น. - 24.00 น. และมีสาขาที่อยู่ระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ 1 สาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) สาขาเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บนชั้น 6 ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สุขุมวิทซอย 19 (วัฒนา) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 752 ตารางเมตร



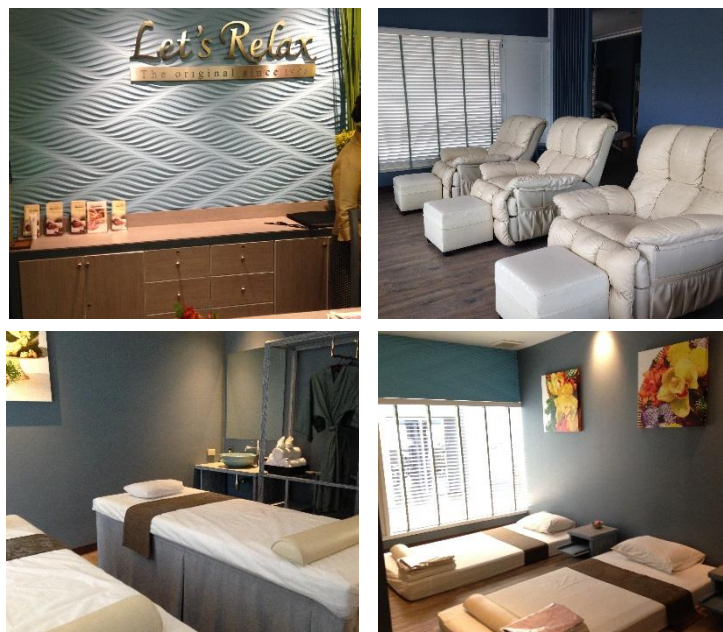
- 2) สาขาสุขุมวิท 39 ตั้งอยู่ในสุขุมวิทซอย 39 (พร้อมพงษ์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 806.82 ตารางเมตร



- 3) สาขาแมนดาริน ตั้งอยู่ในโรงแรมแมนดาริน ถนนพระรามที่สี่ กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 1,100 ตารางเมตร



- 4) สาขาพาวิลเลียน ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการพาวิลเลียน ไนท์บาร์ซาร์ ถนนช้างคลาน ต.ช้างคลาน อ.เมือง เชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ 668 ตารางเมตร





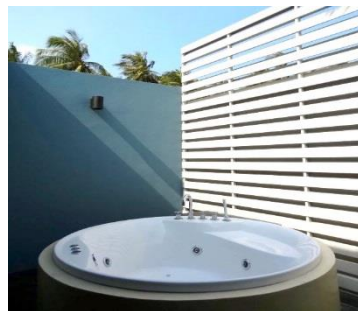
- 5) สาขาพัทยา ตั้งอยู่ในบริเวณโรงแรมชั้นไฮน์ การ์เด็น ถนนพญาเหนือ ต.นาเกลือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี  
เนื้อที่ประมาณ 540 ตารางเมตร



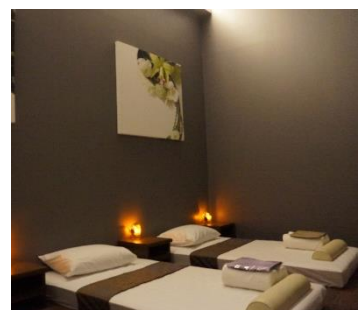
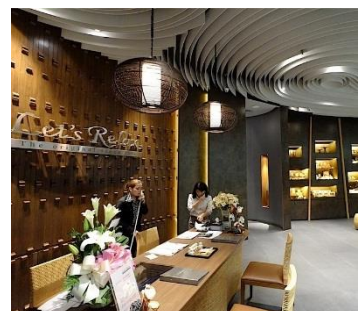
- 6) สาขาปาดองสาย 2 ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าจังซีลอนประมาณ 600 เมตร บนถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี  
ต.ปาดอง อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ 1,292 ตารางเมตร



- 7) สาขาสมุย ตั้งอยู่บนถนนรอบเกาะ ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี เนื้อที่ประมาณ 1,588 ตารางเมตร

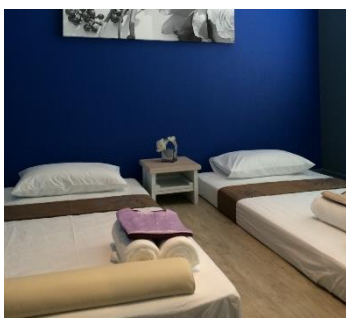


- 8) สาขาสยามสแควร์วัน ตั้งอยู่ที่ ชั้น 6 ศูนย์การค้า Siam Square One กรุงเทพฯ ใช้พื้นที่ประมาณ 424.43 ตารางเมตร โดยการเช่าพื้นที่จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

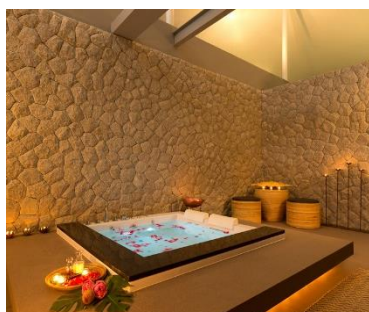




- 9) สาขาหัวหิน ตั้งอยู่ที่ศูนย์การค้า Hua Hin Market Village (Phase 2 - ชั้น 2 และ 3) อ.หัวหิน จ. ประจวบคีรีขันธ์ โดยสามารถเข้าได้ 2 ทางคือ ทางเข้าชั้น 2 และ ทางเข้าชั้น 3 (เชื่อมกับห้าง) ใช้พื้นที่ประมาณ 743 ตารางเมตร โดยการเช่าพื้นที่จาก บริษัท มาร์เก็ต วิลเลจ จำกัด



- 10) สาขาป่าตองสาย 3 ตั้งอยู่บนถนนผังเมืองสาย ก ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ 2,418 ตารางเมตร



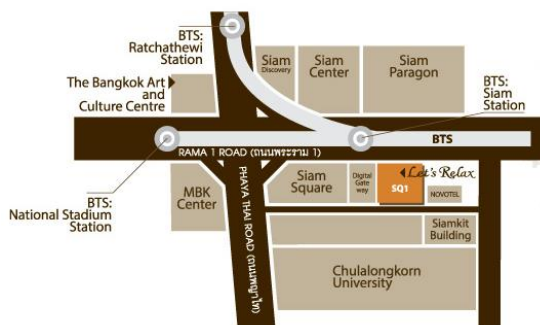
## สาขาที่อยู่ระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการตกแต่งส่วนขยายของ Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน กรุงเทพฯ ด้วยเหตุผลที่ Let's Relax สาขาสยามสแควร์วันได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่สะดวก เข้าถึงง่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

### โครงการส่วนขยาย Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน (Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน เฟส 2) กรุงเทพฯ

ณ บริเวณห้องเลขที่ SS6041 ชั้น 6 โครงการศูนย์การค้า Siam Square One กรุงเทพฯ มีพื้นที่รวมประมาณ 321.29 ตารางเมตร โดยการเช่าพื้นที่จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อายุสัญญา 3 ปี ซึ่งผู้เช่าสามารถเจรจาต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี เงินลงทุนทั้งหมดประมาณ 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท) ซึ่งจะใช้เงินจากการขายหุ้นเพิ่มทุน (Initial Public Offering) โดยได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงตกแต่งตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557

คาดว่าจะสามารถเริ่มเปิดดำเนินการได้ภายในเดือนเมษายน ปี 2558



แผนที่ตั้ง และภาพจำลองโครงการส่วนขยาย Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน กรุงเทพฯ

## ลักษณะการให้บริการแบบ “เวลเนสสปา”

เป็นการให้บริการสปาในระดับ 5 ดาว ภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” เป็นสปาที่ตั้งอยู่ภายในหรือในบริเวณเดียวกับโรงแรมหรือรีสอร์ท เพื่อรองรับผู้มาพักแรมที่ต้องการใช้บริการสปาเพื่อผ่อนคลาย นอกเหนือจากการใช้บริการห้องพัก มักจะมีขนาดใหญ่กว่า Day Spa ทั่วไป และตั้งอยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวหรือย่านชุมชน โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว การบริการเน้นความเป็นสถานที่พักผ่อนและการนวดเป็นส่วนใหญ่ มีการจัดสถานที่ให้มีบรรยากาศดี ทัศนียภาพและภูมิทัศน์ที่สวยงาม ควบคู่ไปกับการให้บริการดูแลร่างกายและผิวพรรณ นอกจากนี้แล้วบริษัทยังได้ทำการศึกษาและพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปา เช่น เตียงทรายร้อน (Quartz Bed), สระน้ำธาราบำบัด (Hydrotherapy Pool), ฝักบัววีชีชาวเวอร์ (Vichy Shower) กับศาสตร์การนวดแผนไทยหลายแบบ ควบคู่ไปกับการใช้สมุนไพรไทย ให้บริการนวดเพื่อการผ่อนคลาย และนวดเพื่อการเสริมสุขภาพ รวมถึงทรีตเมนต์ความงามแก่ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

### ประเภทการให้บริการของสาขาภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa”

สาขาที่ให้บริการภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” มีบริการสปาเพื่อสุขภาพเช่นเดียวกับ “Let's Relax” ตามประเภทการให้บริการของ “Let's Relax” ข้อ 1. การนวดแผนไทย - ข้อ 10. การอาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้ (Floral Bath) ซึ่งนอกเหนือจากการให้บริการเช่นเดียวกับ “Let's Relax” แล้ว “RarinJinda Wellness Spa” มีการให้บริการเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

1. การให้บริการโดยธาราบำบัด (Hydrotherapy) หรือการบำบัดด้วยน้ำ เป็นรูปแบบวิธีการทางกายภาพบำบัดอย่างหนึ่ง โดยเป็นการรักษาในน้ำอุ่น ซึ่งมีผลทำให้หลอดเลือดขยายตัว เพิ่มการไหลเวียนของโลหิต ส่งผลต่อการบรรเทาความเจ็บปวด ช่วยผ่อนคลายความเครียดทั้งทางร่างกายและจิตใจ นอกจากนี้คุณสมบัติของน้ำ (แรงลอยตัวและแรงดัน) จะช่วยฝึกการทำงานของกล้ามเนื้อให้แข็งแรงและมีความทนทาน การขยับแขนและขาทำได้ง่าย ลดแรงกระแทกต่อข้อต่อต่าง ๆ ของร่างกาย ทำให้ลดการบาดเจ็บจากการออกกำลังกาย อีกทั้งยังช่วยพัฒนาความสามารถในการทรงตัวและการเดินอีกด้วย โดยการให้บริการธาราบำบัดของ RarinJinda Wellness Spa ประกอบด้วย

- 1) สระน้ำธาราบำบัด (Hydrotherapy Pool) (เปิดให้บริการเฉพาะสาขาเชียงใหม่)



ภาพที่ 1 : สระน้ำธาราบำบัด

- 2) Hydro Glow & Tone Therapy เป็นการนวดในอ่างวารีบำบัดปรับอุณหภูมิน้ำได้ระหว่าง 33-42 องศาเซลเซียส ควบคู่ไปกับการใช้แสงบำบัดเพื่อช่วยในการผ่อนคลาย ในขณะที่ แรงดันน้ำจะช่วยลดการปวดเมื่อยของกล้ามเนื้อ กระตุ้นการไหลเวียนของโลหิต ทำให้ผิวพรรณสดใส



ภาพที่ 2 : Hydrotherapy Tub

- 3) **Splashy Vichy Massage** เป็นการบำบัดด้วยน้ำโดยนอนใต้ท่อแรงดันน้ำควบคุมอุณหภูมิ เพื่อล้างสารพิษตกค้างใต้ผิวหนัง



2. การให้บริการการอบตัว หรือ **ซาวน่า** (Sauna) มีผลช่วยผ่อนคลายกล้ามเนื้อ กระตุ้นการไหลเวียนโลหิต ช่วยทำให้ผิวหนังและโครงสร้างของผิวหนังได้รับออกซิเจนและสารอาหารดีขึ้น ทำการขับถ่ายสิ่งสกปรกและสารพิษที่อยู่ในร่างกาย ในรูปของเหงื่อ ช่วยให้จิตใจผ่อนคลาย สบาย นอนหลับได้ง่าย และช่วยทำให้ผิวหนังอ่อนนุ่ม ชุ่มชื้น และสดใส โดยการให้บริการซาวน่าของ RarinJinda Wellness Spa ประกอบด้วย

1) **อินฟราเรดซาวน่า** (Detoxifying Infrared Sauna) พลังงานความร้อนจากคลื่นอินฟราเรดนั้นจะให้ความอบอุ่นแก่ร่างกายเฉกเช่นเดียวกับความอบอุ่นจากแสงอาทิตย์ หลักการทำงานของคลื่นดังกล่าวนั้นจะไม่ทำให้อากาศภายในห้องมีอุณหภูมิสูงขึ้นมากเกินไป แต่จะส่งคลื่นความร้อนไปที่ร่างกายเพื่อทำให้ร่างกายมีอุณหภูมิสูงขึ้นและสามารถเข้าถึงเนื้อเยื่อในชั้นลึกได้ดียิ่งกว่า ร่างกายของเราจะขับเหงื่อออกมาในปริมาณมากโดยไม่ต้องอาศัยอุณหภูมิที่สูงมาก ดังเช่นการอบซาวน่าทั่วไป อินฟราเรดซาวน่าจึงเหมาะสำหรับทุกเพศทุกวัย ช่วยขจัดสารพิษตกค้างซึ่งจะถูกขับออกมาพร้อมกับเหงื่อ ช่วยลดอาการเครียด ช่วยผ่อนคลายและลดอาการปวดเมื่อยของกล้ามเนื้อ เป็นการขจัดสิ่งสกปรก และเซลล์เก่าที่ตายแล้วออกจากผิวหนังชั้นนอก ทำให้ผิวพรรณสดใส ช่วยขยายหลอดเลือด เพิ่มภาวะการไหลเวียนโลหิต ทำให้อวัยวะได้รับออกซิเจน และสารอาหารอย่างทั่วถึง และช่วยปรับปรุงเพิ่มระบบภูมิคุ้มกันให้กับร่างกายผู้ใช้บริการ

2) **ซาวน่าไอน้ำพร้อมสมุนไพร** (Herbal Rainforest Steam Sauna) การอบซาวน่าด้วยความร้อนจากไอน้ำพร้อมสมุนไพรหรือน้ำมันหอมระเหย จะทำให้รู้สึกสดชื่น ผ่อนคลาย หายใจโล่ง เบาสบายตัว ความร้อนจากไอน้ำระหว่างการอบซาวน่าไอน้ำ จะทำให้หัวใจสูบฉีดโลหิตให้ไหลเวียนดีเหมือนกับการออกกำลังกายเบา ๆ และยังเป็นการเปิดรูขุมขนเพื่อขับเหงื่อและของเสียพร้อมไปกับการผลัดเซลล์ผิวที่เสื่อมสภาพและกระตุ้นการเกิดเซลล์ผิวใหม่ ทำให้ผิวพรรณดูดี มีน้ำมีนวล สดใส ดูอ่อนกว่าวัย

3. **การนวดชิโรดารา** (Shirodhara Treatment) เป็นรูปแบบการนวดอายุรเวชแบบอินเดีย เน้นการใช้น้ำมันอุ่นนวดทั่วร่างกายผู้ให้บริการจากด้านหน้า โดยการหยदन้ำมันอุ่นหอมระเหยลงบนจุดกึ่งกลางหน้าผาก (Third eye) นวดบริเวณศีรษะ และหมักผมด้วยน้ำมันหอม เป็นการปิดช่องว่างสมองได้ถ่ายเทออกซิเจนเพิ่มการไหลเวียนของโลหิต จากนั้นจึงนวดไล่ลงสู่ขา คอ แขน ขา เท้า พลิกนวดด้านหลัง เพื่อให้ร่างกายผ่อนคลาย เข้าสู่สมาธิ และคืนความสมดุลให้แก่ร่างกาย บำรุงหนังศีรษะ รากผมและเส้นผมให้แข็งแรง ช่วยให้ระบบไหลเวียนของโลหิตให้ดีขึ้น ทำให้ระบบประสาท ระบบความจำ ทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น เป็นการผ่อนคลาย ลดความเครียดสะสม และบำรุงเส้นผมให้มีสุขภาพดี





ภาพที่ 3 : การนวดศีรษะ

4. การบำบัดด้วยเตียงทรายร้อนและการบำบัดด้วยคลื่นเสียง (Warm Sand Bed Therapy & Tibetan Sound Therapy) เป็นศาสตร์ที่ผสมผสานระหว่างการนวดกับการบำบัดด้วยเสียงเพื่อเป็นการปรับธาตุทั้งสี่ คือ ดิน น้ำ ลม ไฟ โดยผู้ให้บริการจะนอนลงบนเตียงทรายร้อนซึ่งถือว่าเป็นตัวแทนธาตุดินและธาตุไฟทำจากหินควอตซ์เก็บความร้อนได้ดี อุณหภูมิราว 37-39 องศาเซลเซียส จากนั้นพนักงานนวดก็จะใช้ชั้นทองเหลืองเคาะสร้างเสียงกังวานคล้ายธาตุลมบำบัดจนหลับสนิท เป็นการใช้คลื่นเสียงในการปรับคลื่นสมองให้สงบอยู่ในระดับ “Alpha Wave” หรือสภาวะที่เรียกว่าคลื่นสมาธิ ทำให้อวัยวะเกิดความสงบและความผ่อนคลาย นำมาสู่การฟื้นฟูเซลล์ในร่างกายที่สึกหรอให้กับมาสมดุลทำงานปกติ ต่อด้วยการนวดแบบผสมผสานระหว่างนวดไทยกับนวดสวีดิชขั้นสูงท้ายๆจะใช้บอร์ดีโทนเนอร์ก้อนกลมกลายเย็นคล้ายน้ำแข็งตัวแทนธาตุน้ำขโมยสร้างความสดชื่น เพื่อให้ร่างกายได้ปรับสมดุลครบทุกธาตุ



ภาพที่ 4 : เตียงทรายร้อนและชั้นทองเหลืองเพื่อสร้างเสียงกังวาน

5. การนวดสี่มือพร้อมน้ำมันหอมระเหย (Four-Hands Aromatherapy Warm Oil Massage) เป็นเทคนิคที่มีความพิเศษอยู่ตรงที่มีการใช้ผู้นวด (Therapist) 2 คน ให้บริการผู้ถูกนวด 1 คน ผสมผสานการนวดร่วมกับน้ำมันหอมระเหยกลิ่นละมุน เป็นการนวดที่ผู้นวดต้องใช้เทคนิคการนวดขั้นพื้นฐานบวกกับเทคนิคการนวดขั้นสูง โดยน้ำหนักตัวจังหวะการนวด และท่วงท่าของผู้นวดจะต้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้ตลอดระยะเวลาการนวดเป็นไปอย่างราบรื่นและกลมกลืนมากที่สุด เป็นการผสมผสานความลงตัวของการใช้ฝ่ามือนวด เพื่อให้ผู้ให้บริการรู้สึกถึงการผ่อนคลายของกล้ามเนื้อ และช่วยให้ระบบไหลเวียนโลหิตทำงานได้ดียิ่งขึ้น



ภาพที่ 5 : การนวดสีมือ

6. การให้บริการออนเซน (เปิดให้บริการ เฉพาะสาขาเชียงใหม่) โดยลงแช่น้ำแร่ในบ่อที่ให้บริการ 3 บ่อ สลับกัน ตามความต้องการของลูกค้า

1. บ่อน้ำแร่ร้อน มีอุณหภูมิ 40-42 องศาเซลเซียส ซึ่งใช้หัวเชื้อเข้มข้น จาก Gero Hot Springs จาก Takayama ซึ่งเป็นบ่อน้ำแร่ที่ดีที่สุดของญี่ปุ่น โดยได้รับขนานนามว่า 'Beauty Hot Springs' มีคุณสมบัติช่วยบำรุง ผิวพรรณ บรรเทาอาการ ปวดเมื่อย ลดความเครียดทั้งร่างกายและจิตใจ กระตุ้นให้ระบบเผาผลาญในร่างกายให้ทำงานดีขึ้น

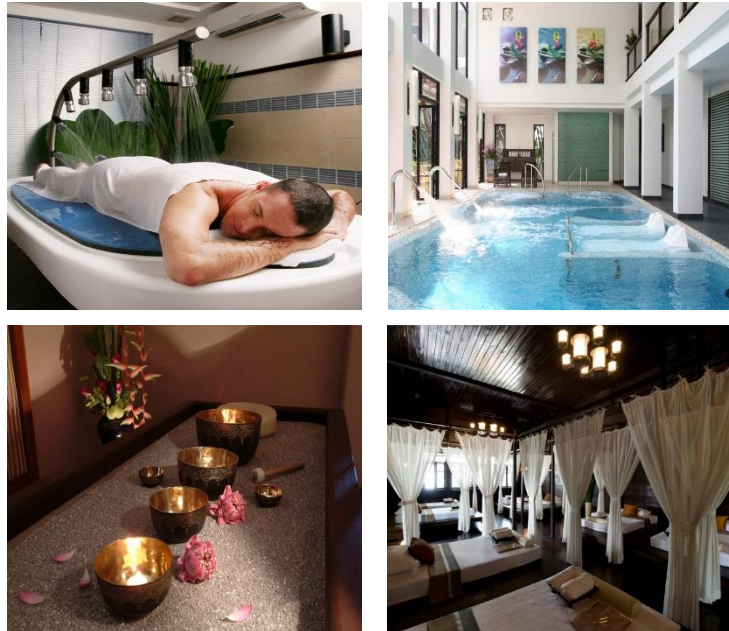
2. บ่อไฮโดรสปา เป็นลักษณะบ่อที่ใช้น้ำที่มีแรงดันให้เป็นน้ำที่มีลักษณะเป็นฟองอากาศคล้ายไฮโดร น้ำ มีอุณหภูมิ 30-38 องศาเซลเซียส จะช่วยกระตุ้นให้ผิวผลิตออกซิเจนมากขึ้น ทำให้ผิวพรรณสดใส

3. บ่อน้ำเย็น อุณหภูมิ 16-20 องศาเซลเซียส มีคุณสมบัติช่วยกระชับผิว ทำให้รู้สึกสดชื่น

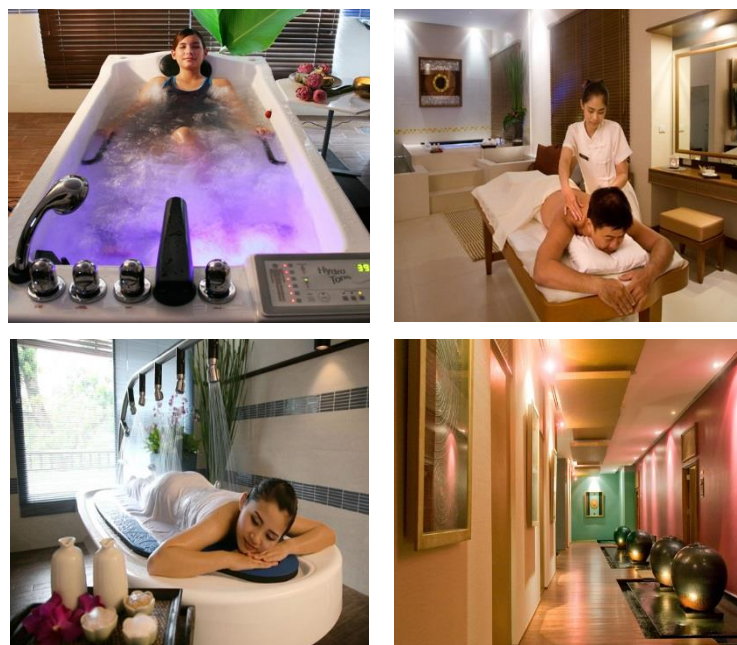


ปัจจุบัน RarinJinda Wellness Spa เปิดดำเนินการทั้งหมด 3 สาขา ที่จังหวัด เชียงใหม่ และกรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

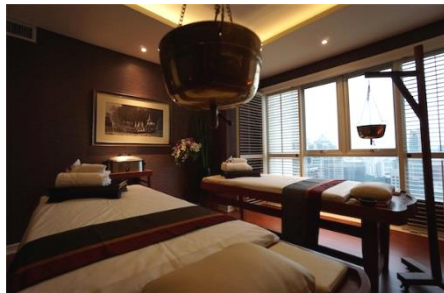
- 1) สาขาเชียงใหม่ ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ด้านหน้าติดกับโรงแรม ธารจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท ถนนเจริญราษฎร์ ต.วัดเกต อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ 3,500 ตารางเมตร



- 2) สาขาราชดำริ ตั้งอยู่ชั้น 6 และ 8 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ กรุงเทพฯ บนเนื้อที่ประมาณ 903 ตารางเมตร



- 3) สาขาเฟลินจิต ตั้งอยู่ชั้น 30 และ 31 โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต ถนนวิฑู กรุงเทพฯ บนเนื้อที่ประมาณ 1,087 ตารางเมตร



#### รางวัลระดับสากล

- 1) Best Luxury Destination Spa จาก World Luxury Spa Awards 2012
- 2) Best Day Spa จาก Asia Wellness Spa Festival Gold Awards 2009

#### รางวัลระดับประเทศ

- 1) Amazing Medical/Wellness Spa จาก Thailand Spa & Well-being Awards 2012, 2013 และ 2014
- 2) Amazing Day Spa จาก Thailand Spa & Well-being Awards 2013, 2014
- 3) Amazing Marketing Campaign จาก Thailand Spa & Well-being Awards 2012, 2014
- 4) Amazing Destination Spa จาก Thailand Spa & Well-being Awards 2014
- 5) Amazing Value for Money Spa จาก Thailand Spa & Well-being Awards 2014
- 6) Amazing New Spa จาก Thailand Spa & Well-being Awards 2014
- 7) Outstanding Day Spa จาก Thailand Tourism Awards 2010
- 8) Outstanding Spa จาก SME National Awards 2010
- 9) Outstanding Destination Spa จาก Thailand Tourism Awards 2008

#### การรับรองมาตรฐานจากหน่วยงานต่าง ๆ

- 1) ใ้รับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทสปาเพื่อสุขภาพ และประเภทนวดเพื่อสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข
- 2) มาตรฐาน World Class Gold Thai Spa จากกรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข
- 3) เกียรติบัตรการตรวจประเมินสุขลักษณะสถานประกอบการกิจการสปา จากสำนักอนามัย กรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2555
- 4) มาตรฐาน Thailand Trust Mark จากกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

## 2.1.2 การตลาด

### ลูกค้าเป้าหมาย

บริษัท มีสัดส่วนลูกค้าต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ ลูกค้าชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าชาวเอเชียจากประเทศ จีน ฮองกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และมาเลเซีย และลูกค้าจากทางประเทศยุโรป ซึ่งบริษัทได้วิเคราะห์ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสำหรับธุรกิจของบริษัท โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าตามรายได้ออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ตามรูปแบบการให้บริการและระดับราคา (Brand Positioning) คือ

กลุ่มลูกค้า	รายได้ต่อเดือน (บาท/เดือน)	แบรนด์ที่ใช้บริการ
1. B จนถึง A-	30,000 – 50,000	Let's Relax
2. A- จนถึง A+	>50,000	RarinJinda Wellness Spa

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

โดยลูกค้าในกลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มพนักงานบริษัทระดับตั้งแต่พนักงานจนถึงผู้จัดการ รวมถึงเจ้าของธุรกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises) สำหรับลูกค้าในกลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูง เช่น เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม รวมถึงเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทกำหนดตำแหน่งสินค้าของ Let's Relax ซึ่งมีรูปแบบการให้บริการเป็นแบบเดย์สปา ให้บริการแบบสะดวก รวดเร็ว ผ่อนคลาย ลูกค้าสามารถมาใช้บริการได้บ่อยครั้ง เหมาะสำหรับลูกค้าในกลุ่มที่ 1

สำหรับบริการ RarinJinda Wellness Spa นั้นเหมาะกับลูกค้าในกลุ่มที่ 2 ที่เน้นการให้บริการเพื่อการผ่อนคลาย และเพื่อสุขภาพ เป็นการให้บริการที่เต็มรูปแบบ ระดับ 5 ดาว มีความเป็นส่วนตัวสูง มีเวลาในการให้บริการเต็มที่ เน้นอุปกรณ์ที่เป็นมาตรฐานสากลเป็นหลัก โดยบริษัทเล็งเห็นว่าจากสภาพเศรษฐกิจสังคมและการแข่งขันเชิงธุรกิจในปัจจุบันก่อให้เกิดความเครียดและปัญหาด้านสุขภาพ ทำให้ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวเริ่มสนใจและเอาใจใส่ดูแลและรักษาสุขภาพอย่างจริงจังเพิ่มขึ้น การเข้ามาใช้บริการในสปาจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งนอกจากจะทำให้ผู้ลูกค้าคลายความเครียดแล้ว การบริการบางประเภทในสปายังเป็นการเสริมสุขภาพให้แข็งแรงแก่ลูกค้าอีกด้วย

### ช่องทางการจำหน่าย

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัททำการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ เช่น นิตยสาร และเข้าร่วมงานออกร้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับสปา ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีเป้าหมายหลักเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ธุรกิจสปาของบริษัท ทำให้แบรนด์ของบริษัทเป็นที่รู้จักกันดีและนิยมกันในหมู่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ช่องทางการจำหน่ายของบริษัททั้งหมด สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

#### 1) การจำหน่ายผ่านระบบการจองการเข้ารับบริการผ่านทางอินเทอร์เน็ต

เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจสปาจะเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ประเภทวางแผนจัดการเดินทางด้วยตนเองทุกอย่าง (FIT : Foreign Independent Traveler) ซึ่งจะหาข้อมูลและวางแผนเกี่ยวกับการมาใช้บริการสปาจากทางอินเทอร์เน็ต หรือสอบถามจากทางเพื่อน ญาติพี่น้อง ที่เคยมาใช้บริการสปาที่เมืองไทย จากนั้นจะทำการจองวัน และเวลาที่สะดวกในการมาใช้บริการสปาล่วงหน้า รวมทั้งเลือกรูปแบบการบริการต่าง ๆ และทำการชำระเงินผ่านทาง

website ของทางบริษัท โดยวิธีดังกล่าวสามารถอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าชาวต่างชาติมากขึ้น เนื่องจากสามารถกำหนดวันและเวลาการเข้ารับบริการได้ชัดเจนแน่นอน เป็นการลดความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถมาใช้บริการได้ เพราะบางครั้งบริษัทอาจมีลูกค้ามาใช้บริการเต็มจำนวน ทำให้สามารถวางแผนการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนั้นแล้ว บริษัทยังได้มีการจัดการทำข้อมูลลูกค้า ตรวจสอบ ติดตาม และทบทวนการเปลี่ยนแปลงของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันมีฐานลูกค้ากว่า 40,000 รายชื่อ ทำให้เกิด Brand Loyalty ในหมู่นักท่องเที่ยวซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ซึ่งจะได้รับจดหมายข่าวสารของทางบริษัท ผ่านทาง E-mail Marketing แจ้งข่าวสารโปรโมชั่นต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งนับเป็นอีกหนึ่งวิธีเพื่อสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และเพื่อเป็นการเพิ่มยอดขายของธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต

## 2) การจำหน่ายให้กับลูกค้าโดยตรง

แหล่งที่มาของรายได้จากการดำเนินงานธุรกิจสปาของบริษัท มาจาก 3 รูปแบบตามลักษณะช่องทางการจำหน่ายให้แก่ลูกค้าโดยตรง หรือลูกค้าเข้ามาใช้บริการโดยตรง ดังนี้

- 2.1) การจำหน่ายโดยพนักงานขายของบริษัท เป็นการทำการตลาดกับลูกค้าที่เป็นนิติบุคคล เช่น บริษัทและสมาคมต่างๆ สำหรับลูกค้ากลุ่มธุรกิจ
- 2.2) การเข้าร่วมงานออกร้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับสปา ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีเป้าหมายหลักเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ธุรกิจสปาของบริษัท
- 2.3) ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเองโดยตรง (Walk-In) ในกรณีที่ลูกค้าชาวต่างชาติได้รับข้อมูลของธุรกิจสปาจากคู่มือแนะนำเกี่ยวกับแหล่งท่องเที่ยว (Guide Book) โฆษณาทางสื่อต่าง ๆ หรือทางอินเทอร์เน็ต หรือจากเพื่อนและญาติ พี่น้อง ที่เคยมาใช้บริการธุรกิจสปา (Word of mouth) นอกจากนี้แล้ว ลูกค้าของ RarinJinda Wellness Spa ส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าที่เข้าพักในโรงแรม ซึ่งสาขาของบริษัทได้ตั้งอยู่ เช่น โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ถ.ราชดำริ กรุงเทพฯ หรือ โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท จังหวัดเชียงใหม่ ทางบริษัทได้ทำการตลาดเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายผ่านช่องทางต่างๆ เช่น แผ่นพับ (Brochures) โดยจัดทำเป็นภาษาต่างชาติหลายภาษา และสื่อสิ่งพิมพ์ (Print Media) ซึ่งติดอยู่ตามพื้นที่ประชาสัมพันธ์ที่โรงแรมกำหนด

## 3) การจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่าย

จากตัวแทนนำพานักท่องเที่ยว (ไกด์นำเที่ยว) เอเยนต์ท่องเที่ยว หรือจากคนขับรถบริการในท้องถิ่น (แท็กซี่) ในพื้นที่จะเป็นผู้แนะนำสปาให้กับนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาพักผ่อนบริเวณเมืองท่องเที่ยวต่าง ๆ ที่มีสาขาของบริษัทเปิดดำเนินการอยู่

## นโยบายการกำหนดราคา

บริษัทกำหนดราคาโดยการคำนวณราคาจากต้นทุนค่าเช่าสถานที่ หรือค่าเสื่อมราคาในกรณีที่สร้างอาคารเพื่อใช้ดำเนินธุรกิจเองบวกกับค่าแรงพนักงาน และค่าโหล้ย ประกอบกับการเปรียบเทียบราคาของธุรกิจสปาคู่แข่งร่วมกับการวิเคราะห์ทางการตลาดเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านราคา โดยพิจารณาปัจจัยแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ท่าเลที่ตั้ง โอกาสทางการตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง และต้นทุนในการประกอบการ เป็นต้น

ในส่วนของธุรกิจสปา Let's Relax บริษัท มีนโยบายการกำหนดราคาการให้บริการตั้งแต่ 150 บาท ถึง 4,000 บาท ตามรูปแบบการให้บริการ ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพการบริการที่ได้รับ โดยสามารถแสดงรายละเอียดดังนี้

รูปแบบการบริการ	ระยะเวลา	ราคา
นวดกดจุดสะท้อนฝ่ามือ	15 นาที	150 บาท
นวดกดจุดสะท้อนเท้า	45 นาที	450 บาท
นวดหลังและไหล่	30 นาที	300 บาท
นวดแผนไทย	1 ชั่วโมง	500 บาท
นวดแผนไทย	2 ชั่วโมง	900 บาท
อาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้อโรมา	30 นาที	800 บาท
นวดแผนไทยประคบร้อนสมุนไพร	2 ชั่วโมง	1,100 บาท
นวดน้ำมันหอมระเหย	1 ชั่วโมง	1,200 บาท
นวดกดจุดโอบหน้าผอนคลายอารมณ์	1 ชั่วโมง	1,200 บาท
การขัดผิว	1 ชั่วโมง	1,200 บาท
การพอกผิว	1 ชั่วโมง	1,200 บาท
นวดบำบัดด้วยหินร้อน	1.30 ชั่วโมง	2,200 บาท
นวดน้ำมันอุ่น	1 ชั่วโมง	1,800 บาท
นวดสรีม	1 ชั่วโมง	950 บาท
นวดสรีม	2 ชั่วโมง	1,600 บาท

นอกจากนี้ยังมีการให้บริการแบบจัดรวมชุด คือการรวมรูปแบบการให้บริการในแต่ละอย่างมาจัดรวมชุด (Package) เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความประสงค์จะใช้บริการมากกว่า 1 อย่าง และมีค่าใช้จ่ายที่ถูกลงกว่าการเลือกใช้บริการในแต่ละอย่าง ตัวอย่างเช่น

แพ็คเกจ	รูปแบบการบริการ	ระยะเวลา	ราคา
Day Dream	1) อาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้อโรมา	30 นาที	4,000 บาท
	2) นวดน้ำมันหอมระเหย	1 ชั่วโมง	
	3) ขัดผิว หรือพอกผิว	1 ชั่วโมง	
	4) นวดกดจุดโอบหน้าผอนคลายอารมณ์	1 ชั่วโมง	

ในขณะที่ RarinJinda Wellness Spa บริษัท มีการนำเสนอการให้บริการสปาในระดับ 5 ดาว ที่เน้นความเป็นส่วนตัว ให้บริการเพื่อการผ่อนคลายและเพื่อสุขภาพ รวมถึงนวัตกรรมในส่วนของการอุปกรณ์และบริการ ซึ่งเป็นจุดเด่นแตกต่างจากสปาทั่วไป เทียบได้กับสปาตามโรงแรมใหญ่ระดับ 5 ดาว แต่มีระดับราคาที่คุ้มค่างกับเงินที่ต้องจ่าย บริษัท มีการกำหนดราคาการให้บริการตั้งแต่ 1,000 บาท ถึง 8,000 บาท ตามรูปแบบการให้บริการ ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพการบริการที่ได้รับ โดยสามารถแสดงรายละเอียดดังนี้



รูปแบบการบริการ	รายละเอียด	ระยะเวลา	ราคา*
วารีบำบัด	Hydro Pool	40 นาที	1,500 บาท
	Hydro Glow & Tone	45 นาที	2,500 บาท
	Hydro Body Toner	45 นาที	2,000 บาท
	Splashy Vichy Massage	1 ชั่วโมง	2,000 บาท
	Sandy & Splashy Vichy Massage	1.30 ชั่วโมง	3,000 บาท
การอบชาวน้ำ	Detoxifying Infared Sauna	30 นาที	1,000 บาท
	Herbal Rainforest Steam Sauna	30 นาที	1,000 บาท
การนวด	ขัดผิว	1 ชั่วโมง	1,500 บาท
	พอกผิว	1 ชั่วโมง	1,500 บาท
	นวดน้ำมันหอมระเหยประคบร้อนสมุนไพร	1 ชั่วโมง	1,500 บาท
	นวดบำบัดด้วยหินร้อน	1.30 ชั่วโมง	3,000 บาท
	นวดกดจุดไปหน้าเพื่อการผ่อนคลาย	1 ชั่วโมง	1,500 บาท
	อาบน้ำแร่แช่ดอกไม้ในอ่างน้ำวน	30 นาที	1,000 บาท
	นวดแผนไทยคลาสสิก	2 ชั่วโมง	1,800 บาท
	นวดคลายเซลล์ลูลท์	1 ชั่วโมง	1,500 บาท
	การสวนล้างลำไส้ใหญ่	45 นาที	2,500 บาท
	นวดฝ่าเท้าคลายเมื่อยล้า	1 ชั่วโมง	1,000 บาท
	การให้บริการออนเซน ( ช่วงปกติ )		9,999 บาท
	รวมในแพคเกจห้องพัก ( High Season )		13,999 บาท
	3 วัน 2 คืน		

หมายเหตุ \* เป็นราคาที่ยังไม่รวม Service Charge 10% และ VAT 7%

นอกจากนี้ และยังมีบริการแบบจัดรวมชุด (Package) เช่นเดียวกับ Let's Relax ตัวอย่างเช่น

แพ็คเกจ	รูปแบบการบริการ	ระยะเวลา	ราคา*
RarinJinda Golden Memoirs	1) การขัดผิว หรือการพอกผิว	5 ชั่วโมง	8,000 บาท
	2) นวดกดจุดไปหน้าเพื่อการผ่อนคลาย		
	3) อาบน้ำแร่แช่ดอกไม้ในอ่างน้ำวน		
	4) นวดชีโรดารา		
	5) นวดขัดฝ่าเท้า		
	6) อบไอน้ำสมุนไพร		

หมายเหตุ \* เป็นราคาที่ยังไม่รวม Service Charge 10% และ VAT 7%

### ปัจจัยที่มีผลต่อการแข่งขัน

ธุรกิจสปา เป็นธุรกิจที่มีความแตกต่างในแต่ละผู้ให้บริการ ในเรื่องของทำเลที่ตั้ง สถานที่ให้บริการที่มีความสวยงาม การเดินทางที่สะดวกสบาย ใจกลางเมือง หรืออยู่ในบริเวณใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่นิยมในประเทศไทย การให้บริการที่ดีของพนักงานนวดที่ให้บริการ ความมีประสบการณ์ของผู้ให้บริการ คุณภาพการบริการและความเชื่อถือไว้วางใจจากลูกค้า ผู้บริหารกลุ่มบริษัทจึงได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อการแข่งขันในธุรกิจเพื่อนำมากำหนดเป็นกลยุทธ์ในการสร้างความแตกต่าง และเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการแข่งขันทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

#### 1. ประสบการณ์ และความเป็นมืออาชีพในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจสปามากกว่า 15 ปี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจสปาเป็นอย่างดี ทำให้สามารถเสนอบริการการนวดแบบต่างๆ โดยมีพนักงานเทอราพิสต์ที่มีความสามารถและความชำนาญ จากการฝึกอบรมที่ถูกต้องตามหลักสูตรของโรงเรียนของบริษัทย่อย (SWE) ควบคู่กับผลิตภัณฑ์สปาของบริษัทย่อย (SWL) โดยใช้ผลิตภัณฑ์ระดับพรีเมียมโดยเฉพาะผลิตภัณฑ์น้ำมันหอมและสมุนไพรต่าง ๆ เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจ ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ดี เป็นการสร้างความประทับใจและทำให้ลูกค้าเกิดความจงรักภักดีต่อธุรกิจ และสินค้า ซึ่งเมื่อลูกค้าประทับใจในสินค้าสามารถทำการซื้อเพื่อไปบริโภคเพิ่มเติมได้ ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในกลุ่มสามารถจำหน่ายได้เพิ่มขึ้นด้วย

นอกจากนั้นบริษัท ยังได้มีการจัดการทำข้อมูลลูกค้า ตรวจสอบ ติดตามและทบทวนการเปลี่ยนแปลงของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันมีฐานลูกค้าที่กว้างขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งจะได้รับจดหมายข่าวสารของทางบริษัทผ่านทาง E-mail Marketing แจ้งข่าวสาร โปรโมชั่นต่างๆ เป็นต้น ซึ่งนับเป็นอีกหนึ่งวิธีเพื่อสร้างสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง นับว่าบริษัท เป็นสปาแห่งแรกในเมืองไทยที่สามารถนำ Internet Marketing มาใช้อย่างครอบคลุมและได้ผลอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็น Facebook, Twitter, Instagram, Pinterest และ Mobile Application

#### 2. ด้านทำเลที่ตั้ง

การเลือกที่ตั้งสำหรับธุรกิจสปา “Let's Relax” บริษัท จะเลือกทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย สามารถเดินทางได้ง่าย ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ เช่น สาขาในกรุงเทพฯ บริษัท จะเลือกสถานที่ตั้งของธุรกิจสปาให้อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS เช่น สาขาเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ติดกับสถานีอโศก หรือสาขาสุมวิท 39 ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีพร้อมพงษ์ สำหรับสาขาในเมืองท่องเที่ยวตามต่างจังหวัด จะตั้งใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว หรือห้างสรรพสินค้า เช่น สาขาพาววิลเลียน ตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์การค้าพาววิลเลียน ไนท์บาร์ซาร์ สาขาป่าตองสาย 2 และป่าตองสาย 3 ตั้งอยู่บริเวณหาดป่าตอง ใกล้ศูนย์การค้าจังซีลอน สาขาสมุย ตั้งอยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี และสาขาหัวหินอยู่ในศูนย์การค้า Hua Hin Market Village

สำหรับ “RarinJinda Wellness Spa” บริษัทจะเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ภายในโรงแรมหรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ผู้มาใช้บริการมักจะมีความต้องการการพักผ่อนอยู่เป็นระยะเวลานาน เพื่อผ่อนคลายและปรับปรุงวิถีชีวิตให้ดีขึ้น

### 3. การสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพ

เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ Let's Relax จะเป็นกลุ่มพนักงานบริษัทระดับตั้งแต่ผู้จัดการ รวมถึงเจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ซึ่งจะใช้บริการสปาเพื่อเป็นการผ่อนคลายและรักษาสุขภาพจากความเครียดและปัญหาด้านสุขภาพอันเกิดจากสภาพเศรษฐกิจสังคมและการแข่งขันเชิงธุรกิจในปัจจุบัน ดังนั้น บริษัทจึงให้บริการที่เน้นความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือในการเข้ารับบริการ เนื่องจากบริการหลัก ๆ ในสปาคือการให้บริการนวด ซึ่งการนวดในแต่ละแบบนั้นจะต้องมีการนวดหรือสัมผัสเส้นต่าง ๆ ของร่างกาย ดังนั้นพนักงานเทอราพิสต์ต้องอธิบายหรือให้ความมั่นใจกับลูกค้า และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ต้องสะอาดถูกสุขลักษณะและปลอดภัย ส่วนของความทันสมัยของเครื่องมือและอุปกรณ์ถึงจะเป็นสิ่งที่สำคัญรองลงมา แต่สิ่งเหล่านั้นเป็นตัวที่จะช่วยเสริมให้การบริการมีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น ประหยัดเวลาและขั้นตอนในการทำงาน และอาจจะเป็นจุดที่เป็นข้อได้เปรียบในการแข่งขันอีกด้วย

สำหรับ RarinJinda Wellness Spa จะเน้นการให้บริการเพื่อการผ่อนคลายและผ่อนคลายเพื่อการเสริมสุขภาพ ซึ่งจะให้บริการที่เต็มรูปแบบมาตรฐานระดับโลกที่ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปา เช่น เตียงทรายร้อน (Quartz Bed), สระไฮโดรพูล (Hydrotherapy Pool) และเตียงวีชีชาวเวอร์ (Vichy Shower) ผสมผสานกับศาสตร์การนวดแผนไทยหลายแบบ ควบคู่ไปกับการใช้สมุนไพรไทย

### 4. การส่งเสริมการขาย

บริษัทจัดให้มีการส่งเสริมการขาย เช่น การให้ส่วนลดราคาพิเศษ ซึ่งจะเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าใหม่ตัดสินใจทดลองใช้บริการในสปาได้ง่ายขึ้น และช่วยเพิ่มอัตราการให้บริการในช่วงที่มีนักท่องเที่ยวลดลง (Low Season) และมีการจัดการส่งเสริมการขายในช่วงที่บริษัททำการออกงานประชาสัมพันธ์ตามงานท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และการให้คูปองส่วนลดตามนิตยสาร เป็นต้น

#### 2.1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในการดำเนินธุรกิจสปา บริษัทมีปัจจัยในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งการบริการดังกล่าว คือ

1. ในเรื่องของการจัดหาสถานที่เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจสปา พื้นที่ในการให้บริการ
2. พนักงานเทอราพิสต์
3. อุปกรณ์ประกอบการให้บริการ
4. ผลิตภัณฑ์สปาที่ใช้ในสาขาที่ให้บริการของบริษัท

ดังนั้น บริษัทจึงได้มีการจัดหาปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

#### 1. สถานที่เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจสปา

สถานที่ตั้งของธุรกิจสปาในแต่ละสาขามีความสำคัญในการเลือกใช้บริการของลูกค้า ดังนั้น บริษัทมีการพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าว โดยทำการเลือกทำเลสาขาที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย สามารถเดินทางได้ง่าย ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ หรือตั้งอยู่ภายในโรงแรม โดยดำเนินการจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี และมีความปลอดภัย รวมถึงการออกแบบตกแต่งสาขาที่สวยงาม ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสปาของลูกค้า บริษัทมีการจัดหาพื้นที่ โดยแบ่งออกได้เป็น 2 รูปแบบดังนี้



### 1.1) การเข้าพื้นที่

บริษัทจะเลือกทำเลที่ตั้งและขนาดพื้นที่ให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจสปาในแต่ละตลาดผลิตภัณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### แบบเดย์สปา

- แปรนด์ “Let’s Relax” มีลักษณะของผู้มาใช้บริการจะเป็นระยะเวลาสั้น ๆ ตั้งแต่ 1 - 2 ชั่วโมงสำหรับการเข้าใช้บริการหนึ่งอย่าง หรือมากที่สุด 1 วัน สำหรับการเข้าใช้บริการแบบครบวงจร ดังนั้นการเลือกทำเลที่ตั้ง บริษัทได้ทำการเลือกทำเลที่คำนึงถึงทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้ามาใช้บริการ อยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS หรือสถานีรถไฟใต้ดิน MRT สำหรับสาขาที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และจะตั้งใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว หรือห้างสรรพสินค้า สำหรับสาขาที่ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวต่างจังหวัด

#### แบบเวลเนสสปา

- แปรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” มีลักษณะการให้บริการแก่ผู้มาใช้บริการนานกว่าแบบเดย์สปา มักจะมีความต้องการการพักผ่อนอยู่เป็นระยะเวลานาน เพื่อผ่อนคลายและปรับปรุงวิถีชีวิตให้ดีขึ้น ดังนั้น บริษัทจะเลือกทำเลที่ตั้งธุรกิจภายในโรงแรม หรือตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับโรงแรมหรือที่พักต่าง ๆ

ปัจจุบันบริษัทมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินธุรกิจสปาจำนวนทั้งสิ้น 12 สาขา โดยสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทจะมีการต่อรองให้สามารถต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับสาขาที่เปิดใหม่ประมาณ 6 – 9 ปี (3 ปี ต่อ 3 ปี และ/หรือ ต่อ 3 ปี) ทั้งนี้เพื่อให้คุ้มค่ากับการลงทุนตกแต่งในการเปิดสาขา แต่หลังจากนั้นแล้วโดยทั่วไปจะสามารถต่ออายุสัญญาได้เพียงครั้งละ 2-3 ปี แต่เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ให้เช่ามาโดยตลอด ทำให้ที่ผ่านมาบริษัท ไม่มีปัญหาในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม โดยบางสาขาสามารถเช่าดำเนินธุรกิจมาต่อเนื่องกว่า 17 ปี สามารถแสดงรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

#### แปรนด์ “Let’s Relax”

ธุรกิจสปา	สาขา	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่ (ตรม.)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและวันสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
Let's Relax	พาวิลเลียน	2541	668	4 ปี 5 เดือน 15 วัน 4 ปี 3 เดือน 15 วัน 3 ปี	1 เม.ย. 55 ถึง 15 ก.ย. 59 1 มิ.ย. 55 ถึง 15 ก.ย. 59 16 ก.ย. 56 ถึง 15 ก.ย. 59	- มีสัญญาเช่า 4 สัญญา (ขยายพื้นที่) โดยมีการต่ออายุสัญญาให้ครบพร้อมกัน - สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
	ป่าตองสาย 2	2545	1,292			ไม่มีสัญญาเช่าเนื่องจากอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท
	พัทยา	2547	540	2 ปี	1 พ.ค. 56 ถึง 30 เม.ย. 58	
	สุขุมวิท 39	2547	806.82	3 ปี	1 ม.ค. 57 ถึง 31 ธ.ค. 59	การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
	เทอร์มินอล 21	2554	752	3 ปี	11 ต.ค. 57 ถึง 10 ต.ค. 60	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี
	สมุย	2556	1,588	3 ปี	1 ม.ค. 56 ถึง 31 ธ.ค. 58	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี

ธุรกิจสปา	สาขา	ปีที่เริ่ม ดำเนินการ	พื้นที่ (ตรม.)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและวันสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
	แมนดาริน	2556	1,100	3 ปี	1 ม.ค. 57 ถึง 31 ธ.ค. 59	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี
	สยามสแควร์วัน	2557	424.43	3 ปี	1 ส.ค. 57 ถึง 31 ก.ค. 60	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
	หัวหิน	2557	743	3 ปี	21 มิ.ย. 57 ถึง 20 มิ.ย. 60	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
	ป่าตองสาย 3	2557	2,418	2 ปี 2 เดือน	1 ธ.ค. 57 ถึง 31 ม.ค. 60	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี

### แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa”

ธุรกิจสปา	สาขา	ปีที่เริ่ม ดำเนินการ	พื้นที่ (ตรม.)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและวันสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
RarinJinda Wellness Spa	เชียงใหม่	2548	3,500	30 ปี	1 ม.ค. 56 ถึง 31 ธ.ค. 85	- เป็นการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปรับปรุงอาคารเพื่อดำเนินธุรกิจ สปา และให้เช่าช่วงพื้นที่บางส่วนต่อกับ กับบริษัทย่อยเพื่อทำโรงแรม - การต่ออายุสัญญาผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้ เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อน ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
	ราชดำริ	2550	903	3 ปี	1 ม.ค. 57 ถึง 31 ธ.ค. 59	การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้ เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
	เพลินจิต	2557	1,087	3 ปี	1 พ.ย.57 ถึง 31 ต.ค. 60	สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี

หมายเหตุ รายละเอียดการเช่าและเงื่อนไขการเช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 1.2) การซื้อสินทรัพย์

บริษัท มีการลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ 3 คูหา ตั้งอยู่ที่ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต เพื่อดำเนินธุรกิจสปา Let's Relax สาขาป่าตองสาย 2 ขนาดพื้นที่ 1,292 ตารางเมตร เปิดดำเนินการในปี 2545 เพียงแห่งเดียว

### 2. พนักงานเทอราพิสต์

พนักงานเทอราพิสต์ (พนักงานนวด) คือปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้บริษัทสามารถจัดหาบริการได้ ซึ่งส่วนใหญ่พนักงานของบริษัทจะเป็นพนักงานที่ร่วมงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน นอกจากนั้นแล้วบริษัทได้มีการเปิดบริษัทย่อย ในนามของ บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (SWE) เพื่อดำเนินธุรกิจสอนนวด สนับสนุนการจัดหาพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัท ในการทดแทนพนักงานที่ลาออก และเป็นการเตรียมพนักงานเพิ่มสำหรับการขยายสาขาของบริษัทในอนาคต รวมถึงเป็นที่จัดอบรมพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทในการให้บริการและรักษามาตรฐานของพนักงานเทอราพิสต์สำหรับธุรกิจสปาของบริษัท ทำให้พนักงานมีความรู้ทั้งทางภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ และเรียนรู้การทำงานบริการนวดได้อย่างถูกต้อง ปลอดภัยทั้งตัวผู้ให้บริการและผู้รับบริการจนเกิดความเชี่ยวชาญ ตลอดจนสามารถให้คำแนะนำในเรื่องต่าง ๆ กับผู้มาใช้บริการได้

นอกจากนั้นแล้วในกรณีที่บางสาขามีจำนวนผู้ใช้บริการมาก บริษัทสามารถที่จะโยกย้ายพนักงานเทอราพิสต์จากสาขาอื่นมาให้บริการในสาขาที่ต้องการได้ เพื่อให้บริการของบริษัทเรียบร้อย และทันต่อความต้องการของลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีพนักงานเทอราพิสต์จำนวนประมาณ 320 คน กระจายอยู่ตามสถานประกอบการสปาสาขาต่าง ๆ

### 3. อุปกรณ์ในการให้บริการ

ในการดำเนินการเพื่อให้ได้บริการสปาแก่ลูกค้านั้น บริษัทจะต้องมีการดำเนินการจัดหาอุปกรณ์ในการให้บริการดังกล่าว โดยบริษัทได้มีการจัดหาอุปกรณ์ดังกล่าว ตามแบรนด์ “Let’s Relax” และ “RarinJinda Wellness Spa” โดยสามารถแสดงรายละเอียดการให้บริการดังนี้

อุปกรณ์การให้บริการแบบเดย์สปา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

แบรนด์ที่ให้บริการ	สาขา	เตียงนวดไทย	เก้าอี้ นวดเท้า	เตียงนวด น้ำมัน	เตียงนวด หลังไหล่	รวม
“Let’s Relax”	เทอร์มินอล 21	21	12	17	7	57
	สุขุมวิท 39	19	11	15	8	53
	แมนดาริน	21	9	14	6	50
	พาววิลเลียน	18	13	10	8	49
	พญา	10	9	10	6	35
	ป่าตองสาย 2	32	15	18	9	74
	สมุย	16	7	21	5	49
	สยามสแควร์วัน	16	9	7	3	35
	หัวหิน	12	6	9	4	31
	ป่าตองสาย 3	22	13	25	8	68

อุปกรณ์การให้บริการแบบเวลเนสสปา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

สปา	สาขา	เตียง นวดไทย	เก้าอี้ นวดเท้า	เตียงนวด น้ำมัน	เตียงทราย ร้อน	เตียงวีชี ชาวเวอร์	Hydro Tub	อ่าง จากุซซี่	เครื่อง ดีท็อกซ์	รวม
“RarinJinda Wellness Spa”	เชียงใหม่	19	9	26	2	1	1	9	1	68
	ราชดำริ	6	3	12	2	1	1	5	-	30
	เพลินจิต	12	4	15	2	-	-	5	1	39

### 4. ผลิตภัณฑ์สปาที่ใช้ในสาขาที่ให้บริการของบริษัท

ผลิตภัณฑ์สปาที่ใช้ในธุรกิจของบริษัท เป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ลูกค้าเกิดความประทับใจในบริการของบริษัท เช่น น้ำมันนวดและน้ำมันหอมระเหย ผลิตภัณฑ์ขัดผิว และผลิตภัณฑ์พอกตัว ตลอดจนลูกประคบสมุนไพรสด โดยบริษัทได้อาศัยความชำนาญ ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจสปามาพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้มีเอกลักษณ์ร่วมกับทีมเภสัชกรของผู้ผลิตในประเทศ และในกรณีที่ผลิตภัณฑ์ดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่กำหนด กลุ่มบริษัทสามารถจัดหาผลิตภัณฑ์ดังกล่าวทดแทนได้ เนื่องจากมีผู้ผลิตสินค้าประเภทเดียวกันจำนวนมาก

## 2.1.4 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรม

นับตั้งแต่ที่รัฐบาลประกาศนโยบายพัฒนาประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติในปี 2547 และออกแผนผลักดันธุรกิจบริการสุขภาพในระยะ 5 ปี (2552-2556) โดยส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็น “Spa Capital of Asia” ด้วยการผลักดันการสร้างมาตรฐานให้กับธุรกิจสปาไทย อีกทั้งยังมีการเร่งทำการตลาดเชิงรุก จัดให้มีการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมส่งเสริมธุรกิจและสนับสนุนการขยายตลาดไปยังต่างประเทศ ทั้งด้านการลงทุน/ร่วมทุนจัดตั้งธุรกิจ การสร้างเครือข่าย และการสร้างแบรนด์ให้เป็นเอกลักษณ์ ซึ่งการผลักดันดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจสปาและนวดไทยมีชื่อเสียงและมีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล และกลายเป็นธุรกิจบริการอีกหนึ่งสาขาที่มีบทบาทสำคัญในการเสริมสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจของไทย โดยเป็นธุรกิจบริการที่ไทยมีศักยภาพในฐานะเป็น “บริการที่ส่งออกได้” ทั้งในรูปแบบการรองรับชาวต่างชาติที่เข้ามาใช้บริการในประเทศ การออกไปลงทุนจัดตั้งธุรกิจในต่างประเทศ รวมถึงการส่งบุคลากรเดินทางไปให้บริการในต่างประเทศ นอกจากนี้ ยังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนให้เกิดการขยายตัวในสาขาบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ การท่องเที่ยว สินค้าเพื่อสุขภาพ ฯลฯ ส่งผลให้มีเงินตราไหลเข้าประเทศจากธุรกิจในกลุ่มนี้เพิ่มมากขึ้น

ปัจจุบันธุรกิจสปาและนวดไทยจึงเป็นอีกหนึ่งสาขาธุรกิจที่มีการขยายตัวเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้คนได้หันมาสนใจเรื่องการดูแลสุขภาพ ตามวิถีธรรมชาติบำบัดมากขึ้น สามารถสร้างรายได้และสร้างอาชีพให้แก่ธุรกิจบริการสาขานี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2557 ประเทศไทยมีจำนวนสถานประกอบการที่ขึ้นทะเบียนและผ่านการรับรองมาตรฐานจากกระทรวงสาธารณสุขทั้งหมด 1,609 แห่ง แบ่งเป็น สปาเพื่อสุขภาพ 521 แห่ง นวดเพื่อสุขภาพ 1,060 แห่ง และนวดเพื่อเสริมสวย 28 แห่ง และหากแบ่งตามสถานที่ตั้งส่วนใหญ่กว่าประมาณร้อยละ 80 จะมีสถานประกอบการตั้งอยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวในต่างจังหวัด และที่เหลือประมาณร้อยละ 20 มีสถานประกอบการอยู่ในกรุงเทพฯ

จำนวนสถานประกอบการที่ผ่านการรับรองมาตรฐานจากกระทรวงสาธารณสุข ณ สิ้นปี 2557 (รวมทั้งประเทศ)

ประเภทกิจการ	จำนวน	สัดส่วน
สปาเพื่อสุขภาพ	521 แห่ง	32.38%
นวดเพื่อสุขภาพ	1,060 แห่ง	65.88%
นวดเพื่อเสริมสวย	28 แห่ง	1.74%
รวม	1,609 แห่ง	100.00%

ที่มา : กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข

จำนวนสถานประกอบการที่ผ่านการรับรองมาตรฐานจากกระทรวงสาธารณสุข ณ สิ้นปี 2557 (กรุงเทพฯ)

ประเภทกิจการ	จำนวน	สัดส่วน
สปาเพื่อสุขภาพ	137 แห่ง	39.83%
นวดเพื่อสุขภาพ	195 แห่ง	56.69%
นวดเพื่อเสริมสวย	12 แห่ง	3.49%
รวม	344 แห่ง	100.00%

ที่มา : กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข

จำนวนสถานประกอบการที่ผ่านการรับรองมาตรฐานจากกระทรวงสาธารณสุข ณ สิ้นปี 2557 (ต่างจังหวัด)

ประเภทกิจการ	จำนวน	สัดส่วน
สปาเพื่อสุขภาพ	384 แห่ง	30.36%
นวดเพื่อสุขภาพ	865 แห่ง	68.38%
นวดเพื่อเสริมสวย	16 แห่ง	1.26%
รวม	1,265 แห่ง	100.00%

ที่มา : กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข

### มูลค่าตลาดรวมของธุรกิจสปา

ในภาพรวม อุตสาหกรรมสปามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านสถานที่ให้บริการและรายได้จากการประกอบการ เนื่องจากไทยมีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร สถานที่ และทรัพยากร ประกอบกับมีบริการสนับสนุนสุขภาพที่เป็นเอกลักษณ์ของประเทศ อาทิ นวดไทย การใช้สมุนไพรไทย และมีจุดเด่นด้านอภัยาศัยและมารยาทในการให้บริการ ทำให้ธุรกิจบริการในสาขานี้มีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูง นอกจากนี้ กระแสการท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพและการเปิดเสรีทางการค้าในอาเซียน หรือ AEC ก็เป็นอีกปัจจัยสนับสนุนของการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมสปาไทย

การวิเคราะห์มูลค่าตลาดของธุรกิจสปาไทยแบ่งออกเป็น 2 แนวทางตามการจัดเก็บข้อมูลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ

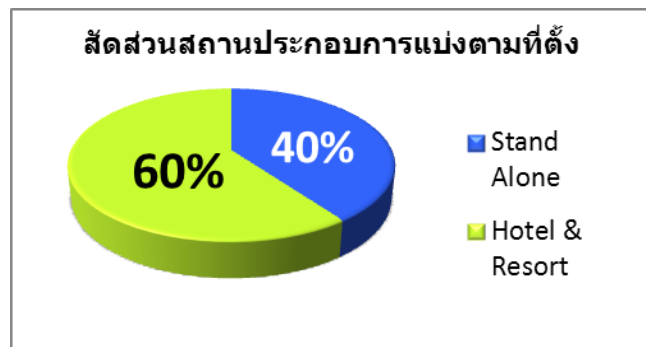
1) ผู้อำนวยการสำนักธุรกิจบริการและโลจิสติกส์ กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์ ให้ข้อคิดเห็นว่า แนวโน้มอุตสาหกรรมสปาไทยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคาดการณ์ในปี 2558 ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมสปาจะสามารถนำรายได้เข้าประเทศไม่ต่ำกว่า 21,000 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 จากเดิมในปี 2555 มูลค่า 16,415 ล้านบาท

2) นายกสมาคมสปาไทยกล่าวว่า ธุรกิจสปาไทยมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เฉลี่ยประมาณร้อยละ 5 – 6 ต่อปี สร้างรายได้กว่า 15,000 – 16,000 ล้านบาท

กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข คาดการณ์ว่าภายในปี 2559 ประเทศไทยจะมีรายได้จากธุรกิจสปาเพิ่มขึ้นเป็น 18,850 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ 5% ต่อปี จากระดับ 15,000 ล้านบาทในปัจจุบัน โดยปัจจัยที่เกื้อหนุนให้อุตสาหกรรมสปายังขยายตัวมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติส่งผลดีโดยตรงต่ออุตสาหกรรมสปาไทยเนื่องจากกว่าร้อยละ 80 ของลูกค้าทั้งหมดในธุรกิจสปาเป็นลูกค้าชาวต่างชาติและที่เหลืออีกร้อยละ 20 เป็นลูกค้าชาวไทย ส่วนลูกค้าชาวไทยคาดว่าจะมีปริมาณเข้าใช้บริการในธุรกิจสปาเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวส่งผลให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นและพร้อมแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อดูแลสุขภาพมากขึ้น ขณะเดียวกันประชาชนก็มีค่านิยมในการดูแลสุขภาพสุขภาพกันมากขึ้น ทั้งนี้จากข้อมูลศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่า คนในกรุงเทพฯ มากกว่าร้อยละ 48 หันมาใช้วิถีทางธรรมชาติในการบำบัดดูแลสุขภาพ ทำให้ตลาดการดูแลสุขภาพมีการขยายตัวมากขึ้นโดยตลอด

### ภาพรวมการแข่งขัน

อุตสาหกรรมสปาในประเทศไทยเริ่มมีการขยายตัวอย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2545 มีการขยายตัวโดยรวมทั้งในด้านจำนวนผู้มาใช้บริการและสถานที่ให้บริการ จำนวนสถานที่ให้บริการสปาในประเทศไทยส่วนใหญ่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายเล็ก จากการรวบรวมสถิติของสมาคมสปาไทยพบว่า ในช่วงปี 2551-2555 ประเทศไทยมีสถานประกอบการที่ตั้งอยู่ในโรงแรมและรีสอร์ทประมาณร้อยละ 60 และสถานประกอบการที่ตั้งอยู่ในรูปแบบ Stand Alone ประมาณร้อยละ 40 นอกจากนี้สมาคมสปาไทยยังคาดการณ์อีกว่าในอนาคตสัดส่วนของสถานประกอบการทั้งสองแห่งจะเปลี่ยนเป็น 50 : 50 เนื่องจากรูปแบบสปาแบบ Stand Alone เริ่มมีการลงทุนในรูปแบบธุรกิจและเปิดดำเนินการเป็นสาขาเพิ่มมากขึ้นสัดส่วนสถานประกอบการแบ่งตามที่ตั้งในโรงแรมหรือรีสอร์ท และแบบ Stand Alone



กระแสการใส่ใจดูแลสุขภาพของคนไทยที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจสปาขยายตัวออกจากโรงแรม และขยายตัวอย่างรวดเร็วในย่านธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิดการให้บริการที่หลากหลายรูปแบบ และเป็นที่จับตากันว่าธุรกิจสปาจะเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจบริการด้านสุขภาพที่มีศักยภาพการเติบโตสูงต่อไป และคาดว่าจะรายได้จากธุรกิจสปาในตลาดท่องเที่ยวจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความต้องการมีแนวโน้มการเติบโตตามอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ภาครัฐให้การส่งเสริมและสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งยังเป็นหนึ่งในธุรกิจบริการด้านสุขภาพที่ภาครัฐกำหนดเป้าหมายให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพของเอเชีย

แนวโน้มเกี่ยวกับความใส่ใจต่อสุขภาพที่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มชนชั้นกลาง ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่หรือร้อยละ 70 ของประชากรไทยทั้งหมด เป็นโอกาสให้ธุรกิจสปาขยายตัวเข้าสู่ตลาดระดับกลาง ซึ่งมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่พำนักอยู่ในประเทศไทย รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อระดับปานกลางขึ้นไป โดยผู้ประกอบการธุรกิจสปาส่วนใหญ่จะเป็นคนไทย เปิดดำเนินธุรกิจอยู่ในเมืองใหญ่หรือย่านธุรกิจ ครอบคลุมตั้งแต่สปาที่อยู่นอกโรงแรมแต่จับตลาดบนและสปาขนาดเล็กที่จะจับตลาดระดับกลาง

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ภาพรวมของตลาดธุรกิจสปาภายในประเทศไทยจึงเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการธุรกิจสปาในประเทศเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ทั้งในรูปแบบที่เป็นสปาแบบให้บริการครบวงจร โดยมีการออกแบบและตกแต่งสถานที่ให้ดูหรูหรา รวมถึงบริการที่มีความหลากหลาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และให้ความรู้สึกผ่อนคลายเมื่อเข้าใช้บริการ จนถึงในรูปแบบห้องแถวที่เปิดให้บริการขนาดเล็กและเสริมความงามในแบบต่าง ๆ โดยจะไม่เน้นถึงความสวยงามในการออกแบบร้านหรือไม่เน้นความหรูหรามากนัก แต่จะเน้นการให้บริการที่จัดเตรียมให้ลูกค้าเท่านั้น

โดยสามารถจำแนกผู้ประกอบการได้เป็น 2 กลุ่มหลัก คือ กลุ่มสปาชั้นนำในต่างประเทศซึ่งขยายเครือข่ายเข้ามาในประเทศไทย และธุรกิจสปาของคนไทย โดยจะเน้นเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ ๆ ที่มีคุณภาพบริการทัดเทียมกับธุรกิจสปาของต่างประเทศ ซึ่งมีลักษณะการดำเนินธุรกิจใกล้เคียงกับบริษัท

#### 1) กลุ่มสปาชั้นนำในต่างประเทศ

สปาต่างประเทศ	แบรนด์	ที่ตั้งสถานประกอบการในประเทศไทย
กลุ่มแมนดาราสปา	แมนดาราสปา	- กรุงเทพฯ (โรงแรมแมริออท แอนด์ สปา โรงแรมอิมพีเรียล ควีนพาร์ค โรงแรมรอยัล ออร์คิด เซอร์วาทัน และ โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ - หัวหิน (โรงแรมฮิลตัน โรงแรมแมริออท และโรงแรมอนันตรา รีสอร์ท) - ภูเก็ต (โรงแรมเฟิร์ล)
กลุ่มบันยันทรี	บันยันทรีสปา	กรุงเทพฯ ภูเก็ต
กลุ่มซิคเซ็นส์	ซิคเซ็นส์	โรงแรมเอวาซอน หัวหิน และภูเก็ต

ที่มา : ธุรกิจแห่งยุคที่น่าจับตามอง (ฝ่ายวิจัยกลยุทธ์อยุธยา จำกัด (มหาชน))

2) ธุรกิจสปาไทย ประกอบด้วยธุรกิจสปาตั้งแต่ระดับหรู ที่ตั้งอยู่ในโรงแรมหรือรีสอร์ท มีการให้บริการเพื่อสุขภาพอย่างครบวงจร อาทิ ชีวศาสตร์, เทววิทย, สปา ของกลุ่มดุสิตธานี, เอ็มสปา ของกลุ่มไมเนอร์ และธุรกิจสปาระดับหรู ที่ตั้งกระจายอยู่แบบ stand alone ได้แก่ โอเอซิส สปา, ดิวน่า มาสชาจ แอนด์ สปา, เอเชียเอิร์ธ และเอเจนิตี้รียท์ ฯลฯ

จากสภาพตลาดธุรกิจสปาที่มีการแข่งขันรุนแรง การดำเนินธุรกิจสปาของบริษัท ให้ประสบผลสำเร็จ ตามเป้าหมาย บริษัท ได้มีการเลือกใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่สำคัญคือ

1) อัตราค่าบริการ ธุรกิจสปาที่เปิดให้บริการส่วนใหญ่จะอยู่ในโรงแรมและรีสอร์ทตามสถานที่ท่องเที่ยว ทั้งกลุ่มสปาชั้นนำในต่างประเทศ และธุรกิจสปาระดับหรูของไทย จะมีอัตราค่าบริการที่สูงมาก ทำให้เป็นอุปสรรคของสถานบริการเหล่านี้ที่ต้องมุ่งการตลาดเป้าหมายของตนไปที่ผู้บริโภคระดับสูงเท่านั้น ในขณะที่ธุรกิจสปาของบริษัท ในแบรนด์ Sabaii by Let's Relax, Let's Relax, RarinJinda Wellness Spa จะมีการนำเสนอการให้บริการสปาในระดับ 3-5 ดาว แต่มีอัตราค่าบริการที่คุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับคุณภาพการบริการที่ได้รับ

2) มีทำเลที่ตั้งของสถานที่ประกอบการที่เดินทางไปมาสะดวก และสามารถสังเกตเห็นได้ง่าย ธุรกิจสปาของบริษัท จะตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สำหรับในต่างจังหวัดก็จะตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนในตัวเมือง ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว หรือห้างสรรพสินค้าใหญ่ เพื่อให้ผู้ที่ใช้บริการสามารถกำหนดเวลาการเดินทางมาใช้บริการได้อย่างแน่นอน ทั้งจากการเดินเท้าจากที่พัก หรือการเดินทางโดยระบบขนส่งสาธารณะ และปลอดภัย

3) มีสินค้าและบริการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ดี บริษัท มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจสปามากกว่า 15 ปี ทำให้สามารถเสนอบริการการนวดแบบต่าง ๆ จากพนักงานเทอราพิสต์ที่มีความสามารถและความชำนาญ จากการฝึกอบรมที่ถูกต้องตามหลักสูตรของโรงเรียนของบริษัท ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปา

ควบคู่กับการใช้ผลิตภัณฑ์สปาระดับพรีเมียมที่มีส่วนผสมจากธรรมชาติ เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจถึงคุณภาพ นอกจากนี้ ยังมีการให้บริการคำแนะนำดูแลสุขภาพที่ถูกต้องให้กับผู้มาใช้บริการ เพื่อสร้างความประทับใจและทำให้ลูกค้าเกิดความจงรักภักดีต่อแบรนด์ของบริษัท

4) มีความพร้อมด้านบุคลากร บริษัทมีผู้บริหารที่มีความสามารถ ความรู้ ความชำนาญ และมีประสบการณ์ในธุรกิจสปามายาวนาน และพนักงานเทอราพิสต์ที่มีคุณภาพ เนื่องจากการนวดคือบริการหลักในธุรกิจสปา ดังนั้นพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัท จะต้องผ่านการฝึกอบรมการนวด และทดสอบความสามารถในการนวดจากโรงเรียนเกี่ยวกับการนวดแผนไทยของบริษัท ซึ่งเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2554 โดยหลักสูตรการนวดได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ เพื่อให้คุณภาพของการบริการเป็นมาตรฐานเดียวกันในทุกสาขา พนักงานมีการให้บริการนวดได้อย่างถูกต้อง ปลอดภัย ทั้งตัวผู้ให้บริการ และผู้รับบริการ

5) กิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก บริษัท จัดให้มีการส่งเสริมการขาย เช่นการให้ส่วนลดราคาพิเศษ ซึ่งจะเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าใหม่ตัดสินใจทดลองใช้บริการในสปาได้ง่ายขึ้น และช่วยเพิ่มอัตราการใช้บริการในช่วงที่มีนักท่องเที่ยวลดน้อยลง หรือโลว์ซีซั่นด้วย

6) มีการปรับปรุงสถานที่หรือพัฒนาสินค้าและบริการ ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค

#### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับอย่างเคร่งครัด ดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติของกระทรวงสาธารณสุขในการดำเนินกิจการดังกล่าว โดยได้รับการรับรองจากกระทรวงสาธารณสุขในการประกอบธุรกิจสปา สาขาของบริษัทให้เน้นการอนุรักษ์ระบบนิเวศธรรมชาติให้คงเดิม ด้วยการรักษาพื้นที่สวน และต้นไม้ให้มากที่สุด และให้ความสำคัญกับเรื่องระบบนิเวศ การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในการให้บริการแก่ลูกค้าเป็นผลิตภัณฑ์ที่ทำมาจากธรรมชาติ ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม เพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมให้มีสภาพที่ดีต่อไป

## **2.2 ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร**

การประกอบธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารของกลุ่มบริษัท ดำเนินการโดย บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด (SWR) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### **2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

การให้บริการของ SWR สามารถจำแนกได้ตามประเภทของลักษณะการให้บริการ คือการให้บริการโรงแรม และการให้บริการร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่

#### **1. การให้บริการโรงแรม**

เป็นการให้บริการโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท” ซึ่งเป็นโรงแรมประเภทบูติค รีสอร์ทระดับ 5 ดาว และยังคงกลิ่นอายของสไตล์ทางเหนือสไตล์ล้านนา ทุกห้องพักยังมีระเบียงส่วนตัวที่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของดอยสุเทพและแม่น้ำปิง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็น บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย ความเร็วสูง ห้องฟิตเนสและโยคะ สระว่ายน้ำกลางแจ้ง บริการรถเช่าสี่ล้อ และบริการทัวร์ท่องเที่ยว บริการซักรีด รวมทั้งมีห้องสมุดที่มีบริการคอมพิวเตอร์ฟรี และร้านอาหารเดค วัน (Deck 1) รวมทั้งมี ระรินจินดา เวลเนส สปา สาขาเชียงใหม่ เพื่อให้บริการสปาครบวงจร โดยตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของโรงแรม



นอกจากนี้ภายในบริเวณโรงแรมยังคงไว้ซึ่งบ้านไม้สักไทยโบราณอายุกว่า 140 ปี เป็นการผสมผสานของกลิ่นอายพม่า และล้านนา โดยได้ถูกนำมาใช้เป็นส่วนต้อนรับแขกของโรงแรม ห้องประชุม และห้องนวดไทย เพื่ออนุรักษ์ไว้ให้ชนรุ่นหลังและชาวต่างชาติได้สัมผัสและร่วมประทับใจ

ในส่วนที่เป็นอาคารโรงแรมที่สร้างใหม่ ทางสถาปนิกได้ออกแบบให้มีรูปแบบที่กลมกลืนกับเรือนไม้โบราณหลังเดิม รวมไปถึงการออกแบบภูมิสถาปัตย์ซึ่งเน้นถึงความเขียวชอุ่มของพรรณไม้รวมถึงสายน้ำที่ลัดเลาะตามอาคาร ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษต่างจากสถาปัตยกรรมแห่งอื่นในจังหวัดเชียงใหม่ และส่งผลให้โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท ได้รับรางวัลต่าง ๆ สำหรับการคงไว้ซึ่งสิ่งก่อสร้างที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม และขนบธรรมเนียมประเพณีที่ดั้งเดิมของประเทศไทย

#### รางวัลที่ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ได้รับ

1. รางวัล “อาคารอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรม ดีเด่น ประเภทอาคารพาณิชย์”  
จากกรมการอนุรักษ์ศิลปสถาปัตยกรรม สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ประจำปี 2550
2. รางวัล “สถาปัตยกรรมดีเด่น อาคารเพื่อการพาณิชย์”  
จากกรมการสถาปนิกล้านนา สมาคมสถาปนิกสยาม ประจำปี 2550
3. รางวัล Renovation and Modification จาก Thailand Boutique Award 2010
4. รางวัล Best Luxury Boutique Hotel จาก World Luxury Hotel Award 2012
5. TripAdvisor Certificate of Excellence จาก TripAdvisor ปี 2012-2014



ภาพที่ 1 : โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท



ภาพที่ 2 : ร้านอาหารเดค วัน (Deck1)

## 1) การให้บริการด้านห้องพัก

โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท มีการให้บริการห้องพักดังนี้

แบบ	ขนาด (ตรม.)	จำนวนห้อง	อัตราค่าห้องพัก (บาท)
ดีลักซ์ (Deluxe)	46	22	6,500
ดีลักซ์ พูลแอ็กเซส (Deluxe Pool Access)	53	7	10,000
เวลเนส 스위트 (Wellness Suite)	93	5	16,000
ระรินจินดา วิลล่า (Rarinjinda Villa)	164	1	27,000
รวม		35	

หมายเหตุ \* ราคาห้องพักตาม website ของโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

\*\* เป็นราคาที่ยังไม่รวม Service Charge 10% และ VAT 7%

## 2) การบริการอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรม ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท มีบริการร้านอาหารเดค วัน (Deck 1) ตั้งอยู่ติดกับริมแม่น้ำปิง เน้นมุมมองแบบเปิดโล่งและบรรยากาศแบบสบายๆ ทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร มีบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการจัดเลี้ยง การจัดงานแต่งงาน โดยเน้นที่คุณภาพของบริการที่ประทับใจ และคุณภาพของอาหารที่จัดเตรียมโดยพ่อครัวที่มีประสบการณ์ เพื่อบริการสำหรับลูกค้าที่มาพักและลูกค้าทั่วไป รายละเอียดดังนี้

ร้านอาหาร Deck 1 บริการอาหารแบบเน้นสุขภาพ แบบชาวเอเชีย (Modern Asian Fusion) เปิดบริการทุกวัน ตั้งแต่ 7.00 น. – 24.00 น. ขนาดความจุรวม 80 ที่นั่ง โดยในช่วงเทศกาลเช่น เทศกาลสงกรานต์ หรือเทศกาลปีใหม่ สามารถเพิ่มความจุบริเวณด้านนอกอาคารบริเวณติดริมแม่น้ำปิงรวมเป็น 120 ที่นั่ง สามารถแบ่งช่วงเวลาการให้บริการดังนี้

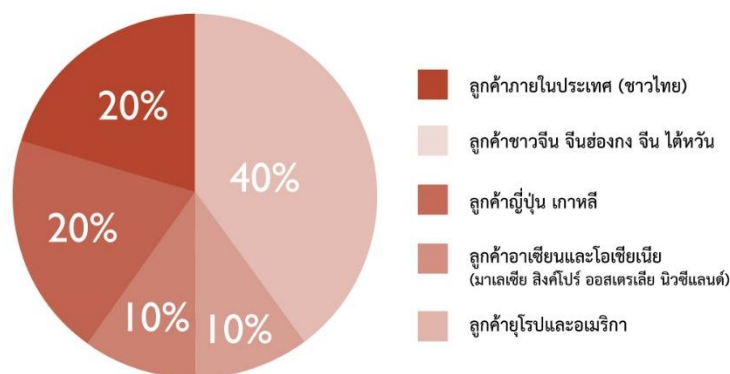
บริการอาหารเช้า	07.00 – 10.00 น.
บริการอาหารกลางวัน	11.00 – 14.00 น.
บริการอาหารว่างยามบ่าย	14.00 – 17.00 น.
บริการอาหารค่ำ	17.00 – 24.00 น.

นอกจากนี้ในด้านการจัดเลี้ยง งานประชุมสัมมนา งานสังสรรค์ของราชการและบริษัทเอกชน ตลอดจนงานเลี้ยงส่วนตัว หรือการจัดงานแต่งงาน โรงแรมมีบริการบ้านไทยบริเวณชั้น 2 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยงขนาดกลาง 1 ห้อง และห้องขนาดเล็ก 2 ห้อง ขนาดความจุสูงสุดถึง 50 คน

## 2.2.2 การตลาด

### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีสัดส่วนลูกค้าต่างประเทศต่อลูกค้าในประเทศเท่ากับร้อยละ 80 : 20 สำหรับสัดส่วนลูกค้าชาวต่างชาติประมาณร้อยละ 60 จะเป็นลูกค้าชาวเอเชียจากประเทศ จีน ฮองกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้ โดยที่ลูกค้าจากประเทศจีนจะเป็นกลุ่มลูกค้ารายใหญ่ที่สุด ในขณะที่อีกร้อยละ 10 จะเป็นลูกค้าจากกลุ่มประเทศอาเซียนและโอเชียเนีย เช่น มาเลเซีย สิงคโปร์ ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ และที่เหลืออีกร้อยละ 10 จะเป็นลูกค้าจากทางยุโรปและสหรัฐอเมริกา โดยสามารถแสดงได้ดังนี้



เนื่องจาก โรงแรม ะรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท มีการให้บริการแบบ Luxury Boutique Hotel เทียบเท่ากับโรงแรมระดับ 5 ดาว คือประกอบด้วยห้องพักหรู รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างพร้อมมูล ดังนั้นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสำหรับธุรกิจจะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูง เช่น พนักงานระดับสูงของบริษัท เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม รวมถึงเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ เพื่อให้สอดคล้องกับราคาห้องพักที่อยู่ระหว่าง 6,500 บาท ถึง 27,000 บาท ต่อคืน

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายของธุรกิจโรงแรม

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายสำหรับกลุ่มลูกค้าของ โรงแรม ะรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท สามารถแบ่งได้ดังนี้

#### 1) การจำหน่ายผ่านระบบสำรองห้องพักผ่านทางอินเทอร์เน็ต

ลูกค้าส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 70 ที่มาใช้บริการโรงแรม จะใช้บริการจองห้องพักล่วงหน้าผ่านทาง website ซึ่งเป็นธุรกิจผู้ให้บริการสำรองห้องพักทางออนไลน์สำหรับโรงแรมในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกเป็นหลัก เช่น agoda.com, booking.com, expedia.com ในขณะที่ลูกค้าอีกร้อยละ 5 ที่เคยมาใช้บริการแล้วหรือได้รับคำแนะนำจากผู้ที่เคยมาเข้าพัก จะใช้บริการจองห้องพักล่วงหน้าผ่านทาง website ของธุรกิจโรงแรมโดยตรงคือ [www.rarinjinda.com](http://www.rarinjinda.com)

#### 2) การจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่าย

การจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่ายท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ ลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรม จะจองที่พักระหว่างทางบริษัทเอเยนต์ท่องเที่ยวที่รับจองห้องพัก ซึ่งเป็นการเสนอสินค้าที่เหมาะสมให้แก่ลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวจากประเทศต่าง ๆ

มีการเข้าร่วมนิทรรศการการท่องเที่ยวทั่วโลกอย่างต่อเนื่องโดยตลอด เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางจัดจำหน่าย ในปัจจุบันบริษัทมีความสัมพันธ์ระยะยาวกับบริษัทเอเยนต์ท่องเที่ยวในตลาดเป้าหมายหลายแห่ง

3) การจัดจำหน่ายผ่านฝ่ายขายและการตลาด

ทางฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดของ SWR ได้ทำการตลาดจัดจำหน่ายให้แก่ลูกค้าโดยได้ทำการตลาดโดยติดต่อไปยังทางภาครัฐและภาคเอกชนให้มีการเข้ามาใช้บริการทั้งในส่วนของโรงแรมพักและร้านอาหาร โดยมีการจัดกิจกรรมเพื่อให้สนองความต้องการขององค์กรที่เข้าใช้บริการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของลูกค้าแต่ละองค์กร

**กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจโรงแรม**

กลยุทธ์ด้านราคา

สำหรับการตั้งราคาห้องพักของ SWR นั้น เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ทำการวางตำแหน่งธุรกิจเป็นบูติคไฮเต็ลหรูระดับ 5 ดาว (Luxury Boutique Hotel) โดยเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์ที่ใส่ใจในสุขภาพ โดยมีบริการสปา รวมทั้งร้านอาหารประเภท Healthy Food เพื่อสุขภาพ ตลอดจนบริการและความเป็นส่วนตัวแบบมาตรฐานระดับโรงแรม 5 ดาว บริษัทจึงใช้กลยุทธ์การตั้งราคาสูง (Price Skimming) เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของการเป็นบูติคไฮเต็ลหรูระดับ 5 ดาว และใช้กลยุทธ์การปรับลดราคาขึ้นอยู่กับฤดูกาลท่องเที่ยว และอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) โดยมีราคาตั้งสำหรับลูกค้า walk-in ที่ 6,500 – 27,000 บาทต่อคืน ขึ้นอยู่กับขนาดห้องพักและการตกแต่งภายใน

กลยุทธ์การสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพและผลิตภัณฑ์

SWR มีลักษณะการสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพและผลิตภัณฑ์จากโรงแรมในบริเวณพื้นที่เดียวกัน โดยให้บริการแบบครบครันแก่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และชาวไทย ในบริเวณโรงแรม ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่สามารถให้บริการได้แบบครบวงจรในบริเวณสถานที่ของ SWR

1. เน้นการให้บริการสำหรับผู้รักสุขภาพอนามัยที่ดี
2. มีทำเลที่ตั้งอยู่กลางใจเมืองเชียงใหม่ สะดวกสบาย ใกล้กับตลาดไนท์ บาร์ซ่า และห่างจากสนามบินเพียง 15 นาที นอกจากนั้นแล้วยังเน้นความสวยงาม โดยทุกห้องพักยังมีระเบียงส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็น วิวสวยๆ ในส่วนกลาง เทือกเขาดอยสุเทพ และทัศนียภาพของแม่น้ำปิง
3. เน้นสไตล์การตกแต่ง ด้วยสไตล์โมเดิร์นกึ่งไทยผสมผสานความโบราณ (แอนทีค) หรือการผสมผสานความทันสมัยเข้าไปกับสไตล์ไทยดั้งเดิม
4. มีบริการสปาระดับ 5 ดาว อยู่ในบริเวณโรงแรม ซึ่งเป็นสปาที่สมบูรณ์ที่สุดของเชียงใหม่ เพียบพร้อมด้วยเทคโนโลยีล่าสุดของสปาและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีมาตรฐานสูงคือ RarinJinda Wellness Spa นำเสนอบริการสปาและการบำบัดหลากหลายรูปแบบ
5. ให้บริการด้านอาหารเพื่อสุขภาพ โดยร้านอาหาร Deck 1 ที่นำเสนออาหารประเภท Healthy Food เพื่อสุขภาพ

### 2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารของ SWR นั้น SWR มีการทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวระยะเวลา 30 ปี เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารเดค วัน (Deck 1) โดยมีสาระสำคัญดังนี้

#### สรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

คู่สัญญา :	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ) บริษัท ะรินจินดา จำกัด (ผู้เช่าช่วง) (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด)
วันที่ของสัญญา :	1 มกราคม 2556
วัตถุประสงค์ของ การเช่าช่วง :	เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและร้านอาหาร
กรรมสิทธิ์ในอาคาร: และสิ่งปลูกสร้าง :	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเป็นที่ยอมรับกันว่าอาคารโรงแรม และอาคารร้านอาหาร ที่ได้ก่อสร้างขึ้นบนที่ดิน ณ วันที่เข้าทำสัญญานับนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่คิดค่าเช่าในส่วนอาคารดังกล่าวนี้กับผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่า โดยจะคิดค่าเช่าแต่เฉพาะราคาเช่าที่ดิน
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง :	เฉพาะที่ดินขนาดพื้นที่ 0-3-96 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรม ะรินจินดา เวลเนส สปารีสอร์ท และร้านอาหารเดค วัน และสิทธิในการใช้สอยพื้นที่บางส่วนของบ้านเรือนไทย ทั้งนี้สำหรับอาคารที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการปรับปรุงใหม่ ปลูกสร้าง หรือต่อเติมอาคารใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าช่วงยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมดเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
ระยะเวลาเช่า :	ระยะเวลาการเช่าช่วงรวม 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2585 ทั้งนี้หากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงมีความประสงค์จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาในการต่อสัญญาเช่าช่วงให้แก่ทางผู้ให้เช่าช่วงทราบไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วง หากผู้ให้เช่าช่วงมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่มีข้อกำหนดเหมือนสัญญาฉบับนี้ทุกประการ เว้นแต่ข้อสัญญาข้อ 3. เรื่องระยะเวลาการเช่าช่วง และข้อ 4. เรื่องค่าเช่าช่วง จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป
ค่าเช่าช่วง :	ชำระเป็นรายเดือน โดยผู้ให้เช่าช่วงจะปรับค่าเช่าช่วงเพิ่มขึ้นตามสภาวะตลาดแต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าช่วงที่มีผลบังคับอยู่ทุก 3 ปี

การเลิกสัญญา : สัญญาเป็นอันสิ้นสุดลงทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง และไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้
- 2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานี้
- 3) เมื่อมีการเวนคืนที่ดินหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายถึงขนาดไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้

## 2.2.4 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

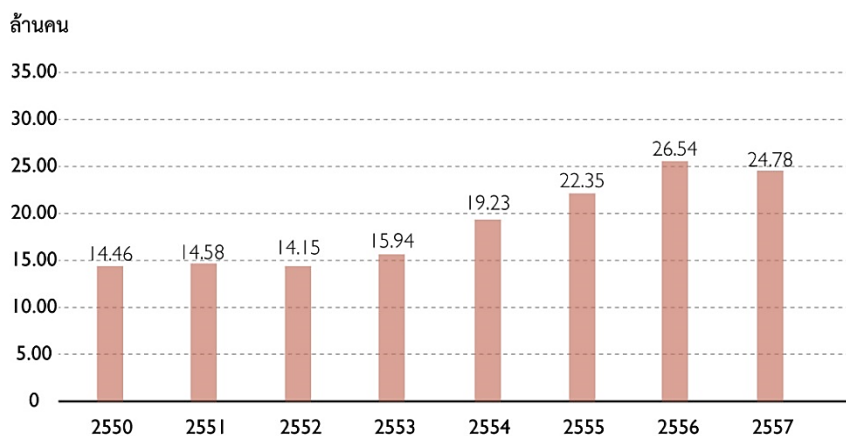
### ภาวะอุตสาหกรรม

ปี 2557 เศรษฐกิจของประเทศไทยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 - 1.7 ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปีก่อน สืบเนื่องจากวิกฤตการณ์ทางการเมืองในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ส่งผลให้ครัวเรือนเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายและความเชื่อมั่นที่ถดถอยเพิ่มขึ้นจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองทำให้การบริโภคหดตัว เช่นเดียวกับการลงทุนที่ผู้ประกอบการชะลอการลงทุนออกไปเพื่อรอความชัดเจนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนในเชิงบวกที่สำคัญของเศรษฐกิจไทยตลอดทั้งปี 2557 จากรายงานจำนวนนักท่องเที่ยวโดยกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 24.78 ล้านคน ลดลงร้อยละ 6.63 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา สร้างรายได้ให้ประเทศ 1.15 ล้านล้านบาท หดตัวร้อยละ 4.93 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สืบเนื่องจากการประกาศเตือนการเดินทางเข้าประเทศไทยของรัฐบาลของแต่ละประเทศเนื่องจากการชุมนุมในช่วงครึ่งปีแรก อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวนนักท่องเที่ยวกระเตื้องขึ้นหลังจากสถานการณ์เริ่มกลับมาเป็นปกติ และมีการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงครึ่งปีหลัง

สำหรับสถานการณ์การท่องเที่ยวไทยในปี 2558 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็น 28 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี 2557 โดยประมาณการรายได้จากการท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นจำนวนเงิน 1.35 ล้านล้านบาท ในขณะที่มีการประมาณการรายได้จากนักท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้นเป็น 0.8 ล้านบาท ทำให้รายได้รวมจากการท่องเที่ยวของประเทศในปี 2558 เท่ากับ 2.15 ล้านบาท

### จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

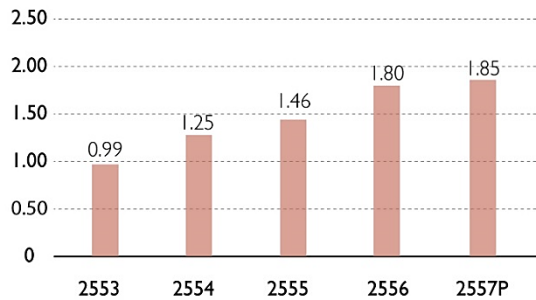


ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



## รายได้จากการท่องเที่ยว

ล้านล้านบาท

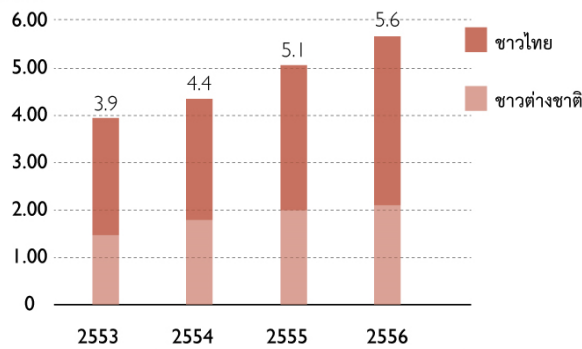


หมายเหตุ : P คือข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

## จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่

ล้านคน



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จังหวัดเชียงใหม่จัดได้ว่าเป็นศูนย์กลางของจังหวัดในภาคเหนือ โดยเฉพาะเรื่องการท่องเที่ยว ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักและได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ เนื่องจากความพร้อมของแหล่งท่องเที่ยว รวมทั้งทางด้านธรรมชาติอันงดงาม ด้านศิลปวัฒนธรรม และประเพณีที่เป็นเอกลักษณ์น่าประทับใจ และความพร้อมในเรื่องสถานที่พักและบริการด้านการท่องเที่ยวต่างๆ ที่หลากหลาย ทำให้มีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวตลอดทั้งปี

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2557 ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ ได้รายงานถึงภาวะอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ว่า อัตราการเข้าพักมีแนวโน้มทรงตัวจากช่วงเดียวกันปีก่อน แม้ว่าในเดือนมกราคมถึงเดือนกุมภาพันธ์อัตราการเข้าพักจะขยายตัวมาก ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ใช้เที่ยวบิน short-haul มายังเชียงใหม่ อาทิ จีน สิงคโปร์ฮ่องกง มาเลเซีย และเกาหลี แต่ในเดือนมีนาคมเริ่มมีการยกเลิกการจองห้องพัก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวยุโรปจากความไม่ไว้วางใจในสถานการณ์การเมืองของไทย สำหรับไตรมาส 3 และ 4 มีการเจริญเติบโตสูงขึ้นหลังจากสถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติ โดยเฉพาะไตรมาส 4 ที่เป็นฤดูกาลท่องเที่ยว ทั้งเทศกาลวันชาติจีน ลอยกระทง วันพ่อแห่งชาติ และคริสต์มาส

### ภาพรวมการแข่งขัน

จากข้อมูลที่แสดงข้างต้นจะเห็นได้ว่า ถึงแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่ในขณะที่จำนวนสถานประกอบการที่พักแรม และจำนวนห้องพัก มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในอัตราที่สูงกว่า ย่อมส่งผลกระทบต่อให้เกิดการแข่งขันอย่างสูงสำหรับธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นเพื่อความอยู่รอดของกิจการ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานหรือกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อรักษาระดับกำไรของกิจการไว้ ซึ่งรูปแบบการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ได้แก่ การตัดราคาห้องพัก การแข่งขันด้านคุณภาพการบริการ การให้สิทธิพิเศษด้านการใช้บริการด้านอื่นของโรงแรม เป็นต้น

ในส่วนของที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบรีสอร์ตแอนด์สปา จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ระบุว่า รีสอร์ตแอนด์สปา ระดับ 2 - 5 ดาว มีจำนวนทั้งสิ้น 139 แห่ง และถ้าเน้นเฉพาะที่พักระดับเดียวกับโรงแรม ธรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ต จะมีจำนวน 15 แห่ง ในขณะที่ที่พักที่มีลักษณะการให้บริการแบบบูติกรีสอร์ต ระดับ 2 - 5 ดาว มีจำนวนทั้งสิ้น 19 แห่ง

ปัจจุบันจำนวนของบูติคโฮเทลที่เพิ่มมากขึ้น ย่อมส่งผลให้การแข่งขันในตลาดย่อมสูงขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตามในแง่ของลักษณะการดำเนินธุรกิจโรงแรมบูติค ที่เน้นรูปแบบความเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีความหรูหรา ให้ความสำคัญในเรื่องความโดดเด่นของสถาปัตยกรรม การบริการที่ให้ความเอาใจใส่ใกล้ชิดจากพนักงาน และการนำเสนอเรื่องราวความเป็นมาผ่านทางสถาปัตยกรรม การให้บริการของโรงแรมบูติคจะต้องสามารถตอบสนองต่อรูปแบบการดำรงชีวิตของผู้มาใช้บริการ โรงแรมบูติคจึงเป็นสถานที่ที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงบุคลิกและรูปแบบการดำรงชีวิตของผู้ที่จะมาใช้บริการ ดังนั้นโรงแรมบูติคส่วนใหญ่จึงไม่ได้เน้นการแข่งขันในเรื่องราคา แต่จะเน้นการแข่งขันที่คุณภาพ มาตรฐาน และการให้บริการเป็นหลัก โดยโรงแรมแต่ละแห่งล้วนมีจุดขายที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับไลฟ์สไตล์ของลูกค้าแต่ละคน

สำหรับโรงแรม ธรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ต มีจุดเด่น ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบในการแข่งขันสำหรับตลาดโรงแรมบูติคหลายประการคือ

- 1) มีความโดดเด่นทางด้านสถาปัตยกรรม ภายในบริเวณโรงแรมยังคงไว้ซึ่งบ้านไม้สักไทยโบราณอายุกว่า 140 ปี เป็นการผสมผสานระหว่างสถาปัตยกรรมที่มีกลิ่นอายพม่า ล้านนาและโคโลเนียล ถูกสร้างอยู่ในเขตอนุรักษ์ของชาวบ้านวัดเกต ซึ่งครั้งหนึ่งชุมชนแห่งนี้เคยเป็นศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งและการติดต่อค้าขาย ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการนำเสนอเรื่องราวความเป็นมาผ่านทางสถาปัตยกรรมและชุมชนเก่าแก่ ถือเป็นจุดขายที่โดดเด่นของโรงแรม สำหรับส่วนที่เป็นอาคารโรงแรมที่สร้างใหม่ ได้ออกแบบให้มีรูปแบบที่กลมกลืนกับเรือนไม้โบราณหลังเดิม รวมไปถึงการออกแบบภูมิสถาปัตย์ ซึ่งเน้นถึง ความเขียวชอุ่มของพรรณไม้รวมไปถึงสายน้ำที่ลัดเลาะไปตามอาคาร เป็นต้น
- 2) มีรูปแบบการให้บริการเป็นโรงแรม บูติกรีสอร์ต ระดับ 5 ดาว จำนวนห้องพักเพียง 35 ห้อง แต่ยังคงกลิ่นอายของสไตล์ล้านนา ทุกห้องพักยังมีระเบียงส่วนตัว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
- 3) มีเวลเนส สปา ที่ทันสมัยและครบวงจรแห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือ ที่จะเป็จุดขายที่ทำให้ลูกค้าที่ชอบทำ สปาเลือกที่จะมาพักที่โรงแรม

4) มีการบริการที่ให้ความเอาใจใส่ใกล้ชิดของพนักงาน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมประเภทอื่น ๆ หรือโรงแรมเครือข่ายที่ไม่สามารถทำเช่นนั้นได้ เนื่องจากจำนวนของผู้ใช้บริการที่เป็นตัวแปรในการเข้าถึงและสร้างปฏิสัมพันธ์กับผู้ให้บริการ ซึ่งจุดนี้เป็นข้อได้เปรียบในด้านการบริการของโรงแรมบูติกขนาดเล็ก

## 2.3 ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา

การประกอบธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด ( SWL ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 2.3.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การดำเนินการของ SWL ดำเนินธุรกิจจัดหาสินค้าเกี่ยวกับสปา และสินค้าที่ใช้ในการบริโภค เช่น อาหารว่าง เพื่อจัดจำหน่ายให้แก่บริษัท และลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยจัดจำหน่ายภายใต้แบรนด์ “Blooming” โดยการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ของกลุ่มบริษัท ได้ทำการเลือกซื้อจากผู้ผลิตที่มีความเชี่ยวชาญในการผลิตสินค้าประเภทสปา สำหรับการใช้น้ำในร้านสปา ภายใต้แบรนด์ “Blooming” โดยผลิตภัณฑ์ส่วนใหญ่จะเป็นผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติทั้งหมด (Natural Products) สินค้าของ SWL สามารถแบ่งผลิตภัณฑ์ออกได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้

#### 1) ผลิตภัณฑ์สปาสำหรับการดูแลผิวพรรณ

##### 1.1) น้ำมันนวด (Massage Oil for Professional Use)

ผลิตภัณฑ์น้ำมันนวดบลูมมิ่งสำหรับมืออาชีพ ผลิตภัณฑ์ได้มาตรฐานสปานานาชาติ ประกอบด้วยน้ำมันที่มีคุณภาพซึ่งมีคุณสมบัติที่แตกต่างกัน ได้แก่ น้ำมันอัลมอนต์ อุดมด้วยวิตามิน A, B1, B2 และ B6 ช่วยให้ความชุ่มชื้น บำรุงผิวหนัง น้ำมันจากเมล็ดองุ่นมีคุณสมบัติที่ช่วยต่อต้านอนุมูลอิสระ ทำให้ผิวชุ่มชื้น และน้ำมันโจโจบาซึ่งอุดมไปด้วยวิตามิน E ซึมซาบได้อย่างล้ำลึกเข้าบำรุงและปกป้องผิวในเวลาเดียวกัน เหมาะสำหรับทุกสภาพผิว ผลิตภัณฑ์น้ำมันนวดบลูมมิ่งสกัดจากน้ำมันหอมระเหยบริสุทธิ์สูตรพิเศษเฉพาะ และสารสกัดจากสมุนไพรไทยที่มีคุณประโยชน์ต่อผิว

##### 1.2) น้ำมันนวด (Massage Oil for Home Use)

ผลิตภัณฑ์น้ำมันนวดแบบ Home Edition มีน้ำหนักเบา ซึมซาบลงสู่ผิวได้รวดเร็ว สามารถใช้นวดด้วยตัวเอง หรือนวดที่บ้านได้ หรือใช้สำหรับทาเพื่อให้ผิวชุ่มชื้นแทนโลชั่นทั่วไป หรือทาเมื่อออกแดดหรือออกทะเล จะช่วยเคลือบผิวไม่ให้เสียความชุ่มชื้นอย่างรวดเร็ว ทั้งมีกลิ่นหอมอ่อนๆ ให้ผ่อนคลาย หรือสดชื่นตามคุณสมบัติของกลิ่นที่มีให้เลือกหลากหลาย เช่น กลิ่นหอมที่ชาวไทยนิยมใช้ กลิ่นดอกลาเวนเดอร์ กลิ่นหอมหวานแบบโรแมนติก กลิ่นมะพร้าวท้องถิ่น กลิ่นหอมอ่อน ๆ ของชาเขียว และกลิ่นสมุนไพรไทย เป็นต้น

##### 1.3) น้ำมันหอมระเหย (Essential Oil)

เป็นผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการสกัดพืชพรรณธรรมชาติ มีคุณสมบัติที่ช่วยบำบัดสุขภาพทั้งร่างกายและจิตใจ บรรเทาอาการอักเสบ หรือลดบวม ช่วยในการผ่อนคลาย ลดความเครียด บรรเทาอาการปวดเมื่อย และกระตุ้นการทำงานของกล้ามเนื้อ หรือกระตุ้นให้สดชื่น

#### 1.4) เจลอาบน้ำ (Shower Gel)

ผลิตภัณฑ์เจลอาบน้ำที่อุดมคุณค่าด้วยวิตามินบำรุงผิว อาทิ วิตามิน E และวิตามิน B5 ทั้งยังมีโอเลเวอร์่า และสมุนไพรไทยสกัดที่ช่วยในการปกป้องผิว พร้อมกลิ่นหลากหลายจากส่วนผสมของน้ำมันหอมระเหย ช่วยให้เกิดความสดชื่น คลายความเหนียวล้า ตึงเครียด

#### 1.5) สบู่ธรรมชาติ (Natural Soap)

ผลิตภัณฑ์สบู่ธรรมชาติ มีส่วนผสมช่วยทำความสะอาดล้ำลึก อุดมคุณค่าด้วยวิตามินที่ทำให้ผิวสะอาด ขจัดเซลล์ที่หมดอายุให้หลุดไป พร้อมมอบความนุ่มชุ่มชื้นให้กับผิว ทั้งยังช่วยทำให้ความหยาบกระด้างของข้อศอกและส้นเท้าน้อยลงจนหมดไป

#### 1.6) โลชั่นบำรุงผิว (Body Lotion)

ผลิตภัณฑ์โลชั่นที่อุดมคุณค่าด้วยวิตามินบำรุงผิว อาทิ วิตามิน E และวิตามิน B5 ทั้งยังมีโอเลเวอร์่า และสมุนไพรไทยสกัด ที่ช่วยปกป้องผิวอย่างมีประสิทธิภาพได้ผลด้วยโลชั่นเนื้อละเอียด ซึบซาบสู่ผิวอย่างรวดเร็ว และทำหน้าที่ทันทีที่ใช้ผลิตภัณฑ์ พร้อมกลิ่นหลากหลายจากส่วนผสมของน้ำมันหอมระเหย

#### 1.7) เจลว่านหางจระเข้ (Aloe Vera Soothing Gel)

ผลิตภัณฑ์ที่มีส่วนผสมของว่านหางจระเข้ จะช่วยบรรเทาอาการแสบร้อน รักษาบาดแผล ลบรอยแผลเป็นที่เกิดจากแสงแดดได้อย่างนุ่มนวลจรรย ซึ่งว่านหางจระเข้จะช่วยผลัดออกซิเจนเข้าสู่เซลล์ผิวหนังได้อย่างล้ำลึกทำให้อาการต่างๆ ที่เกิดจากการเผาไหม้ของแสงแดดกลับสู่สภาพปกติ นอกจากนี้ยังช่วยผลัดเซลล์ผิว ทำให้ผิวมีสุขภาพที่ดีขึ้นซึ่งสามารถสัมผัสได้อย่างชัดเจน

#### 1.8) ผลิตภัณฑ์ขัดผิว (Body Scrub)

เป็นการผสมผสานของเม็ดขัดผิวจากสารสกัดธรรมชาติ ด้วยส่วนผสมที่ได้จากน้ำมันสกัดจากพืชพรรณต่าง ๆ และกรดไขมันที่สำคัญที่จะช่วยฟื้นฟูสภาพผิว ขจัดเซลล์ผิวที่เสื่อมสภาพแล้วโดยไม่ทำลายผิวชั้นนอก การนวดตัวด้วยผลิตภัณฑ์ขัดผิวจะช่วยให้การไหลเวียนของโลหิตดีขึ้น และทำให้ผิวแข็งแรง นุ่มชุ่มชื้น แลดูอ่อนเยาว์

#### 1.9) ผลิตภัณฑ์ครีมขัดเท้า (Foot Scrub)

ผลิตภัณฑ์ขัดเท้าที่ช่วยขัดผิวเก่าที่ตายแล้วให้หลุดไป ซึ่งเป็นสาเหตุของผิวเท้าแห้งหยาบและคล้ำ พร้อมวิตามิน E ที่เพิ่มความชุ่มชื้น พร้อมด้วยคุณสมบัติที่ป้องกันเชื้อราและแบคทีเรีย ซึ่งการขัดผิวเป็นประจำยังช่วยให้การไหลเวียนโลหิตบริเวณเท้าดีขึ้น

### 2) ผลิตภัณฑ์สปาอื่นๆ

#### 2.1) ลูกประคบสมุนไพรสด (Herbal Ball)

ผลิตขึ้นจากส่วนประกอบสมุนไพรสดต่างๆ โดยการนำสมุนไพรสดมาทำความสะอาด หั่น บด แล้วนำมาห่อด้วยผ้าฝ้ายธรรมชาติ นำมาใส่ผ้าทำเป็นลูกกลมที่มีที่จับด้านบน นำไปอุ่นให้ร้อนก่อนใช้ แล้วนำมาประคบตามร่างกาย การอุ่นให้ร้อนจะทำให้ น้ำมันสำคัญจากสมุนไพรออกมา ซึ่งมีคุณสมบัติเฉพาะในการช่วยรักษาและบำบัดร่างกาย ซึ่งผลของความร้อนที่ได้จากการประคบจะทำให้หลอดเลือดไหลเวียนขยายตัว และตัวยาสมุนไพรร้อนๆ ซึมผ่านชั้นผิวหนังเข้าสู่ร่างกายช่วยลดการติดขัดของข้อต่อ ลดการ

เกร็งตัวของกล้ามเนื้อ บรรเทาอาการปวดเมื่อย ช่วยลดอาการบวมที่เกิดจากการอักเสบของกล้ามเนื้อ เอ็น และข้อต่อ และยังสามารถช่วยเพิ่มการไหลเวียนของโลหิต

## 2.2) ธูปหอม (Incense)

ผลิตภัณฑ์ธูปหอมประกอบจากส่วนผสมของเครื่องหอมที่สามารถส่งกลิ่นหอมละมุนในขณะที่ถูกจุด ซึ่งทำให้ร่างกายและสุขภาพผ่อนคลายทางด้านอารมณ์ และจิตใจ ทั้งนี้ยังช่วยดับกลิ่นอันไม่พึงประสงค์ภายในห้อง ที่เป็นสาเหตุของอาการต่างๆ ที่เกิดจากสภาวะทางอารมณ์นั้นๆ จากกลิ่นในห้องให้หมดไป

## 2.3) เทียนหอม (Aromatic Scented Candle)

ผลิตภัณฑ์เทียนหอมกลิ่นอโรมาธรรมชาติ ผลิตจากไขที่ได้จากการสกัดของเมล็ดถั่วเหลือง 100% และอุดมไปด้วยน้ำมันหอมระเหยที่สกัดจากพืชและดอกไม้ ส่วนผสมที่มีคุณค่ามาช่วยเติมเต็มห้องให้มีกลิ่นหอม ทำให้ร่างกายสดชื่น เพิ่มความกระปรี้กระเปร่า คลายความเหนื่อยล้า และลดความตึงเครียด

## 2.4) เตาน้ำมันหอมระเหย (Ceramic Oil Burner)

ผลิตด้วยเซรามิกคุณภาพดี เมื่อใส่น้ำมันหอมระเหยลงในเตาน้ำมันหอม พร้อมน้ำ จุดไฟ จะส่งผลให้สัมผัสได้ถึงกลิ่นของน้ำมันหอมที่จะช่วยให้รู้สึกผ่อนคลาย สดชื่นทั้งร่างกายและจิตใจ

## 3) ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับการบริโภค

### 3.1) คุกกี้ (Cookies)

ผลิตภัณฑ์คุกกี้มี 2 รสชาติคือ คุกกี้ชา และคุกกี้มะพร้าว

### 3.2) ผลไม้อบแห้ง (Snack)

ผลิตจากผลไม้สดแปรรูปชนิดต่างๆ เช่น มะม่วงผสมแครนเบอร์รี่อบแห้ง มะพร้าวอบกรอบ ทุเรียนอบแห้ง ซึ่งอุดมด้วยวิตามินที่เป็นประโยชน์ต่อร่างกายและไม่มีวัตถุกันเสีย

### 3.3) เครื่องดื่มสมุนไพร (Herbal Drink)

ผลิตจากสมุนไพรที่มีคุณสมบัติที่ดีต่อสุขภาพในด้านต่างๆ ช่วยบำรุงทั้งร่างกายและจิตใจ มี 3 รสชาติคือ เครื่องดื่มสมุนไพรกลิ่นขิง เครื่องดื่มสมุนไพรกลิ่นใบเตย และเครื่องดื่มสมุนไพรกลิ่นตะไคร้

## 2.3.2 การตลาด

### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจผลิตภัณฑ์สปา

ลูกค้าส่วนมากของบริษัทจะเป็นลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการสปาของ Let's Relax และ RarinJinda Wellness Spa และจากโรงแรม 5 ดาว ที่นำผลิตภัณฑ์ของบริษัทไปจำหน่าย ในขณะที่ลูกค้าที่เหลือเป็นส่วนน้อย จะมาจากลูกค้าธุรกิจซึ่งสั่งสินค้าเป็นของพรีเมียมไว้แจกลูกค้า และลูกค้าจากต่างประเทศ จากการที่บริษัทไปออกงานแสดงสินค้า

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายของธุรกิจผลิตภัณฑ์สปา

1) สาขา ร้าน Let's Relax และ RarinJinda Wellness Spa ผลิตภัณฑ์ทุกชนิดจะมีการจัดจำหน่ายที่หน้าร้าน Let's Relax และ RarinJinda Wellness Spa ทุกสาขา เพื่อจำหน่ายให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการและผู้สนใจ

2) การขายตรง เป็นการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ผ่านตัวแทนขาย ที่มีประสบการณ์เกี่ยวข้องกับธุรกิจ มีความน่าเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับของลูกค้าในธุรกิจเดียวกัน

3) งานแสดงสินค้า หรืองานท่องเที่ยว ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งบริษัทได้ไปร่วมออกบูธในงานดังกล่าว รวมถึงการจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา ผ่านทางตลาดออนไลน์ โดยลูกค้าสามารถสั่งซื้อสินค้าและชำระเงินได้ผ่านทาง website ของทางบริษัท ที่ [www.siamwellnesslab.com](http://www.siamwellnesslab.com)

4) ร้านค้าในโรงแรม 5 ดาว ที่มีผลิตภัณฑ์ของบริษัทจำหน่าย เช่น โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ และสมุย โรงแรมเจดับบลิว แมริออท เขาหลัก รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นต้น

### กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจ

บริษัท มีกลยุทธ์ดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

##### กลยุทธ์การสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพและผลิตภัณฑ์

ผลิตภัณฑ์บลูมมิ่งใช้ผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ (Natural Products) และคัดสรรวัตถุดิบที่มีคุณภาพสูง ไม่มีสารตกค้างที่เป็นอันตรายใด ๆ เพื่อนำไปเป็นส่วนผสมของผลิตภัณฑ์จนได้ผลิตภัณฑ์สมบูรณ์แบบที่พร้อมจะให้การผ่อนคลายทั้งกายและจิตใจ อุดมด้วยคุณค่าสมุนไพรไทยและกลิ่นที่บำบัดจากน้ำมันหอมระเหยบริสุทธิ์ในรูปแบบที่หลากหลาย เป็นส่วนผสมที่กลมกลืนเข้ากันอย่างลงตัวระหว่างศาสตร์ตะวันออกและตะวันตก

จากความรู้และประสบการณ์ในธุรกิจสปา ทำให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ มีประสิทธิภาพในการบำบัด ผ่อนคลาย สามารถตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีความใส่ใจในสุขภาพและความงามได้อย่างครอบคลุม ทั้งผลิตภัณฑ์ดูแลผิวกาย ผลิตภัณฑ์ดูแลผิวหน้า และผลิตภัณฑ์ประเภทเครื่องหอม ซึ่งสามารถแบ่งเป็นหมวดหมู่ดังนี้

- 1) ผลิตภัณฑ์น้ำมันนวดและน้ำมันหอมระเหย
- 2) ผลิตภัณฑ์ขัดผิว และผลิตภัณฑ์พอกตัว
- 3) ผลิตภัณฑ์ทำความสะอาด และดูแลผิวกาย
- 4) ผลิตภัณฑ์สมุนไพรต่างๆ

#### 2) กลยุทธ์ด้านการตลาด

ในด้านกลยุทธ์ทางการตลาดของ SWL นั้น ทาง SWL มุ่งเน้นทำการตลาดจัดจำหน่ายไปยังกลุ่มผู้บริโภคที่มีความสนใจในด้านสุขภาพต้องการบริโภคสินค้าของ SWL โดยตรง โดยเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่บริโภคสินค้าที่มีคุณภาพดี ต้องการสินค้าที่ผลิตจากวัตถุดิบจากธรรมชาติ โดยให้ความสำคัญต่อเรื่องปัจจัยราคาเป็นอันดับรองลงมา ซึ่งส่งผลให้ SWL สามารถจัดจำหน่ายสินค้าได้ตรงตามความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคของ SWL ทำให้ SWL มียอดขายจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้น

#### 2.3.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ผลิตภัณฑ์สปาของ SWL เช่น น้ำมันนวดและน้ำมันหอมระเหย ผลิตภัณฑ์ขัดผิวและผลิตภัณฑ์พอกตัว ตลอดจนผลิตภัณฑ์สมุนไพร เช่น ลูกประคบสมุนไพร จะทำการสั่งซื้อจากผู้ผลิตภายในประเทศ โดยบริษัทจะเป็นผู้กำหนดสูตร โดยอาศัยความรู้ ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจสปา จากนั้นจะจ้างบริษัทหลายแห่งให้ผลิตตามสูตรที่ทางบริษัทต้องการ ปัจจุบันผลิตภัณฑ์สปาส่วนใหญ่ที่วางจำหน่ายผลิตจากผู้ผลิตที่มีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์สปา ซึ่งเป็นผู้ผลิต

และส่งออกผลิตภัณฑ์สปา ในขณะที่ผลิตภัณฑ์สปาร้อยละ 20 ของ SWL จะกระจายไปผลิตกับผู้ผลิตรายย่อย เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่เกิดปัญหาทำให้บริษัทผู้ผลิตสินค้าหลักไม่สามารถผลิตสินค้าให้แก่ SWL ได้ เช่น การเกิดปัญหาอุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 ที่ผ่านมา

## 2.3.4 ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรม

\*ขณะนี้ ตลาดโลกมีความต้องการสมุนไพรสูง และมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสมุนไพรกลุ่มเครื่องสำอางของไทยมีมูลค่าสูงถึง 180,000 ล้านบาท ขณะที่สมุนไพรกลุ่มอาหารเสริมมีมูลค่าใช้และส่งออกรวม 80,000 ล้านบาท ส่วนสมุนไพรกลุ่มสปา และผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าใช้และส่งออก ประมาณ 10,000 ล้านบาท สมุนไพรกลุ่ม ยาแผนโบราณตามภูมิปัญญาการแพทย์แผนไทย มีมูลค่าประมาณ 10,000 ล้านบาท เป็นต้น

(\*ข้อมูลจากกรมวิชาการเกษตร)

\*\*ในปัจจุบันประชากรในเมืองมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิตในสังคมเมืองมากขึ้น จึงได้เกิดเป็นธุรกิจใหม่ ๆ เกิดขึ้นเพื่อสนองความต้องการต่อรูปแบบการใช้ชีวิตดังกล่าว ทำให้ประชากรต่าง ๆ ที่อาศัยอยู่ในเมืองหันมาให้ความสำคัญต่อการใช้วิถีการทางธรรมชาติในการบำบัดรักษา บรรเทาอาการเจ็บป่วยเล็กน้อยแทนการพบแพทย์เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงสารเคมีที่ตกค้างในร่างกาย ทำให้ตลาดผลิตภัณฑ์ด้านสมุนไพรเติบโตมากกว่าร้อยละ 30 ต่อปี มูลค่าตลาดสูงกว่า 8,000 ล้านบาท

ธุรกิจน้ำมันหอมระเหยเป็นผลิตภัณฑ์หนึ่งที่เข้ามามีบทบาทในตัวผลิตภัณฑ์ประจำวันของผู้คนมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นส่วนผสมของอาหาร เครื่องดื่ม เครื่องสำอาง ผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน และยารักษาโรค ซึ่งน้ำมันหอมระเหยที่ใช้ในปัจจุบันนั้น ส่วนใหญ่เป็นน้ำมันหอมระเหยที่ได้จากการสังเคราะห์ทางเคมี ขณะที่แนวโน้มความต้องการในการใช้ผลิตภัณฑ์ธรรมชาติของผู้คนในสังคมเมืองมีมากขึ้น และความต้องการใช้น้ำมันหอมระเหยธรรมชาติในกิจกรรมครัวเรือนเพื่อสุขภาพ และสุนทรียภาพมีมากขึ้น โอกาสธุรกิจน้ำมันหอมระเหยจึงเป็นธุรกิจที่มีอนาคตสามารถสร้างรายได้ให้แก่ผู้ประกอบการได้อย่างมาก และมีแนวโน้มที่การเติบโตของธุรกิจจะพัฒนาในระดับที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในประเทศไทยนั้น น้ำมันหอมระเหยส่วนใหญ่ที่ใช้ในอุตสาหกรรม และจำหน่ายในประเทศนั้น จะนำเข้ามาจากต่างประเทศ ซึ่งในขณะที่ส่วนผลิตของในประเทศนั้นเป็นการผลิตกระจายตัวในกลุ่มวิสาหกิจชุมชน โดยเป็นการผลิตเพื่อใช้ในการผลิตผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกลุ่มวิสาหกิจขนาดย่อมที่ผลิตน้ำมันหอมระเหยนั้น ส่วนใหญ่จะอาศัยพืชในท้องถิ่นเป็นสารตั้งต้นในสารสกัดน้ำมันหอมระเหย และในการผลิตนั้นใช้เทคโนโลยีการผลิตขนาดเล็ก และกำลังการผลิตค่อนข้างต่ำ ดังนั้นระดับมาตรฐานของผลิตภัณฑ์น้ำมันหอมระเหยจึงมีระดับต่างกันของในแต่ละวิสาหกิจชุมชนที่ดำเนินการ สารเคมีที่ตกค้างจากการสกัดน้ำมันหอมระเหยจึงยังมีอยู่ จึงทำให้ไม่สามารถพัฒนาไปสู่ น้ำมันหอมระเหยในระดับน้ำมันหอมระเหยบริสุทธิ์ได้ (organic) ซึ่งในการจัดตั้งโรงงานสกัดน้ำมันหอมระเหยบริสุทธิ์ สารสกัดจากพืชสมุนไพร และเครื่องเทศที่ได้มาตรฐานในระดับสากลนั้น ต้องอาศัยการลงทุนค่อนข้างสูง เกี่ยวข้องกับบุคคลากรหลายฝ่าย ทั้งที่เป็นนักเทคนิค เกษษกร ผู้ควบคุม และตรวจสอบคุณภาพ นักวิจัยและพัฒนา ผู้ตรวจสอบกลิ่น และเกษตรกรที่ปลูกพืชสมุนไพร และเครื่องเทศ แต่ถ้าสามารถดำเนินการได้ อุตสาหกรรมน้ำมันหอมระเหย และเครื่องหอมของประเทศไทย จะมีโอกาสสูงขึ้นในตลาดโลก และตลาดในประเทศ

(\*\*ข้อมูลจาก business thai)



## 2.4 ธุรกิจโรงเรียนสอนนวดแผนไทย

การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับโรงเรียนการสอนนวดแผนไทย ดำเนินการโดย บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ปัจจุบันทำการเปิดสอนให้กับผู้สมัครเป็นพนักงานเทอราพิสต์ เพื่อสนับสนุนธุรกิจสปาของบริษัทเท่านั้น ไม่ได้มีการสอนให้กับบุคคลภายนอก

### 2.4.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การให้บริการของ SWE เป็นการให้บริการโรงเรียนสอนเกี่ยวกับการนวดแผนไทย ในนาม “โรงเรียนสอนนวดแผนไทยบลูมมิ่ง” เปิดดำเนินการในปี 2554 ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ ให้บริการฝึกอบรมบริการนวดและสปาแก่พนักงานเทอราพิสต์ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท โดยแบ่งหลักสูตรตามประเภทผู้เรียนดังนี้

- 1) หลักสูตรการสอนนวดไทย 60 ชั่วโมง และ 180 ชั่วโมง
- 2) ความรู้พื้นฐานทั่วไป และข้อควรระวังในการนวดให้แก่ลูกค้า

โดยหลักสูตรที่เปิดสอนจะประกอบด้วยหลักสูตรการสอนนวดไทย ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งผู้เรียนจบหลักสูตรดังกล่าวจะได้รับใบประกาศนียบัตรจากโรงเรียนสอนนวดไทยบลูมมิ่ง สามารถนำไปประกอบการทำงานได้ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันทาง SWE จะทำการสอนให้แก่พนักงานที่มีความประสงค์จะทำงานให้แก่บริษัทเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ขึ้นไปเท่านั้น ไม่ได้ทำการเปิดสอนให้แก่บุคคลภายนอก

นอกเหนือจากการสอนนวดไทยดังกล่าว ทางพนักงานเทอราพิสต์และเทรนเนอร์ของ SPA จะสอนเทคนิคเพิ่มเติมให้แก่พนักงานใหม่ เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้หลากหลายยิ่งขึ้น เช่น การนวดกดจุดฝ่าเท้า การนวดน้ำมันหอมระเหย การนวดบำบัดด้วยหินร้อน การขัดผิว การพอกตัว การเรียนสปาทริตเมนต์และวารีบำบัด และการนวดแผนไทยผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปา ฯลฯ

สำหรับในปี 2556 SWE ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจ SWE เริ่มเปิดสอนให้แก่ผู้สมัครเข้ามาเป็นพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทในเดือนกรกฎาคม 2557 โดยเปิดสอนในหลักสูตรการสอนนวดไทย ความรู้พื้นฐานทั่วไป และข้อควรระวังในการนวดให้แก่ลูกค้าเช่นเดิม

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง และมูลค่าหุ้นของบริษัท นอกจากความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่จะกล่าวถึงต่อไปแล้วนั้น อาจมีความไม่แน่นอนอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่อาจทราบหรือระบุได้ในขณะนี้ ดังนั้น ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทนอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ด้วย

#### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การประกอบธุรกิจสปาและโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อย มีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งในบางปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการเดินทางมาท่องเที่ยว นั้น บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ภัยธรรมชาติ เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก เป็นต้น ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะประเทศไทยเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ในประเทศอื่น ๆ ด้วยเช่นกัน บริษัทมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวผ่านการกระจายธุรกิจตามแหล่งท่องเที่ยวหลักของประเทศเพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่แหล่งท่องเที่ยวแหล่งใดแหล่งหนึ่งประสบปัญหา และมีแผนการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มสัดส่วนลูกค้าในประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งด้วย

#### ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ นอกจากนั้น บริษัทยังมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทมีการวางกลยุทธ์เพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งทั้งในเชิงสถานที่ การบริการ วัตถุดิบ ผลิตภัณฑ์และเทคโนโลยี โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ให้กับลูกค้า ให้มีความประทับใจในการใช้บริการที่เป็นเอกลักษณ์ในแบบฉบับของแต่ละแบรนด์ของบริษัท

##### การแข่งขันในธุรกิจสปา

ปัจจุบันธุรกิจสปามีการแข่งขันสูง ทั้งตลาดระดับล่างจนถึงตลาดระดับบน โดยตลาดระดับล่างจะเน้นแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทวางตำแหน่งการบริการของบริษัท เพื่อแข่งขันกับตลาดระดับบนแต่กำหนดราคาที่สูงกว่าคู่แข่งที่เป็นโรงแรมระดับห้าดาว การตั้งสถานที่ให้บริการในจุดที่ตรงกับตลาดเป้าหมายและสะดวกในการเดินทางคือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนหรือในแหล่งท่องเที่ยว นอกจากนี้บริษัทมีระบบในการจองเวลาเข้ารับบริการและชำระเงินโดยตรงผ่านระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งทำให้บริษัทสามารถวางแผนบริหารบุคคลากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขัน (Competitive advantage) กับคู่แข่งในธุรกิจสปา

##### การแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรมและร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น จากการเปิดโรงแรมของผู้ประกอบการรายต่าง ๆ ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์ที่เน้นการให้บริการในแบบเฉพาะเจาะจง ในแนวทางธุรกิจสปา

และเวลเนสโดยมีจำนวนห้องจำกัด และหลีกเลี่ยงการแข่งขันทางด้านราคา ประกอบกับการวางแผนการตลาดและการบริหารจัดการต้นทุนค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ จะช่วยให้บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ โดยจุดเด่นของโรงแรม ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท อยู่ที่ความมุ่งมั่นที่จะให้ลูกค้าได้สัมผัสถึงวัฒนธรรมและประเพณีของเชียงใหม่ผสมผสานกับการบำบัดสปาด้วยเทคโนโลยีชั้นนำ และคุณภาพการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ

### **ความเสี่ยงจากเรื่องการต่อสัญญาเช่า**

#### **สัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก**

ส่วนใหญ่บริษัทจะใช้วิธีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการสปาของบริษัท ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว อาจจะทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากสาขาของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะทำข้อตกลงตั้งแต่ก่อนเริ่มทำสัญญาเช่า โดยให้สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อย่างน้อย ประมาณ 6 - 9 ปี (3 ปีต่อ 3 ปี และ/หรือ ต่อ 3 ปี) เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนในสาขาที่เช่า นอกจากนี้การเช่าสถานที่ประกอบกิจการแทนที่การลงทุนซื้อสถานประกอบการเป็นของตัวเองซึ่งเทียบเท่ากับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจโดยทำให้สามารถบริหารต้นทุนในการขยายหรือลดสถานที่ให้บริการซึ่งจะทำให้ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ได้รับผลตอบแทนสูงสุด ทั้งนี้บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ให้เช่าทุกรายโดยเป็นผู้เช่าที่ดี ทำนุบำรุงรักษาสถานที่ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างดี และปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่าทุกประการ จึงทำให้บริษัทได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าทุกรายตลอดมา ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับสาขาใด บริษัทก็สามารถที่จะจัดหาที่ตั้งสาขาใหม่ทดแทนสาขาที่ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้

#### **สัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ในการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกรณีของการเปิดสาขาสปาและสำนักงานของบริษัท บริษัทมีการทำสัญญาเช่าในลักษณะเดียวกันกับการทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก โดยมีเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าประมาณ 6 - 9 ปี (3 ปีต่อ 3 ปี และ/หรือ ต่อ 3 ปี) สำหรับที่ดินที่เชียงใหม่บริษัทมีการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ทำ RarinJinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่ และให้บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด เช่าช่วงที่ดินเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ โดยบริษัทดำเนินการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยแจ้งให้ผู้สัญญาเช่าทราบและตกลงล่วงหน้าก่อนครบอายุสัญญาเช่าอยู่แล้ว ซึ่งถือเป็นการผูกพันระยะยาว และลดความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอน แต่อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป ซึ่งบริษัทได้มีการทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขและระยะเวลาดังกล่าวในอัตราธุรกิจปกติ (Fair market rate) โดยมีบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระเป็นผู้ประเมินราคาเช่าที่เหมาะสม และนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนแล้วทุกรายการ อนึ่งบริษัทได้ก่อตั้งโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เป็นต้นแบบในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแบบรีสอร์ทเพื่อสุขภาพ ซึ่งหากประสบความสำเร็จตามที่คาดและมีตลาดรองรับเพียงพอ บริษัทอาจจะพิจารณาขยายธุรกิจนี้ต่อไปในตลาดและในช่วงเวลาที่เหมาะสม การเช่าสถานที่ดังกล่าวทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารเงินลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เมื่อใกล้ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบริษัทจะทำการประเมินความเหมาะสมในการต่อสัญญาต่อไปโดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกฝ่าย

### **ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร**

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยอยู่ภายใต้การจัดการ โดยผู้ก่อตั้งและผู้บริหารของกลุ่มบริษัท 2 ท่าน คือ นายวิบูลย์ อุตสาหจิต และนายประเสริฐ จีราวรรณสถิตย์ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัทจนมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรม และทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง หากบริษัทขาดผู้บริหารดังกล่าวไป อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการกระจายอำนาจการดำเนินงาน ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่าง ๆ ตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารดังกล่าว ซึ่งจากการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ จะทำให้บริษัทสามารถปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้เป็นแบบสากลได้อย่างต่อเนื่อง

### **ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้าผู้ให้บริการ**

บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งในการให้บริการของพนักงานเทอราพิสต์แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ หากพนักงานเทอราพิสต์ขาดความระมัดระวังในการให้บริการจนเกิดอุบัติเหตุ อาจก่อให้เกิดการบาดเจ็บต่อร่างกายของลูกค้าได้ ดังนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำประกันความเสี่ยงในกรณีบาดเจ็บของลูกค้าไว้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้าผู้ให้บริการ โดยบริษัทได้จัดทำประกันภัย Professional Liability ซึ่งจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากการถูกฟ้องร้องไว้ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท ในระหว่างช่วงอายุกรมธรรม์ ทั้งนี้ โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนแรกไม่เกิน 200,000 บาทต่อครั้ง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการอบรมพนักงานให้ระมัดระวังในการให้บริการแก่ลูกค้าด้วย ซึ่งที่ผ่านมานับจากเริ่มดำเนินกิจการบริษัทยังไม่เคยถูกลูกค้าฟ้องร้องในกรณีดังกล่าวเลย

### **ความเสี่ยงจากการขาดแคลนพนักงานเทอราพิสต์**

บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ใช้พนักงานเทอราพิสต์จำนวนมาก ซึ่งหากขาดแคลนแรงงานดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญได้ ดังนั้น บริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารจัดการพนักงานดังกล่าวอย่างเหมาะสม โดยจัดสรรพนักงานให้เหมาะสมกับการให้บริการในสาขาต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งหากสาขาใดมีลูกค้าเข้าใช้บริการมาก หรือน้อย บริษัทจะทำการบริหารจัดการพนักงานให้เหมาะสมกับจำนวนลูกค้าและมีสวัสดิการให้แก่พนักงานประเภทดังกล่าว โดยมีการประกันค่าแรงขั้นต่ำให้แก่พนักงานที่ทำงานในสาขาที่เปิดใหม่ของบริษัท มีบ้านพักพนักงาน และการทำประกันชีวิตให้กับพนักงานเทอราพิสต์ เป็นต้น ส่งผลให้พนักงานมีความมั่นใจในบริษัท และอยู่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปิดโรงเรียนสอนนวดภายใต้บริษัทย่อย เพื่อพัฒนาพนักงานให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท และเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและทดแทนพนักงานเทอราพิสต์ที่ลาออกไป ทำให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะไม่มีปัญหาเรื่องการขาดแคลนพนักงานเทอราพิสต์ในอนาคตด้วย

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

หน่วย : พันบาท

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 57	ภาระผูกพัน
<p>1. ที่ดิน<sup>1</sup></p> <p>1.1) น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243, 5896 5918 และ 5919 เนื้อที่รวม 112.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต (Let's Relax ป่าตองสาย 2 และบ้านพักพนักงานภูเก็ต)</p>	บริษัท	48,110	<p>น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243 และ 5919 จำนองในวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ จำนวน 80 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคารกสิกรไทย</p> <p>น.ส.3 ก เลขที่ 5896 จำนองในวงเงิน 10 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคารกสิกรไทย</p>
<p>1.2) โฉนดเลขที่ 110538 เนื้อที่ 18.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนพญาเหนือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (บ้านพักพนักงานพญา)</p>	บริษัท	2,172	ไม่มี
<p>1.3) โฉนดเลขที่ 20725 เนื้อที่ 26.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (บ้านพักพนักงานสมุย)</p>	บริษัท	2,640	<p>จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ให้กับการจำนองโฉนดเลขที่ 90025 และ น.ส.3 ก เลขที่ 5896 เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคารกสิกรไทย</p>

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 57	ภาระผูกพัน
1.4) โฉนดเลขที่ 90025 เนื้อที่ 54 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยอยู่เจริญ ซอย 5 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพฯ (ที่ดินสำหรับ ก่อสร้างบ้านพักพนักงานกรุงเทพฯ)	บริษัท	7,020	จำนองลำดับ 1 ในวงเงิน 10 ล้านบาท และลำดับ 2 ในวงเงิน 10 ล้านบาท เพื่อ เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาทกับธนาคารกสิกรไทย
<b>รวมที่ดิน</b>		<b>59,942</b>	
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทย่อย	18	ไม่มี
3. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร <sup>1</sup>			
3.1) อาคารพาณิชย์ 5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 209/22-24 อาคารพาณิชย์ 5 ชั้นพร้อมดาดฟ้า 1 คูหา เลขที่ 207/47 และอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 คูหา เลขที่ 207/6 และ 207/5 (Let's Relax ป่าตองสาย 2 และ บ้านพักพนักงานภูเก็ต)	บริษัท	16,557	เป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันบน น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243, 5896 และ 5919 ตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต ที่จำนองกับธนาคารกสิกรไทย
3.2) อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นพร้อมดาดฟ้า 1 คูหา เลขที่ 6/67 (บ้านพัก พนักงานพัทยา)	บริษัท	1,276	ไม่มี
3.3) อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย เลขที่ 119/25 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (บ้านพักพนักงานสมุย)	บริษัท	3,200	เป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันบนโฉนดเลขที่ 20725 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ที่จำนองกับธนาคารกสิกรไทย
3.4) อาคารโรงแรมระวินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท <sup>2</sup> เลขที่ 14 ถนน เจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	บริษัทย่อย	62,336	ไม่มี
3.5) อาคารบ้านพักพนักงานที่ซอยอยู่เจริญ 5	บริษัท	12,277	จำนองลำดับ 1 ในวงเงิน 10 ล้านบาท และลำดับ 2 ในวงเงิน 10 ล้านบาท เพื่อ เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาทกับธนาคารกสิกรไทย

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 57	ภาระผูกพัน
3.6) ส่วนปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย - อาคารสำนักงานใหญ่ - Let's Relax สาขาพาวิลเลียน - Let's Relax สาขาสุขุมวิท 39 - Let's Relax สาขาพญา - Let's Relax สาขาป่าตองสาย 2 - Let's Relax สาขาสมุย - Let's Relax สาขาเทอร์มินอล 21 - Let's Relax สาขาแมนดาริน - Let's Relax สาขาป่าตองสาย 3 - Let's Relax สาขาสยามแควร์วัน - Let's Relax สาขาหัวหิน - Rarinjinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่ - Rarinjinda Wellness Spa สาขาหาดป่าตอง - Rarinjinda Wellness Spa สาขาเพลินจิต - โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท <sup>2</sup> - บ้านพักพนักงานภูเก็ต/พญา	บริษัทและบริษัทย่อย	173,360	ไม่มี
<b>รวมอาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร</b>		269,006	
3. เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	บริษัทและบริษัทย่อย	24,304	ไม่มี
4. ยานพาหนะ	บริษัทและบริษัทย่อย	4,938	ไม่มี



รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 57	ภาระผูกพัน
5. งานระหว่างก่อสร้าง ณ 31 ธ.ค.57 ประกอบด้วยอาคาร และส่วนปรับปรุงอาคารของ - Let's Relax สาขาพาวิลเลียน - RarinJinda Wellness Spa สาขาเพลินจิต - Let's Relax สาขาป่าตองสาย 2 - Let's Relax สาขาป่าตองสาย 3 - Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน ส่วนขยาย	บริษัท	1,307	น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243 จำนองในวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ จำนวน 80 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่ เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคาร กสิกรไทย
<b>รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ</b>		<b>359,515</b>	

#### หมายเหตุ

<sup>1</sup> ที่ดิน มีราคาทุนตามบัญชีอยู่ที่ 17,899,106 บาท มีการปรับปรุงมูลค่าจากการประเมินราคาใหม่ รวม 42,042,894 บาท (ปรับปรุงในปี 2555 จำนวน 38,593,865 บาท ปรับปรุงในปี 2556 จำนวน 651,546 บาท และปรับปรุงในปี 2557 จำนวน 2,797,483 บาท) รวมเป็นมูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 59,942,000 บาท มีรายละเอียดการประเมินราคาใหม่ ดังนี้

1.1 น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243, 5896 และ 5919 ตำบลป่าตอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต มีราคาทุนตามบัญชี 5,604,765 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด โดยนายวัฒนา จำปาวัลย์ ผู้ประเมินหลัก เป็นผู้ลงนามในรายงาน ทำการประเมินราคาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2555 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 209/22-24 อาคารพาณิชย์ 5 ชั้นพร้อมตลาดฟ้า 1 คูหา เลขที่ 207/47 และอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 207/6 (ตามทรัพย์สินในข้อ 3.1) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 81,500,000 บาท และบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด มีหนังสือเลขที่ F013/031 ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2556 แจ้งเพิ่มเติมการคำนวณมูลค่าประเมิน แยกส่วนที่ดิน และอาคาร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบันทึกบัญชี เป็นมูลค่าที่ดิน 43,350,000 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 38,500,000 บาท

1.2 โฉนดเลขที่ 110538 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีราคาทุนตามบัญชี 1,427,332 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด โดยนายวัฒนา จำปาวัลย์ ผู้ประเมินหลัก เป็นผู้ลงนามในรายงาน ทำการประเมินราคาเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นพร้อมตลาดฟ้า 1 คูหา เลขที่ 6/67 (ตามทรัพย์สินในข้อ 3.2) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 4,600,000 บาท และบริษัท

15 ที่ปรีชาธุรกิจ จำกัด มีหนังสือเลขที่ F013/032 ฉบับลงวันที่ 4 มีนาคม 2556 แจ้งเพิ่มเติมการคำนวณมูลค่าประเมิน แยกส่วนที่ดิน และอาคาร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบันทึกบัญชี เป็นมูลค่าที่ดิน 2,172,000 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 2,428,000 บาท

1.3 โฉนดเลขที่ 20725 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีราคาทุนตามบัญชี 1,988,454 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท 15 ที่ปรีชาธุรกิจ จำกัด โดยนายวัฒนา จำปาวัลย์ ผู้ประเมินหลัก เป็นผู้ลงนามในรายงาน ทำการประเมินราคาเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2556 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย เลขที่ 119/25 (ตามทรัพย์สินในข้อ 3.3) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 5,500,000 บาท และบริษัท 15 ที่ปรีชาธุรกิจ จำกัด มีหนังสือเลขที่ F013/056 ฉบับลงวันที่ 15 สิงหาคม 2556 แจ้งเพิ่มเติมการคำนวณมูลค่าประเมิน แยกส่วนที่ดิน และอาคาร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบันทึกบัญชี เป็นมูลค่าที่ดิน 2,640,000 บาท และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง 2,860,000 บาท

1.4 โฉนดเลขที่ 90025 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพฯ มีราคาทุนตามบัญชี 4,411,800 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท 15 ที่ปรีชาธุรกิจ จำกัด โดยนายวัฒนา จำปาวัลย์ ผู้ประเมินหลัก เป็นผู้ลงนามในรายงาน ทำการประเมินราคาเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ดิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 7,020,000 บาท

1.5 น.ส.3 ก เลขที่ 5918 ตำบลปาดทอง อำเภอเกาะทุ่ง จังหวัดภูเก็ต มีราคาทุนตามบัญชี 1,962,517 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท ศศิรัชดา จำกัด โดยนางกรรณา แก้วพรสวรรค์ ผู้ประเมินหลัก เป็นผู้ลงนามในรายงาน ทำการประเมินเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2558 ซึ่งทำการประเมินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 5 ชั้น พร้อมส่วนต่อเติมคาดฟ้า จำนวน 1 คูหา เลขที่ 207/5 ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 4,760,000 บาท แจ้งเพิ่มเติมการคำนวณมูลค่าประเมินแยกส่วนที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบันทึกบัญชี เป็นมูลค่าที่ดิน 1,962,517 บาท และมูลค่าปลูกสร้าง 2,797,483 บาท

<sup>2</sup> อาคารโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท มีการทำการประเมินราคาโดยบริษัท 15 ที่ปรีชาธุรกิจ จำกัด โดยนายวัฒนา จำปาวัลย์ ผู้ประเมินหลัก เป็นผู้ลงนามในรายงาน ทำการประเมินราคาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2555 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินเฉพาะตัวอาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น เนื้อที่ใช้สอย 3,703.27 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำเนื้อที่ 316.95 ตารางเมตร เลขที่ 14 ถนนเจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนสิ่งปลูกสร้าง ด้วยวิธีต้นทุน เป็นมูลค่ารวม 84,000,000 บาท

## 4.2 สิทธิการเช่าที่ดิน/อาคาร

บริษัทประกอบธุรกิจสปา โดยสาขาส่วนใหญ่เป็นการเช่าพื้นที่อาคารในการดำเนินงาน มีมูลค่าตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

หน่วย : พันบาท

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี 31 ธ.ค. 57	เงื่อนไข
สิทธิการเช่าที่ดิน/อาคาร (Let's Relax พัทยา และสมุย)	บริษัท	4,642	สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ รายการทางบัญชีในส่วนของสิทธิการเช่าที่ดิน จะเป็นเฉพาะสินทรัพย์เช่าที่ต้องชำระเงินค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า โดยระยะในการตัดจำหน่าย เป็นเวลาตามสัญญาเช่ารวมสิทธิในการต่ออายุที่ระบุไว้ในสัญญา

โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน บ้านพักพนักงานเทอราพิสต์ และใช้ในการประกอบธุรกิจสปาของบริษัท และใช้ดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารของบริษัทย่อยอยู่ ดังนี้

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
23 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับนายสันติวัฒน์ อมรวิธธรรม์ อาคารเลขที่ 322/202 และ 322/203 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นที่พักพนักงานเทอราพิสต์ในกรุงเทพฯ	3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นการต่ออายุปีที่ 7- ปีที่ 9	อาคารเลขที่ 322/202 ค่าเช่าปี 2557 – 2559 เดือนละ 30,900 บาท 31,800 บาท และ 32,800 บาท ตามลำดับ อาคารเลขที่ 322/203 ค่าเช่าปี 2557 – 2559 เดือนละ 20,600 บาท 21,200 บาท และ 21,800 บาท ตามลำดับ	- สามารถต่ออายุได้ 3 ปี โดยแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญา 60 วัน - ยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 120 วัน - เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2557 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงยกเลิกสัญญาให้เช่าอาคารเลขที่ 322/203 กับนายสันติวัฒน์ อมรวิธธรรม์ โดยการยกเลิกมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 เป็นต้นไป

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 เม.ย. 2556	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับนายวิจิต อุตสาหจิต ชั้นที่ 1 และ 2 ของอาคารเลขที่ 483 – 483/6 และ ชั้นที่ 3 ของอาคารเลขที่ 483/6 ซอยสุทธิพร ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร รวมพื้นที่ใช้สอย 1,392 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย	3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558	ค่าเช่า 104,400 บาท/เดือน และสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาวะตลาดแต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้อยู่ทุก 3 ปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ยกเว้นค่าเช่า ระหว่างตกแต่ง โดยเริ่มคิดค่าเช่า 1 พฤษภาคม 2556 เป็นต้นไป</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี โดยแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญา 30 วัน</li> <li>- ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษา ปรับปรุง ซ่อมแซม อาคารเช่าให้อยู่ในสภาพดี</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค</li> </ul>
26 ส.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างกับ นางปราณี ศุภวัฒน์เกียรติ นายณรัช วิวรรณไกร นายธนวัฒน์ อุตสาหจิต นายประเสริฐ จีรวรรณสถิตย์ นางฐานิศร์ อมรธีรสรรค์ และนายวิบูลย์ อุตสาหจิต โดยชำระค่าเช่าให้กับห้างหุ้นส่วนสามัญระยะจินดาที่บุคคลทั้ง 6 ร่วมกันจัดตั้ง ทั้งนี้เป็นที่ดินตามโฉนดเลขที่ 117, 2875, 8985, 554, 3010, 3009 และ 103754 รวม 7 โฉนด เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 62.4 ตารางวา เพื่อประกอบธุรกิจสปา (RarinJinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่) และที่ดินบางส่วนให้เช่าช่วงต่อ บริษัท สยามเวลเนส รีสอร์ท จำกัด ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร (โรงแรมระยะจินดาเวลเนส สปา รีสอร์ท และร้านอาหาร Deck 1)	30 ปี เริ่มต้น 1 มกราคม 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2585	ค่าเช่า 241,125 บาท/เดือน และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่มีผลบังคับอยู่ทุก 3 ปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถต่ออายุได้โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า</li> <li>- เมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากพื้นที่เช่า หากไม่ดำเนินการผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินให้เช่า และขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>- คู่สัญญาต้องทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมด (ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วเมื่อวันที่ 29 ส.ค.57)</li> <li>- ซากอาคาร 4 ชั้น เลขที่ 14/1 และเรือนไทย 2 ชั้น เลขที่ 14 ถนนเจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ บนที่ดิน ผู้เช่าเป็นผู้ปรับปรุงไม่คิดค่าเช่าตลอดสัญญาเช่า</li> <li>- ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษา ปรับปรุงพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค</li> <li>- สัญญาใช้แทนสัญญาเดิม ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2556</li> </ul>

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
22 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท เอเชียนฟอรัจน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 184/14 ถนนผิงเมืองสาย ก ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต พื้นที่ใช้สอยอาคารเอเชียนฟอรัจน์ ผิงร้านค้า เนื้อที่ 2,418 ตารางเมตร เพื่อให้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาป่าตอง สาย 3)	3 ปี สิ้นสุด 31 มกราคม 2560 ต่ออายุ ปีที่ 4 – ปีที่ 6	ค่าเช่าปีที่ 4 เดือนละ 150,000 บาท ปีที่ 5 และ 6 เดือนละ 172,500 บาท เงินประกันสัญญา 600,000 บาท ค่าบริการปีที่ 4 เดือนละ 350,000 บาท ปีที่ 5 และ 6 เดือนละ 402,500 บาท เงินประกันสัญญา 1,400,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถต่ออายุได้ 3 ปี โดยต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคตามจริง ในอัตราที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และการประปาส่วนภูมิภาคกำหนด</li> <li>- ปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ ค่าเช่าลดลงจาก 172,500 บาท เป็น 150,000 บาท, ค่าบริการลดลงจาก 402,500 บาท เป็น 350,000 บาท ระหว่างวันที่ 1 ก.พ. 57 – 31 ม.ค. 58 ตามจดหมายแจ้งปรับลดฉบับลงวันที่ 13 ม.ค. 57</li> <li>- ปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ ค่าเช่าลดลงจาก 150,000 บาท เป็น 75,000 บาท, ค่าบริการลดลงจาก 350,000 บาท เป็น 175,000 บาท ระหว่างวันที่ 1 ก.ค. 57 – 31 ธ.ค. 57 ตามจดหมายแจ้งปรับลดฉบับลงวันที่ 18 ส.ค. 57</li> <li>- เมื่อวันที่ 24 พ.ย. 57 บริษัทได้มีการทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัท เอเชียนฟอรัจน์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อประกอบกิจการค้าจาก “Rarinjinda Wellness Spa” เป็น “Let's Relax” ตั้งแต่วันที่ 1 ธ.ค. 57 เป็นต้นไป</li> </ul>

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท แมน ดาริน โฮเทล จำกัด (มหาชน) พื้นที่ชั้น M ของโรงแรมแมนดาริน เลขที่ 662 ถนนพระรามที่สี่ แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพฯ เนื้อที่ใช้สอยประมาณ 1,100 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขา โรงแรมแมนดาริน)	3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559	ค่าเช่าเดือนละ 288,000 บาท และค่าบริการ เดือนละ 192,000 บาท รวมเดือนละ 480,000 บาท และสามารถปรับค่าเช่า เพิ่มขึ้นตามภาวะตลาดแต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้อยู่ ทุก 3 ปี เงินประกันสัญญาเช่าและสัญญาบริการรวม 1,920,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถต่ออายุได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี โดยต้องแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยอาคารเฉลี่ยตามพื้นที่</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค ตามที่ใช้จริง โดยคิดค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย และค่าน้ำประปา หน่วยแรก 50 บาท และหน่วยถัดไป 20 บาท/หน่วย</li> </ul>
1 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด พื้นที่ใช้สอยโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ส่วนร้านค้า ชั้น 6 และชั้น 8 เนื้อที่ 823 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารจอดรถชั้น 6 เนื้อที่ 80 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (RarinJinda Wellness Spa สาขาราชดำริ)	3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ต่ออายุ ปีที่ 7 – ปีที่ 9	ค่าเช่าปีที่ 7-9 เดือนละ 246,900 บาท เงินประกันสัญญา 855,920 บาท ค่าบริการปีที่ 7-9 เดือนละ 370,350 บาท เงินประกันสัญญา 1,283,880 บาท ค่าเช่าใช้พื้นที่อาคารจอดรถ เดือนละ 8,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษี ค่าเบี้ยประกันภัย และ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่</li> <li>- ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย ค่าน้ำประปา 20 บาท/ลบม.</li> </ul>



วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พื้นที่ชั้นที่ 1-3 อาคารเซนเตอร์ พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เลขที่ 77 ซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 706.82 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารจอดรถชั้น 3 เนื้อที่ 100 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขา สุขุมวิท 39)	3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ต่ออายุปีที่ 10 – ปีที่ 12	ค่าเช่าเดือนละ 190,841.40 บาท เงินประกันสัญญา 735,092.80 บาท ค่าบริการเดือนละ 282,262.10 บาท เงินประกันสัญญา 1,102,639.20 บาท ค่าเช่าใช้พื้นที่จอดรถชั้น 3 เดือนละ 11,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่</li> <li>- ค่าไฟฟ้า 4.50 บาท/หน่วย ค่าน้ำประปา 20 บาท/ลบม. โดยปรับปรุงได้ตามสัดส่วนราคาที่มีการไฟฟ้า และการประปาเปลี่ยนแปลงราคาเรียกเก็บ</li> </ul>
27 ม.ค. 2554	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด พื้นที่ชั้น 6 ของศูนย์การค้า Terminal 21 เลขที่ 2, 88 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ใช้สอยประมาณ 752 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขา เทอร์มินอล 21)	3 ปี เริ่ม 1 กรกฎาคม 2554 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557 หรือ นับตั้งแต่วันที่เปิดดำเนินการ ศูนย์การค้าเป็นต้นไป (11 ต.ค. 54 – 10 ต.ค. 57)	ค่าเช่าเดือนละ 96,256 บาท เงินประกันสัญญา 577,536 บาท ค่าบริการเดือนละ 144,384 บาท ค่าสาธารณูปโภคเดือนละ 172,960 บาท (230 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มได้ระหว่างอายุสัญญา) เงินประกันความเสียหาย 866,304 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 90 วัน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี โดยขึ้นค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินร้อยละ 25 ของค่าเช่าและค่าบริการของปีที่ 3</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่</li> <li>- ผู้ให้เช่าปรับเพิ่มค่าสาธารณูปโภครายเดือนเป็น 275 บาท/ตารางเมตร เมื่อ 1 ตุลาคม 2556</li> </ul>
25 ก.ย. 2557	บริษัททำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โครงการศูนย์การค้า Terminal 21	3 ปี เริ่ม 11 ตุลาคม 2557 สิ้นสุด 10 ตุลาคม 2560	ค่าเช่าเดือนละ 120,320 บาท เงินประกันสัญญา 721,920 บาท ค่าบริการเดือนละ 180,480 บาท ค่าสาธารณูปโภคเดือนละ 206,800 บาท เงินประกันความเสียหาย 1,082,880 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามข้อตกลงที่มีการระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โครงการศูนย์การค้า Terminal 21 ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2554 ทุกประการ</li> </ul>

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
21 ส.ค. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างกับ บริษัท ภูมิสถา เรสซิเดนซ์ จำกัด อาคารชั้นเดียว เลขที่ 108/42 หมู่ 1 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พื้นที่ใช้สอย 1,588 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาสมุย)	3 ปี เริ่มต้น 1 มกราคม 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2558	ค่าเช่าปีที่ 1-3 เดือนละ 100,000 บาท ค่าเช่าปีที่ 4-6 เดือนละ 110,000 บาท ค่าเช่าปีที่ 7-9 เดือนละ 121,000 บาท ค่าบริการปีที่ 1-3 เดือนละ 100,000 บาท ค่าบริการปีที่ 4-6 เดือนละ 110,000 บาท ค่าบริการปีที่ 7-9 เดือนละ 121,000 บาท ชำระค่าตอบแทนพิเศษ 3,000,000 บาท ชำระเป็นบัตรเครดิต 575,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี่ยประกันภัย และ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค</li> </ul>
29 ก.ค. 2556	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับบริษัท ชันไชน์การ์ เด็น พัทยา จำกัด อาคารเลขที่ 240/9 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่ใช้สอยประมาณ 500 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพัทยา)	2 ปี เริ่มต้น 1 พฤษภาคม 2556 สิ้นสุด 30 เมษายน 2558	ค่าเช่าเดือนละ 120,000 บาท ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า 550,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการอื่นๆ</li> <li>- ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับกิจการทั้งหมด (เช่น ภาษีโรงเรือน, ภาษีป้ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม)</li> </ul>
29 ก.ค. 2556	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับบริษัท ชันไชน์การ์ เด็น พัทยา จำกัด อาคารชั้นเดียว เลขที่ 240/9 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุงพื้นที่ใช้สอยประมาณ 40 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงานเทอราพิสต์พัทยา	2 ปี เริ่มต้น 1 พฤษภาคม 2556 สิ้นสุด 30 เมษายน 2558	ค่าเช่าเดือนละ 15,600 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค</li> </ul>

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 มี.ค. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาวิลเลียน ในทึบชาวลี เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ชั้น 2 ห้อง U32 พิเศษ U41 และ U42 เนื้อที่รวม 122 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพาวิลเลียน)	3 ปี เริ่มต้น 1 เม.ย. 2555 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 และต่ออายุสัญญา เมื่อ 16 กันยายน 2556 สิ้นสุด 15 กันยายน 2559	ค่าเช่า เดือนละ 34,160 บาท ค่าบริการ เดือนละ 14,640 บาท เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้า 60,000 บาท เงินค้ำประกันค่าน้ำประปา 4,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี</li> <li>- ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน</li> <li>- ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้ โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า</li> <li>- หนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ในวงเงิน 429,000 บาท</li> <li>- ค่าเช่าและค่าบริการปรับลดลงจาก 42,700 บาท และ 18,300 บาท เหลือ 34,160 และ 14,640 บาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้ใช้สถานที่ลงวันที่ 16 กันยายน 2556</li> </ul>
5 มี.ค. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาวิลเลียน ในทึบชาวลี เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ชั้น 1 ห้อง U 27 เนื้อที่ 150 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพาวิลเลียน)	3 ปี เริ่มต้น 1 เม.ย. 2555 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 และต่ออายุสัญญา เมื่อ 16 กันยายน 2556 สิ้นสุด 15 กันยายน 2559	ค่าเช่า เดือนละ 105,000 บาท ค่าบริการ เดือนละ 45,000 บาท เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้า 30,000 บาท เงินค้ำประกันค่าน้ำประปา 2,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี</li> <li>- ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน</li> <li>- ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้ โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า</li> <li>- หนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ในวงเงิน 517,500 บาท</li> <li>- ค่าเช่าและค่าบริการปรับลดลงจาก 120,750 บาท และ 51,750 บาท เหลือ 105,000 และ 45,000 บาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้ใช้สถานที่ลงวันที่ 16 กันยายน 2556</li> </ul>

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 มิ.ย. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาวิลเลียน ในท์บาศาร์ เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ชั้น 2 ห้อง U 39 และ U40 เนื้อที่รวม 64 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพาวิลเลียน)	2 ปี 10 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 และต่ออายุ สัญญา เมื่อ 16 กันยายน 2556 สิ้นสุด 15 กันยายน 2559	ค่าเช่า เดือนละ 17,920 บาท ค่าบริการ เดือนละ 7,680 บาท เงินค้ำประกันค่าไฟฟ้า 20,000 บาท เงินค้ำประกันค่าน้ำประปา 2,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี</li> <li>- ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน</li> <li>- ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้ โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า</li> <li>- หนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ในวงเงิน 96,000 บาท</li> <li>- ค่าเช่าและค่าบริการปรับลดลงจาก 22,400 บาท และ 9,600 บาท เหลือ 17,920 และ 7,680 บาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้ใช้สถานที่ลงวันที่ 16 กันยายน 2556</li> </ul>
16 ก.ย. 2556	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาวิลเลียน ในท์บาศาร์ เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง เชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ชั้น A-G และ A-2 ห้อง U14-U16, U32, U35, U35/1, U36 และ U37 รวม 8 ยูนิต เนื้อที่รวม 332 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพาวิลเลียน)	3 ปี สิ้นสุด 15 กันยายน 2559	ค่าเช่า เดือนละ 89,040 บาท ค่าบริการ เดือนละ 38,160 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี</li> <li>- ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน</li> <li>- ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้ โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า</li> <li>- มีหนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ประกันค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ในวงเงิน 489,600 บาท</li> </ul>
1 พ.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท คิว. เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด พื้นที่ชั้น 30 และบางส่วนของชั้น 31 อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิมิจิต เลขที่ 100 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 1,087 ตารางเมตร	3 ปี เริ่มต้น 1 พฤศจิกายน 2557 สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2560	ค่าเช่า 200,000 บาท/เดือน เริ่มชำระค่าเช่างวดแรกเดือนมกราคม 2558 เงินประกันการเช่า 600,000 บาท ค่าบริการพื้นที่ 300,000 บาท/เดือน เริ่มชำระค่าบริการพื้นที่งวดแรกเดือนมกราคม 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตกแต่งช่วงเดือน พ.ค.57-ต.ค. 57</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี</li> <li>- หากต่อสัญญาขึ้นค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 15% ของค่าเช่าและค่าบริการในปีที่ 3</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่</li> </ul>

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
	เพื่อให้ประกอบธุรกิจสปา (RarinJinda Wellness Spa สาขาเพลินจิต)		เงินประกันค่าบริการพื้นที่ 900,000 บาท	- เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2557 บริษัททำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการ โดยบริษัท คิว.เอช. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ให้กับบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2557 เป็นต้นไป
15 พ.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท มาร์เก็ต วิลเลจ จำกัด โครงการศูนย์การค้า Hua Hin Market Village ชั้น 2 ห้อง E201 และ E201_TERRACE ชั้น 3 ห้อง A313 และ E301 พื้นที่รวม 743 ตรม. เลขที่ 234/1 ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อให้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาหัวหิน)	3 ปี เริ่มต้น 21 มิถุนายน 2557 สิ้นสุด 20 มิถุนายน 2560	ค่าเช่า 88,836 บาท/เดือน เงินประกันการเช่า 533,016 บาท ค่าบริการพื้นที่ 59,224 บาท/เดือน เงินประกันค่าบริการ 355,344 บาท เงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้า 60,000 บาท ค่าบริการส่วนกลาง 188,440 บาท/เดือน (280 บาท/ตารางเมตร)	- สามารถต่ออายุได้ 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี โดยต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 180 วัน - หากต่อสัญญาขึ้นค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ไม่เกิน 15% ของค่าเช่าและค่าบริการในปีที่ 3 - ค่าบริการส่วนกลาง ปรับได้ตามนโยบายของผู้ให้เช่ากำหนด ตามภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายโดยตรงที่เกิดขึ้น - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัย เฉลี่ยตามพื้นที่ - ค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ชำระตามจำนวนที่ใช้จริง ตามอัตราที่ผู้ให้บริการเป็นผู้กำหนด ปัจจุบันค่าไฟฟ้า 5.02 บาท/หน่วย และค่าประปา 20.50 บาท/หน่วย
30 มิ.ย. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าบ้านกับนายประสพ ศรีสมบุญ เลขที่ 236/8 ซอย 88/1 ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อใช้เป็นที่พักพนักงานเทอราพิสต์ที่ Let's Relax สาขาหัวหิน	1 ปี เริ่มต้น 16 กรกฎาคม 2557 สิ้นสุด 15 กรกฎาคม 2558	ค่าเช่า 17,000 บาทต่อเดือน ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ละ 204,000 บาท (ชำระเรียบร้อยแล้ว)	

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 ม.ค. 2558	บริษัททำสัญญาเช่าบ้านพร้อมที่ดินกับนางสาวสรินนา สุระมงคล เลขที่ 236/17 ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อใช้เป็นที่พักพนักงานเทอราพิสต์ที่ Let's Relax สาขาหัวหิน	3 ปี เริ่มต้น 1 มกราคม 2558 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560	ค่าเช่า 25,000 บาทต่อเดือน เงินประกันความเสียหาย 75,000 บาท	- ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกิดจากการใช้ของผู้เช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า หรือตลอดเวลาที่ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า
5 ก.ย. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการสยามสแควร์ วัน ชั้น 6 ห้อง SS 6032 พื้นที่ 424.43 ตรม. ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน)	3 ปี เริ่มต้น 1 สิงหาคม 2557 สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2560	ค่าเช่า 114,841 บาท/เดือน เงินประกันการเช่า 459,364 บาท ค่าบริการพื้นที่ 172,261 บาท/เดือน เงินประกันค่าบริการพื้นที่ 689,044 บาท ค่าบริการสาธารณูปโภค 84,886 บาท/เดือน เงินประกันค่าสาธารณูปโภค 339,544 บาท เงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้า 10,000 บาท เงินประกันมิเตอร์ประปา 5,000 บาท ค่าอุดหนุนการศึกษา 1,887,912 บาท	- สามารถต่ออายุได้ 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี โดยต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 3 เดือน โดยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่ - ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามปริมาณการใช้จริง โดยค่าไฟฟ้ายุติต่อ 5 บาท และค่าประปายุติต่อ 20 บาท ทั้งนี้กรณีที่ค่าบริการที่คิดจากแหล่งบริการภายนอกเหล่านี้ขึ้นราคา ผู้ให้บริการสามารถปรับปรุงราคาได้โดยมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน
31 ต.ค. 57	บริษัททำหนังสือจองสิทธิการเช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการสยามสแควร์ วัน ชั้น 6 ห้อง SS 6041 พื้นที่ประมาณ 321.29 ตรม. ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน เฟส 2)	3 ปี	ชำระเงินอุดหนุนการศึกษา ในการทำสัญญาเช่า 1,387,980 บาท ณ วันจองสิทธิ	



## เครื่องหมายการค้า

บริษัทมีเครื่องหมายบริการที่จดทะเบียนกับสำนักเครื่องหมายการค้า กรมทรัพย์สินทางปัญญา ดังนี้

รูปแบบเครื่องหมาย	ชื่อเจ้าของ	ประเภทสินค้า / บริการ	เลขทะเบียน / ประเทศที่จดทะเบียน	ระยะเวลาคุ้มครอง
	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	สำหรับบริการ สถานดูแลรักษาสุขภาพแบบสปา สปาเพื่อดูแลรักษาสุขภาพ สถานนวดตัว	บ64221 / ประเทศไทย	10 ปี (10 พ.ค. 56 – 9 พ.ค. 66)
	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	สำหรับบริการ โรงแรม รีสอร์ท โรงแรมตากอากาศ	บ64220 / ประเทศไทย	10 ปี (10 พ.ค. 56 – 9 พ.ค. 66)
	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	สำหรับบริการ สถานดูแลรักษาสุขภาพแบบสปา สปาเพื่อดูแลรักษาสุขภาพ สถานนวดตัว	บ64219 / ประเทศไทย	10 ปี (10 พ.ค. 56 – 9 พ.ค. 66)
	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	สำหรับบริการ จัดงานเลี้ยง	บ64713 / ประเทศไทย	10 ปี (10 พ.ค. 56 – 9 พ.ค. 66)

#### 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

##### 1. ข้อกำหนดหลัก

###### 1.1 คำจำกัดความ ในนโยบายนี้

- (1) “บริษัทฯ” หมายถึง บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- (2) “บริษัทย่อย” “บริษัทร่วม” และ “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกันกับที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและการเสนอขายหลักทรัพย์ฯ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)

###### 1.2 นโยบายนี้นอกจากให้ใช้กับกรณี “บริษัทฯ” เป็นผู้ลงทุนแล้ว ยังให้นำไปใช้กับบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีการลงทุนในบริษัทอื่น จนทำให้บริษัทอื่นนั้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของ “บริษัทฯ” ทางอ้อม ในทุก ๆ ทอด ด้วย

##### 2. ธุรกิจที่จะพิจารณาลงทุน

###### 2.1 บริษัทที่อยู่ในข่ายพิจารณาลงทุน

- (1) ไม่ประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือมีส่วนสนับสนุนการกระทำที่ผิดกฎหมาย
- (2) ไม่ประกอบธุรกิจที่ “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ดำเนินการอยู่ก่อนแล้ว
- (3) มีการประเมินความคุ้มค่าหรือความเป็นไปได้อย่างจำเป็น และเหมาะสม
- (4) “บริษัทฯ” “บริษัทย่อย” และ “บริษัทร่วม” จะไม่ถือหุ้นย้อนกลับไปยังบริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้นของตนในลักษณะที่เป็นการถือหุ้นไขว้ ยกเว้นมีเหตุจำเป็น แต่ทั้งนี้ต้องไม่ขัดกับกฎหมายจนทำให้บริษัทฯ ขาดคุณสมบัติที่จะได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นต่อประชาชน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

###### 2.2 บุคคลที่บริษัทฯ จะพิจารณาร่วมลงทุนด้วย

- (1) บริษัทฯ จะไม่ร่วมลงทุนกับ “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ให้บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนั้นร่วมลงทุนในจำนวนที่ไม่ทำให้บริษัทฯ ขาดคุณสมบัติที่จะได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นต่อประชาชน
- (2) หลักเกณฑ์พื้นฐานที่บริษัทฯ ใช้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่จะร่วมลงทุนด้วย เป็นดังนี้
  - ไม่มีประวัติการกระทำการที่ผิดกฎหมาย
  - มีความรู้ ประสบการณ์ ความสามารถ หรือเครือข่ายความสัมพันธ์ในวงกว้าง ที่จะช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ที่จะลงทุนร่วมกันนั้นได้เป็นอย่างดี

##### 3. สัดส่วนหรือจำนวนเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

###### 3.1 ถ้าไม่เป็นการขัดกับข้อกำหนดอื่นใด บริษัทฯ ควรถือหุ้นในบริษัทที่บริษัทฯ ไปลงทุนนั้นในทางตรง และ/หรือ ทางอ้อมรวมกันแล้วในสัดส่วนหรือในลักษณะที่บริษัทฯ สามารถควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและบริหารกิจการของบริษัทที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุนได้หรือจะได้รับประโยชน์อย่างอื่นซึ่งบริษัทฯ ต้องการ

###### 3.2 จำนวนเงินลงทุนในแต่ละธุรกิจให้ผู้มีอำนาจอนุมัติเป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานเรื่องอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ

4. การช่วยเหลือทางการเงินอื่นใดต่อบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
  - 4.1 การให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่ไปลงทุน ต้องมีการคิดอัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ใช้อยู่ในตลาดหรือที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินคิดสำหรับลูกค้าชั้นดีหรือลูกค้าทั่วไป หรือสูงกว่าต้นทุนการกู้ยืมของบริษัทผู้ให้กู้เล็กน้อย เพื่อบริษัทผู้ให้กู้จะได้ไม่เสียเปรียบและจะได้จัดข้อสงสัยในเรื่องการถ่ายโอนทรัพย์สิน
  - 4.2 ให้ “บริษัทฯ” คำประกันได้เฉพาะกับบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ที่ “บริษัทฯ” ถู้อุ่นโดยตรงเท่านั้น และเงื่อนไขการคำประกันต้องสมเหตุสมผลกับหนี้ที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมนั้นได้รับ ทั้งนี้วงเงินที่บริษัทฯ คำประกันต้องไม่เกินสัดส่วนที่บริษัทฯ ถู้อุ่นในบริษัทนั้นๆ
5. การบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
  - 5.1 บริษัทฯ ควรมีตัวแทนไปเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมโดยจำนวนตัวแทนของบริษัทฯ เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นอย่างน้อย
  - 5.2 กรรมการผู้ที่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ควรให้มีตัวแทนของบริษัทฯ ร่วมลงนามด้วยเสมอ
  - 5.3 ตัวแทนของบริษัทฯ ควรจะมีสิทธิ์เข้าร่วมการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารระดับสูง หรือบุคคลใด ๆ ที่รับผิดชอบด้านบัญชีและการเงิน
  - 5.4 ในกรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการทำรายการดังกล่าว
6. ขั้นตอนการอนุมัติการลงทุนและการประเมินผล
  - 6.1 การดำเนินการอนุมัติการลงทุน

การอนุมัติการลงทุนซื้อหุ้น ควรมีการประเมินความคุ้มค่าหรือความเป็นไปได้ของการลงทุนโดยการประเมินดังกล่าวจะมีขอบเขตและรายละเอียดเพียงพอให้ฝ่ายบริหารพิจารณาให้เหมาะสมกับโครงการลงทุนดังกล่าว ก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นอนุมัติ
  - 6.2 การประเมินผลการลงทุน
    - (1) ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ต้องติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ และสรุปผลการดำเนินงานเป็นรายไตรมาสเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ความเห็นและนำเสนอต่อให้คณะกรรมการบริษัท ภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส
    - (2) ให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประสานงานกับฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ในการอำนวยความสะดวกให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เข้าชมกิจการหรือซักถามการดำเนินงานอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
  - 6.3 การตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายนี้
    - (1) ให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในหรือฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายนี้ ทั้งนี้ในกรณีของบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม โดยให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประสานงานกับตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทนั้น ๆ ให้จัดส่งเอกสารให้เพียงพอที่ผู้ตรวจสอบภายในหรือฝ่ายตรวจสอบภายในจะสามารถตรวจสอบได้

- (2) ให้ผู้ตรวจสอบภายในหรือฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ นำเสนอรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส เพื่อที่คณะกรรมการตรวจสอบจะได้รายงานและให้ความเห็นต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

#### 4.4 นโยบายการเปิดสาขาใหม่

ทั้งนี้ในการเปิดสาขาสปาแห่งใหม่จะดำเนินการโดยบริษัท หรือหากมีโครงการโรงแรมแห่งใหม่ในอนาคตก็จะดำเนินการโดยบริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด บริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เชียงใหม่อยู่แล้ว

โดยในการที่บริษัทจะเปิดสาขาเพิ่มเติมในแต่ละแห่งทางฝ่ายบริหารจะทำการศึกษาข้อมูลถึงความเหมาะสมประกอบไปด้วย

- พื้นที่โดยรอบของสาขาที่จะเปิดว่าเป็นแหล่งที่มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจะเข้ามาใช้บริการได้สะดวก
- ขนาดพื้นที่อาคารที่จะใช้ดำเนินการสาขาสมาเหมาะสม และเพียงพอสำหรับการเปิดสาขา
- ราคาค่าเช่า และค่าบริการของพื้นที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ในระยะเวลาปานกลาง คือ รวมระยะเวลาเช่าและการต่ออายุแล้วสามารถเช่าได้ประมาณ 6 - 9 ปี
- สามารถจัดหาที่พักให้พนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทได้ ในพื้นที่ใกล้เคียงในราคาไม่แพง
- จัดทำประมาณการทางการเงินแล้ว คาดว่าสาขาสมาจะสามารถทำกำไรได้ และมีจุดคุ้มทุนไม่เกินระยะเวลา 3-4 ปี

สำหรับในกรณีการจะเปิดกิจการโรงแรมเพิ่มเติมของบริษัทย่อยนั้น หากจะทำการลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นโรงแรมในลักษณะของ Wellness Spa Resort ขนาดเล็ก แบบ Low Rise ขนาดไม่น้อยกว่า 35 ห้องพัก โดยประมาณ 50 ห้องพัก จะทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน โดยจะทำการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพคู่ไปกับสปาของบริษัท เพื่อสนับสนุนธุรกิจร่วมกันเท่านั้น ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายจะเน้นทำธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ทั้งนี้ การดำเนินการขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน การศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ แหล่งเงินทุน และโอกาสของการลงทุนในขณะนั้น ๆ โดยไม่มีข้อกำหนดตายตัวว่าจะทำการลงทุนในพื้นที่ของบริษัทเอง หรือบนที่ดินเช่า อย่างไรก็ตาม หากเป็นการดำเนินการบนที่ดินเช่าก็จะต้องมีสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 30 ปี และให้สิทธิในการเช่าต่อเนื่องได้ เพื่อใช้ให้คุ้มค่ากับการลงทุนก่อสร้างโรงแรมที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และมีจุดคุ้มทุนที่นานกว่า

ทั้งนี้ จากข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนสาขาดังกล่าว หากทางฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะลงทุน ก็ให้นำเสนอผ่านคณะกรรมการบริหารพิจารณา เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่ออนุมัติ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการลงทุนสาขาดังกล่าวต่อไป

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ หรือมีคดีที่อยู่ระหว่างการฟ้องร้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่ดีที่มีผลกระทบด้านลบ หรือต้องชดเชยค่าเสียหายเป็นมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

#### ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107557000144
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	สปาเพื่อสุขภาพ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	483 ซอยสุทธิพร ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	(662) 641 6619-20
โทรสาร	:	(662) 641 6621
เว็บไซต์	:	www.siamwellnessgroup.com
ทุนชำระแล้ว	:	142.5 ล้านบาท/ 570 ล้านบาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท)

#### ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0505548001782
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	โรงแรมและร้านอาหาร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	483 ซอยสุทธิพร ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	(662) 641 6619-20
โทรสาร	:	(662) 641 6621
เว็บไซต์	:	www.rarinjinda.com
ทุนชำระแล้ว	:	60 ล้านบาท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105550126981
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	จำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	483 ซอยสุทธิพร ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	(662) 641 6619-20
โทรสาร	:	(662) 641 6621
เว็บไซต์	:	www.siamwellnesslab.com
ทุนชำระแล้ว	:	1 ล้านบาท



ชื่อบริษัท	:	บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105554089274
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	โรงเรียนสอนนวดแผนไทย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	483 ซอยสุทธิพร ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	(662) 641 6619-20
โทรสาร	:	(662) 641 6621
เว็บไซต์	:	<a href="http://www.siamwellnessgroup.com/our_business/massageschool">www.siamwellnessgroup.com/our_business/massageschool</a>
ทุนชำระแล้ว	:	1 ล้านบาท

#### บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	(662) 229 2800
โทรสาร	:	(662) 359 1259
ผู้สอบบัญชี	:	1. นายบุญเลิศ แก้วพันธุ์พฤษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4165 2. นายนิธิต เสาวลักษณ์สกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5369 บริษัท บีพีอาร์ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์ จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	อาคารชาร์เตอร์ สแควร์ ชั้น 12 เอ ห้อง 08 เลขที่ 152 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	(662) 634 5398
โทรสาร	:	(662) 634 5399
ที่ปรึกษากฎหมาย	:	บริษัท กฎหมาย เอชเอ็นพี จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	อาคารคิวเฮ้าส์คอนแวนต์ ชั้น 11 ห้อง 11 เอ บี เลขที่ 38 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	(662) 632 1800
โทรสาร	:	(662) 632 1700

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -