



บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

---

ส่วนที่ 1  
การประกอบธุรกิจ

Dr. J. J. J.

# 1

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1 วิสัยทัศน์และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสปา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ได้กำหนดวิสัยทัศน์ และเป้าหมายในการดำเนินงาน เพื่อการขยายตัวและการเจริญเติบโตในอนาคต ไว้ดังต่อไปนี้ :

#### วิสัยทัศน์

กลุ่มบริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงภาพรวม โดยเป็นบริษัทฯ ผู้ให้บริการสปาที่มีมาตรฐาน และครบวงจรที่สุดของเอเชีย มีระดับสปาครอบคลุมหลากหลายระดับ และมีตราสินค้าที่ได้รับการยอมรับทั้งในตลาดไทยและตลาดต่างประเทศ (Regional Brand) ซึ่งจะมีการขยายตัวและเจริญเติบโตไปพร้อมกันทั้งบริษัทในกลุ่ม และประกอบธุรกิจในลักษณะที่สามารถเกื้อหนุนกันได้ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้กำหนดพันธกิจในการดำเนินธุรกิจไว้ 4 ประการคือ

- เป็นองค์กรที่สร้างมาตรฐานของสปาไทยให้เป็นที่ยอมรับในระดับนานาชาติ และสร้างชื่อเสียงสปาไทยในระดับนานาชาติ จนถึงระดับโลกต่อไป
- เป็นองค์กรที่มุ่งเน้นการประยุกต์การผสมผสานระหว่างศาสตร์ตะวันตกและไทย เพื่อให้การบริการของบริษัทมีการพัฒนายิ่งขึ้น
- เป็นองค์กรที่ส่งเสริม และสนับสนุนให้พนักงานทุกส่วนมีการเรียนรู้ และพัฒนาดตนเองอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้าต่อไป
- เป็นองค์กรที่ให้ความสำคัญต่อข้อบังคับพื้นฐาน กฎหมาย โดยยึดการประกอบการธุรกิจอย่างสุจริต เที่ยงตรง และมีจริยธรรม ตระหนักถึงผลกระทบต่อพนักงาน สภาพแวดล้อม และชุมชนเป็นสำคัญ

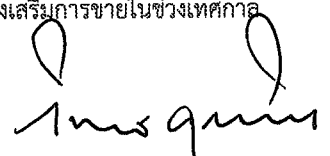
#### เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

- บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) : SPA

SPA กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่จะขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น โดยตั้งเป้าหมายต้องการเป็นผู้นำในธุรกิจสปาของเอเชีย ซึ่งมีตราสัญลักษณ์ในใจของลูกค้า และต้องการขยายธุรกิจการให้บริการสปาเพื่อสุขภาพเพื่อให้บริการครบทุกความต้องการ ของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมาย โดยบริษัทได้แบ่งแยกตามแบรนด์ในการให้บริการ ตั้งแต่ลูกค้าระดับบนที่มีเวลาในการเข้ารับบริการและกำลังการซื้อสูง จนถึงลูกค้าที่มีเวลาจำกัดกำลังซื้อน้อย เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคครบทุกความต้องการ โดยเน้นให้พนักงานของบริษัทผ่านการฝึกอบรมที่ดีจากบริษัทฯ ในการให้บริการที่ดีที่สุดแก่ลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าประทับใจและเกิดการใช้บริการซ้ำ รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าและทำการสร้างฐานลูกค้ารายใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อให้รายได้ของสปาทุกสาขาเติบโตอย่างต่อเนื่อง และส่งผลให้ผลกำไรสุทธิเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต

- บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด : SWR

SWR กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร โดยในส่วนโรงแรมมุ่งเน้นการเพิ่มอัตราการเข้าพักและรายได้เฉลี่ยต่อคืนของลูกค้าให้มากขึ้น โดยการประชาสัมพันธ์การจัดจำหน่ายห้องพัก การจัดประชุมสัมมนาให้องค์กรภาคเอกชน และภาครัฐ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ การจัดส่งเสริมการขายในช่วงเทศกาล สำหรับธุรกิจร้านอาหาร SWR มีแผนที่จะเพิ่มอัตราการให้บริการ ของลูกค้าและรายได้เฉลี่ยต่อบิลให้มากขึ้น โดยการประชาสัมพันธ์และจัดการส่งเสริมการขายในช่วงเทศกาลต่างๆ เพื่อเป็นการช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่ SWR ให้มากขึ้น



• บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด : SWL

SWL กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ โดยมีเป้าหมายที่จะขยายช่องทางการจัดจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ สำหรับตลาดในประเทศมุ่งเน้นการขยายช่องทางการจัดจำหน่ายไปในสถานประกอบการสปาที่จัดตั้งในโรงแรม จำหน่ายสินค้าในร้านสปาระดับกลางในห้างสรรพสินค้า การจัดจำหน่ายสินค้าเป็นสินค้าของขวัญช่วงเทศกาลต่างๆ เช่น เทศกาลปีใหม่ และเทศกาลอื่นๆ เป็นต้น สำหรับตลาดต่างประเทศ SWL มีเป้าหมายในการจัดหาตัวแทนจัดจำหน่ายเพิ่มเติมการจัดส่งสินค้าไปจำหน่ายในสถานประกอบการธุรกิจสปาในโรงแรมชั้นนำของต่างประเทศ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่ SWL มากขึ้น และสร้างโอกาสทางธุรกิจให้มีโอกาสขยายตัวและมีการเจริญเติบโตในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

• บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด : SWE

SWE กำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจโรงเรียนสอนนวดแผนไทย โดยเน้นการฝึกอบรมพนักงาน เพื่อรักษามาตรฐาน และสอนผู้ที่สมัครเข้าทำงานเป็นพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทและรองรับในการเปิดสาขาของ SPA ในอนาคต ซึ่งจะช่วยส่งเสริมให้การเจริญเติบโตของ SPA ในอนาคต

## 2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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 ในรูปแบบที่ผู้ใช้บริการใช้เวลาน้อย ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เวลาในการใช้บริการประมาณ 1-2 ชั่วโมง

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

ในปี 2550 บริษัทได้ทำการก่อตั้งบริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด หรือ “SWL” เดิมชื่อ “บริษัท บลูมมิ่งแล็บ จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา สุขภาพ และขนมขบเคี้ยว ภายใต้แบรนด์ “Blooming” สำหรับจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ในปี 2551 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท และเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจจากการขยายสาขา

ในปี 2554 บริษัทได้ดำเนินการจัดตั้ง บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด หรือ “SWE” เดิมชื่อ “บริษัท บลูมมิ่งสปา เอ็ดดูเคชั่น จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ดำเนินธุรกิจสถานศึกษาประเภทโรงเรียนเกี่ยวกับการสอนนวดแผนไทยที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อฝึกอบรมพนักงานให้เป็นพนักงานบริการของบริษัทเพื่อรองรับการขยายตัวของสาขาของ SPA

ในปี 2556 กลุ่มบริษัทได้ทำการปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อเตรียมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด ได้ออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเข้าซื้อหุ้นของบริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท เดิมชื่อ “บริษัท ระรินจินดา จำกัด” ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

ในปี 2558 บริษัทได้ดำเนินการซื้อกิจการ บ้านสวน มาสสาจ สปากระดับ 3 ดาว ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อขยายตลาดสปา 3 ดาวของบริษัทฯ

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

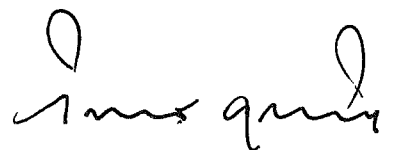
ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
ปี 2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาสมุย ที่ ถนนรอบเกาะ ต. บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาแมนดาริน ตั้งอยู่ในโรงแรมแมนดาริน ถนนพระรามที่สี่ กรุงเทพฯ</li> <li>• เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 60 ล้านบาทรวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 100 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อแลกกับหุ้นของบริษัท สยามเวลเนสส์สอร์ท จำกัด เดิมชื่อ “บริษัท ธารจินดา จำกัด” จากครอบครัววุฒิสาทจิต และครอบครัวจิราวรรณสถิตย์ เพื่อรวมเข้าเป็นบริษัทย่อยของกิจการในราคาพาร์</li> </ul>
ปี 2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>• แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้จาก 100 บาท เป็น 0.25 บาทต่อหุ้น และ เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 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 ได้ดำเนินการปรับรูปแบบการให้บริการ RarinJinda Wellness Spa สาขาภูเก็ต ที่ตั้งอยู่ที่ ถนนผังเมืองสาย ก ตำบลป่าตอง จังหวัดภูเก็ต เป็น Let's Relax สาขาป่าตองสาย 3</li> </ul>
ปี 2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการซื้อกิจการ S Sense Spa และปรับเป็น Let's Relax สาขาเอกมัย ตั้งอยู่ที่ศูนย์การค้า Park Lane ชั้น 2 กรุงเทพฯ</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการซื้อกิจการ Sarahn Relax และปรับเป็น Let's Relax สาขาสวนพลู ตั้งอยู่ที่ ซ. สวนพลู กรุงเทพฯ</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาท่าแพ ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำเนิน เชียงใหม่</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการเปิดร้านอาหาร D Bistro ตั้งอยู่ที่ถนนราชดำเนิน เชียงใหม่</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการซื้อกิจการ บ้านสวน มาสสาจ ในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการขายแฟรนไชส์ แบรินด์ Let's Relax ไปยังสาธารณรัฐประชาชนจีน ใน 3 มณฑล คือ ยูนนาน ฉงชิ่ง และเสฉวน</li> <li>• บริษัท ได้ดำเนินการเปิด Let's Relax สาขาเดอะสตรีท รัชดา ตั้งอยู่ที่ศูนย์การค้า The Street Ratchada ชั้น 3 กรุงเทพฯ</li> </ul>

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสถานประกอบการที่ได้เปิดดำเนินการแล้ว ดังต่อไปนี้

- แบรินด์ “RarinJinda Wellness Spa” จำนวน 3 สาขา
- แบรินด์ “Let's Relax” จำนวน 14 สาขา
- แบรินด์ “บ้านสวน มาสสาจ” จำนวน 3 สาขา

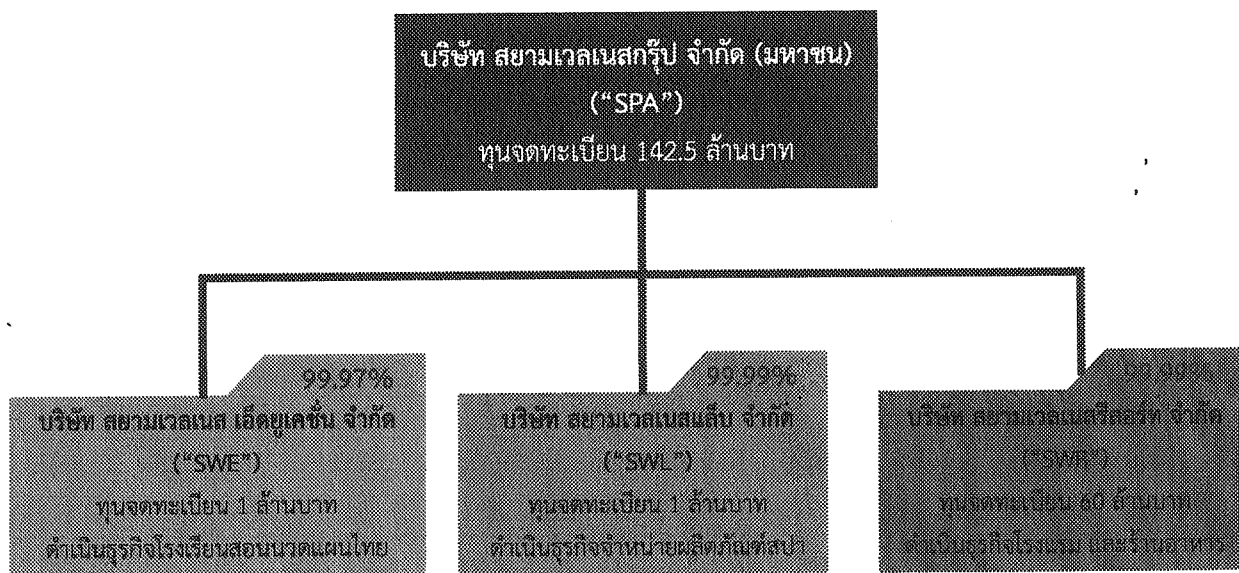
สาขาที่อยู่ระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ

- บ้านสวน มาสสาจ สาขา ประชานุกูล
- Let's Relax สาขา มาบุญครอง
- Let's Relax สาขา River Heaven เจริญกรุง
- Let's Relax สาขา พญาไท
- Let's Relax สาขา Boat Lagoon ภูเก็ต
- Let's Relax สาขาทองหล่อ



### 3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้น ดังนี้



โดยมีรายละเอียดการดำเนินงานของแต่ละบริษัทดังนี้

#### 1) บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SPA”)

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2544 เพื่อประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 142.5 ล้านบาทชำระแล้ว 142.5 ล้านบาท ภายใต้อัตรา 3 แบรินด์ดังนี้

- “RarinJinda Wellness Spa” เป็นสปากระดับ 5 ดาว ภายใต้อาคารเซนต์ เวลเนสสปากระดับพรีเมียม (Premium & Innovative Wellness Spa) ตั้งอยู่ในโรงแรมและรีสอร์ท ระดับ 5 ดาว เน้นให้บริการแก่ลูกค้าระดับบน มุ่งเน้นให้บริการเพื่อการผ่อนคลายและบำบัดทั้ง 5 สัมผัสของร่างกาย มาตรฐานระดับสากล ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปากับการบริการแบบไทย

- “Let’s Relax” เป็นสปากระดับ 4 ดาว ภายใต้อาคารเซนต์ บูติคเดย์สปา (Boutique Day Spa) ที่จะตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า โรงแรม และสถานดะโณ ในพื้นที่ที่นักท่องเที่ยวเข้าถึงง่าย ให้บริการแก่ลูกค้าระดับกลางและกลางบน ให้บริการเพื่อการผ่อนคลาย

- “บ้านสวน มาสสาจ” เป็นร้านนวดเพื่อสุขภาพ ระดับ 3 ดาว ภายใต้อาคารเซนต์ ร้านนวดในชุมชน (Neighbourhood Massage) ตั้งเป็นสถานดะโณ ในทำเลที่พักราคาดี เจาะกลุ่มลูกค้าคนไทย ให้บริการเพื่อการผ่อนคลาย

## สรุปรายละเอียดของสาขาที่ให้บริการแบบเวลเนสสปา RarinJinda Wellness Spa

สาขาที่	ปีที่ให้บริการ	สาขา	ที่ตั้ง
1	2548	เชียงใหม่	ถ.เจริญราษฎร์ จ.เชียงใหม่
2	2550	ราชดำริ	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ถ.ราชดำริ กรุงเทพฯ
3	2557	เพลินจิต	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ถ. วิฑู กรุงเทพฯ

## สรุปรายละเอียดของสาขาที่ให้บริการแบบเดย์สปา Let's Relax

สาขาที่	ปีที่ให้บริการ	สาขา	ที่ตั้ง
1	2541	พาววิลเลียน	โครงการพาววิลเลียน ไนท์ บาซาร์ จ.เชียงใหม่
2	2545	ป่าตอง สาย 2	ถ.ราษฎร์อุทิศ 200 ปี ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต
3	2547	พทยา	โรงแรมชั้นไนท์ การ์เด็น ถนนพญาเหนือ จ.ชลบุรี
4	2547	สุขุมวิท 39	ช.สุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) กรุงเทพฯ
5	2554	เทอร์มินอล 21	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ชั้น 6 ช.สุขุมวิท19(วัฒนา) กรุงเทพฯ
6	2556	สมุย	ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี
7	2556	แมนดาริน	โรงแรมแมนดาริน ถนนพระรามที่สี่ กรุงเทพฯ
8	2557	สยามสแควร์วัน	ศูนย์การค้า Siam Square One ชั้น 6 ถนนพระรามหนึ่ง กรุงเทพฯ
9	2557	หัวหิน	ศูนย์การค้า Hua Hin Market Village อ. หัวหิน จ. ประจวบคีรีขันธ์
10	2557	ป่าตอง สาย 3	ถ. ผังเมือง สาย ก ต. ป่าตอง อ. กะทู้ จ. ภูเก็ต
11	2558	เอกมัย	ช.สุขุมวิท 61 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
12	2558	ท่าแพ	ถ.ราชดำเนิน ต.พระสิงห์ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
13	2558	สวนพลู	ช.สวนพลู แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
14	2558	เดอะ สตรีท	ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

## สรุปรายละเอียดของสาขาที่ให้บริการแบบร้านนวดเพื่อสุขภาพ บ้านสวน มาสสาจ

สาขาที่	ปีที่ให้บริการ	สาขา	ที่ตั้ง
1	2558	รามคำแหง	ถ.รามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
2	2558	นนทบุรี	ต.ตลาดขวัญ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
3	2558	รามอินทรา	ถ.รามอินทรา ต.คันทนา แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร

## 2) บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด (“SWR”)

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

## 3) บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด (“SWL”)

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

## 4) บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (“SWE”)

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2554 ดำเนินธุรกิจสถานศึกษาประเภทโรงเรียนเกี่ยวกับการสอนนวดแผนไทยที่ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการในนาม “โรงเรียนสอนนวดแผนไทยบลูมมิ่ง” เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับสปาและการนวดทั้งภาคทฤษฎีและปฏิบัติแก่นักงาน ปัจจุบัน SWE มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

#### 4. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ภายหลังการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทในปี 2556 ทำให้กลุ่มบริษัท และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ครอบคลุมอุตสาหกรรมที่หลากหลาย และครอบคลุม  
กิจกรรมหลายด้าน ไม่มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกัน หรืออาจแข่งขันกับบริษัทได้

Dr. Quin

# 2

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

### 1. ธุรกิจสปา

ธุรกิจสปา ดำเนินการให้บริการสปา แก่ลูกค้าชาวไทย และชาวต่างชาติ ภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa”, “Let’s Relax” และ “บ้านสวน มาสสาจ”

### 2. ธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร

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

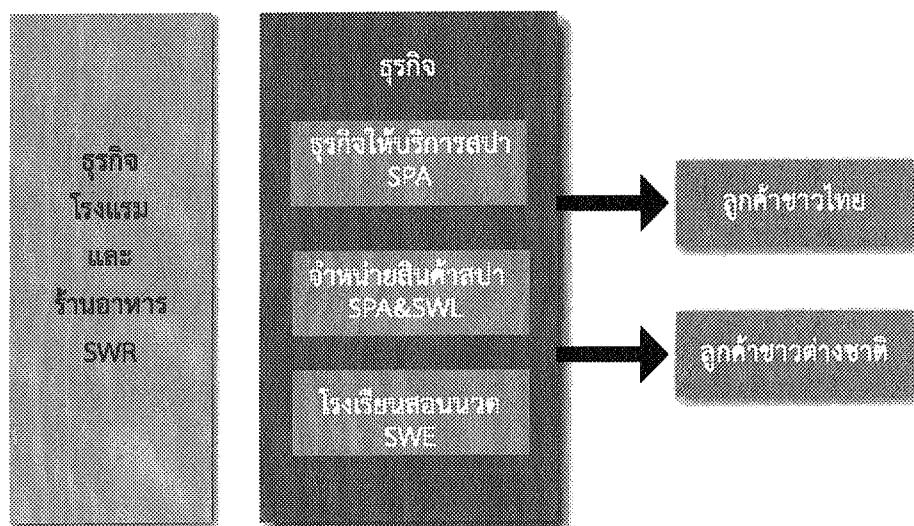
### 3. ธุรกิจการจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา

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

### 4. กิจกรรมโรงเรียนเกี่ยวกับการนวดแผนไทย

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

โดยมีภาพรวมของการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทดังนี้



*Signature*



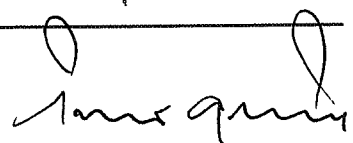
## 2.1 ธุรกิจสปา

ธุรกิจสปาเป็นธุรกิจหลักในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทให้บริการโดยใช้เครื่องหมายการค้า 3 แบรินด์ คือ “RarinJinda Wellness Spa”, “Let’s Relax” และ “บ้านสวน มาสสาจ” ซึ่งในการประกอบกิจการสปาของบริษัทจะต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทสปาเพื่อสุขภาพ หรือใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทนวดเพื่อสุขภาพ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการ RarinJinda Wellness Spa						
สาขาที่	สาขา	ใบอนุญาต		ใบรับรอง		หมายเหตุ
		วันที่ออก	วันครบกำหนด	วันที่ออก	วันครบกำหนด	
1	เชียงใหม่	14 พ.ค.58	14 พ.ค.59	7 ก.ย..58	6 ก.ย.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
2	ราชดำริ	8 เม.ย. 58	26 เม.ย.59	26 ก.พ.58	25 ก.พ.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
3	เพลินจิต	21 ม.ค. 58	11 ม.ค.59	17 ธ.ค.58	16 ธ.ค.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ

สรุปใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการ Let's Relax						
สาขาที่	สาขา	ใบอนุญาต		ใบรับรอง		หมายเหตุ
		วันที่ออก	วันครบกำหนด	วันที่ออก	วันครบกำหนด	
1	พาวิลเลียน	18 ก.ค.58	17 ก.ค.59	24 เม.ย.58	23 เม.ย.60	ใบรับรองประเภทนวดเพื่อสุขภาพ
2	ป่าตองสาย 2	8 ก.ค.58	8 ก.ค.59	12 ม.ค.58	11 ม.ค.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
3	พทยา	19 ม.ค.58	14 ม.ค.59	4 ส.ค.58	3 ส.ค.60	ใบรับรองประเภทนวดเพื่อสุขภาพ
4	สุขุมวิท 39	30 ต.ค.58	3 พ.ย.59	19 ก.ย.58	18 ก.ย.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
5	เทอร์มินอล 21	2 ก.ค.58	17 ก.ค.59	12 ก.พ.57	11 ก.พ.59	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
6	สมุย	19 พ.ค.58	6 มิ.ย.59	19 ส.ค.57	18 ส.ค.59	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
7	แมนดาริน	18 ส.ค.58	21 ส.ค.59	26 ก.พ.58	25 ก.พ.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
8	สยามสแควร์วัน (พตท1)	16 ก.พ.58	15 ก.พ.59	17 ธ.ค.58	16 ธ.ค.60	ใบรับรองประเภทนวดเพื่อสุขภาพ
9	สยามสแควร์วัน (พตท2)	7 ส.ค.58	6 ส.ค.59			ใบรับรองกำลังยื่นขอต่อหน่วยงานราชการ
10	หัวหิน	22 ต.ค.58	21ต.ค.59	18 พ.ค.58	17 พ.ค.60	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ
11	ป่าตองสาย 3	2 ก.ค.58	3 ก.ค.59	5 มี.ค.57	4 มี.ค.59	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ (รอการเปลี่ยนชื่อจาก RarinJinda Wellness Spa เป็น Let's Relax)
12	ห้าแฉ	28 ต.ค.58	28 ต.ค.59			ใบรับรองกำลังยื่นขอต่อหน่วยงานราชการ
13	เอกมัย	19 พ.ย.58	18 พ.ย.59			ใบรับรองกำลังยื่นขอต่อหน่วยงานราชการ
14	สวนพลู					ใบอนุญาตและใบรับรองกำลังยื่นขอต่อหน่วยงานราชการ
15	เดอะสตรีท รัชดา					ใบอนุญาตและใบรับรองกำลังยื่นขอต่อหน่วยงานราชการ

สรุปใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ และใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการ Baan Suan Massage						
สาขาที่	สาขา	ใบอนุญาต		ใบรับรอง		หมายเหตุ
		วันที่ออก	วันครบกำหนด	วันที่ออก	วันครบกำหนด	
1	นนทบุรี	8 ต.ค.58	7 ต.ค.59	31 ก.ค.57	30 ก.ค.59	ใบรับรองประเภทนวดเพื่อสุขภาพ
2	รามอินทรา	18 ก.ย.58	10 มี.ค.59	9 มี.ค.57	8 มี.ค.59	ใบรับรองประเภทนวดเพื่อสุขภาพ
3	รามคำแหง	7 ก.ย.58	18 ก.ย.59	28 พ.ย.57	27 พ.ย.59	ใบรับรองประเภทสปาเพื่อสุขภาพ



### หมายเหตุ

1. สำหรับใบอนุญาตและใบรับรองที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ทางบริษัทได้ส่งเอกสารประกอบการขออนุญาตและใบรับรองไปที่เจ้าพนักงานเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานเขตท้องถิ่นและเจ้าพนักงานกระทรวงสาธารณสุข
2. กรุณาระเบียบขั้นตอนการขอใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพประเภทสปาเพื่อสุขภาพ และ ใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทสปาเพื่อสุขภาพ หรือใบรับรองมาตรฐานสถานประกอบการประเภทนวดเพื่อสุขภาพ สามารถดูได้ที่หนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท 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 “เวลเนส สปา” ภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa”, “เดย์ สปา” ภายใต้แบรนด์ “Let’s Relax” และ “ร้านนวดเพื่อสุขภาพ” ภายใต้แบรนด์ “บ้านสวน มาสสาจ” การบริการของบริษัทมีเอกลักษณ์โดดเด่น โดยหลักวิชาการบำบัดที่ประยุกต์มาจากภูมิปัญญาแพทย์แผนไทย ผสมผสานกับการนวดและการบริการกับเทคนิคจากตะวันตกและตะวันออก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์การบริการที่เป็นเอกลักษณ์ในมาตรฐานระดับสากล ที่ผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในวงการสปา ควบคู่ไปกับการใช้สมุนไพรไทย เพื่อให้บริการนวดเพื่อการผ่อนคลาย และการนวดเพื่อการเสริมสุขภาพแก่ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ

#### ลักษณะการให้บริการแบบ “เวลเนสสปา”

เป็นการให้บริการสปาในระดับ 5 ดาวภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” เป็นสปาที่ตั้งอยู่ภายในหรือในบริเวณเดียวกับโรงแรมหรือรีสอร์ทเพื่อรองรับผู้มาพักแรมที่ต้องการใช้บริการสปาเพื่อผ่อนคลายนอกเหนือจากการใช้บริการห้องพัก มักจะมีขนาดใหญ่กว่า Day Spa ทั่วไป และตั้งอยู่ตามสถานที่ท่องเที่ยวหรือย่านชุมชน โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 4-5 ดาว การบริการเน้นความเป็นสถานที่พักผ่อนและการนวดเป็นส่วนใหญ่ มีการจัดสถานที่ให้มีบรรยากาศดี ทัศนียภาพและภูมิทัศน์ที่สวยงามควบคู่ไปกับการให้บริการดูแลร่างกายและผิวพรรณ นอกจากนี้แล้วบริษัทยังได้ทำการผสมผสานเทคโนโลยีใหม่ๆ ในวงการสปา เช่น เตียงทรายร้อน (Quartz Bed), สระน้ำธาราบำบัด (Hydrotherapy Pool), เติ่งวีชีชาเวอร์ (Vichy Shower) กับศาสตร์การนวดแผนไทยหลายแบบควบคู่ไปกับการใช้สมุนไพรไทยให้บริการนวดเพื่อการผ่อนคลาย และนวดเพื่อการเสริมสุขภาพรวมถึงทรีตเมนต์ความงามแก่ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

#### ประเภทการให้บริการของสาขาลงใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa”

สาขาที่ให้บริการภายใต้แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa” มีบริการสปาเพื่อสุขภาพและเพื่อการบำบัด โดยมีการนำเทคโนโลยีในวงการสปาและศาสตร์ต่างๆจากทั้งตะวันตกและตะวันออกมาผสมผสานกับเทคนิคและการนวดและการบริการของไทย มีการให้บริการ ดังต่อไปนี้

##### 1. การให้บริการโดยธาราบำบัด (Hydrotherapy)

- สระน้ำธาราบำบัด (Hydrotherapy Pool) (เปิดให้บริการเฉพาะสาขาเชียงใหม่)
- Hydro Glow & Tone Therapy
- Splashy Vichy Massage

##### 2. การให้บริการการอบตัว หรือชาวน้ำ

- อินฟราเรดชาวน้ำ (Detoxifying Infared Sauna)
- ชาวน้ำไอน้ำพร้อมสมุนไพร (Herbal Rainforest Steam Sauna)

##### 3. การนวดชิโรดารา (Shirodhara Treatment)

4. การบำบัดด้วยเตียงทรายร้อนและการบำบัดด้วยคลื่นเสียง (Warm Sand Bed Therapy & Tibetan Sound Therapy) ทรายร้อนและขันทองเหลืองเพื่อสร้างเสียงกังวาน

## 5. การนวดสี่มือพร้อมน้ำมันหอมระเหย (Four-Hand Aromatherapy Warm Oil Massage)

6. การให้บริการออนเซน (เปิดให้บริการ เฉพาะสาขาเชียงใหม่) โดยลงน้ำแร่ในบ่อที่ให้บริการ 3 บ่อ สลับกัน ตามความต้องการของลูกค้า คือ

- บ่อน้ำแร่ร้อน
- บ่อโซดาสปา
- บ่อน้ำเย็น

## 7. การนวดแผนไทย (Thai massage)

## 8. การนวดแผนไทยประคบร้อนด้วยลูกประคบสมุนไพร (Thai massage with hot herbal ball)

## 9. การนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy Oil Massage)

## 10. การนวดบำบัดด้วยหินร้อน (Aromatic Hot Stone Massage)

## 11. การนวดหลังและไหล่ (Back & Shoulder Massage)

## 12. การนวดกดจุดใบหน้าผ่อนคลายอารมณ์ (Facial Relaxation)

## 13. การนวดกดจุดสะท้อนเท้า (Foot Reflexology)

## 14. การขัดผิว (Body Scrub)

## 15. การพอกผิว (Body Mask)

## 16. การอาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้ (Floral Bath)

ปัจจุบัน RarinJinda Wellness Spa เปิดดำเนินการทั้งหมด 3 สาขา ที่จังหวัดเชียงใหม่และ กรุงเทพฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สาขาเชียงใหม่ ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ด้านหน้าติดกับโรงแรม ธารจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท ถนนเจริญราษฎร์ ต.วัดเกต อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ 3,500 ตารางเมตร
- สาขาราชดำริ ตั้งอยู่ชั้น 6 และ 8 โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ กรุงเทพฯ บนเนื้อที่ประมาณ 903 ตารางเมตร
- สาขาเพลินจิต ตั้งอยู่ชั้น 30 และ 31 โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพลินจิต ถนนวิทยุ กรุงเทพฯ บนเนื้อที่ประมาณ 1,087 ตารางเมตร

## ลักษณะการให้บริการแบบเดย์สปา

### ลักษณะการให้บริการภายใต้แบรนด์ “Let’s Relax”

การให้บริการเป็นแบบเดย์สปา (Day Spa) ระดับ 4 ดาว ซึ่งเป็นรูปแบบสปาที่พบได้ทั่วไป มักตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้ามาใช้บริการ ลักษณะผู้มาใช้บริการจะเป็นระยะเวลาสั้น ๆ ใช้เวลาเพียง 1 - 2 ชั่วโมงสำหรับการเข้าใช้บริการหนึ่งอย่าง หรือมากที่สุด 4 ชั่วโมง สำหรับการเข้ารับบริการ แบบครบวงจร ทั้งการนวดและดูแล สุขภาพผิว ให้บริการนวดเพื่อการผ่อนคลายแก่ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยผสมผสานภูมิปัญญาไทยด้านการนวดและการบริการกับเทคนิคการนวดจากศาสตร์ตะวันตกและตะวันออก เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์การบริการที่เป็นเอกลักษณ์ของบริษัท

## ประเภทการให้บริการของ “Let’s Relax”

1. การนวดแผนไทย (Thai massage)
2. การนวดแผนไทยประคบร้อนด้วยลูกประคบสมุนไพร (Thai massage with hot herbal ball)
3. การนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy Oil Massage)
4. การนวดบำบัดด้วยหินร้อน (Aromatic Hot Stone Massage)
5. การนวดหลังและไหล่ (Back & Shoulder Massage)
6. การนวดกดจุดใบหน้าผ่อนคลายอารมณ์ (Facial Relaxation)

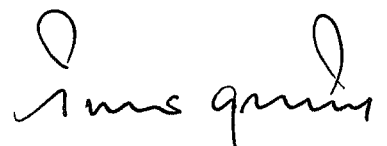
7. การนวดกดจุดสะท้อนเท้า (Foot Reflexology)
8. การขัดผิว (Body Scrub)
9. การพอกผิว (Body Mask)
10. การอาบน้ำแร่แช่น้ำดอกไม้ (Floral Bath)

ปัจจุบัน Let's Relax เปิดให้บริการทั้งสิ้นจำนวน 14 สาขา ทั้งกรุงเทพฯ และตามเมืองท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย คือ เชียงใหม่ พัทยา ภูเก็ต เกาะสมุย และหัวหิน ซึ่งทุกสาขาเปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 10.00 น. - 24.00 น. และมีสาขาที่อยู่ในระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ 5 สาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สาขาเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บนชั้น 6 ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 สุขุมวิทซอย 19 (วัฒนา) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 752 ตารางเมตร
- สาขาสุขุมวิท 39 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 806.82 ตารางเมตร
- สาขาแมนดาริน ตั้งอยู่ภายในโรงแรมแมนดาริน ถนนพระรามที่สี่ กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 1,100 ตารางเมตร
- สาขาพาววิลเลียน ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการพาววิลเลียน ไนท์บาร์ซาร์ ถนนช้างคลาน ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ 668 ตารางเมตร
- สาขาพัทยา ตั้งอยู่ภายในบริเวณโรงแรมซันไลน์ การ์เดน ถนนพัทยาเหนือ ต.นาเกลือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี เนื้อที่ประมาณ 540 ตารางเมตร
- สาขาป่าตอง สาย 2 ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าจังซีลอนประมาณ 600 เมตร บนถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ 1,292 ตารางเมตร
- สาขาสมุย ตั้งอยู่บนถนนรอบเกาะ ใกล้กับห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี เนื้อที่ประมาณ 1,588 ตารางเมตร
- สาขาสยามสแควร์วัน ตั้งอยู่ที่ ชั้น 6 ศูนย์การค้า Siam Square One กรุงเทพฯ ใช้พื้นที่ประมาณ 756 ตารางเมตร โดยการเช่าพื้นที่จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 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
- สาขาป่าตอง สาย 3 ตั้งอยู่บนถนนผังเมืองสาย ก ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จ.ภูเก็ต เนื้อที่ประมาณ 2,418 ตารางเมตร
- สาขาเอกมัย ตั้งอยู่อาคาร Park Lane Bangkok ชั้น 2 ซอยสุขุมวิท 61 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 578 ตารางเมตร
- สาขาท่าแพ ตั้งอยู่บนถนนราชดำเนิน ต.พระสิงห์ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ 560 ตารางเมตร
- สาขาสวนพลู ตั้งอยู่ซอยสวนพลู แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 560 ตารางเมตร
- สาขาเดอะสตรีท ตั้งอยู่ที่ชั้น 3 ศูนย์การค้า เดอะ สตรีท รัชดา บนถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 714 ตารางเมตร

• สาขาที่อยู่ในระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ

1. Let's Relax มาตรฐาน
2. Let's Relax พญาไท
3. Let's Relax River Heaven ถนนเจริญกรุง
4. Let's Relax Boat Lagoon Phuket
5. Let's Relax ทองหล่อ



### ลักษณะการให้บริการแบบนวดเพื่อสุขภาพ

#### ลักษณะการให้บริการภายใต้แบรนด์ “บ้านสวน มาสสาจ”

การให้บริการเป็นแบบร้านนวดเพื่อสุขภาพ ระดับ 3 ดาว ซึ่งเป็นรูปแบบร้านนวดที่พบได้ทั่วไป มักตั้งอยู่ในทำเลที่พักอาศัย ลักษณะผู้มาใช้บริการจะเป็นระยะเวลาสั้น ๆ ใช้เวลาเพียง 1 - 2 ชั่วโมงสำหรับ การเข้าใช้บริการหนึ่งอย่าง ให้บริการนวดเพื่อการผ่อนคลายแก่ลูกค้า ชาวไทยโดยภูมิปัญญาไทยด้านการนวด

#### ประเภทการให้บริการของ “บ้านสวน มาสสาจ”

1. การนวดแผนไทย (Thai massage)
2. การนวดแผนไทยประคบร้อนด้วยลูกประคบสมุนไพร (Thai massage with hot herbal ball)
3. การนวดด้วยน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy Oil Massage)
4. การนวดกดจุดสะท้อนเท้า (Foot Reflexology)
5. การขัดผิว (Body Scrub)
6. การพอกผิว (Body Mask)

ปัจจุบัน บ้านสวนมาสสาจ เปิดให้บริการทั้งสิ้นจำนวน 3 สาขา ในทำเลย่านเมืองกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งทุกสาขาเปิดให้บริการทุกวัน ตั้งแต่เวลา 09.00 น. - 23.00 น. และมีสาขาที่อยู่ระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ 1 สาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- สาขานนทบุรี ตั้งอยู่บนถนนนครอินทร์ ต.ตลาดขวัญ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี เนื้อที่ประมาณ 465 ตารางเมตร
- สาขารามอินทรา ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ต.คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 614 ตารางเมตร
- สาขารามคำแหง ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานครเนื้อที่ประมาณ 369 ตารางเมตร
- สาขาที่อยู่ระหว่างเตรียมเปิดดำเนินการ
  1. บ้านสวน มาสสาจ ประชาณุกุล

### 2.1.2 การตลาด

#### ลูกค้าเป้าหมาย

บริษัท มีสัดส่วนลูกค้าต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ ลูกค้าชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าชาวเอเชียจากประเทศ จีนฮ่องกง ไต้หวัน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และมาเลเซีย และลูกค้าจากทางประเทศยุโรป ซึ่งบริษัท ได้วิเคราะห์ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายสำหรับธุรกิจของบริษัท โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าตามรายได้ออกเป็น 3 กลุ่มหลัก ตามรูปแบบการให้บริการและระดับราคา (Brand Positioning) คือ

กลุ่มลูกค้า	รายได้ต่อเดือน(บาท/เดือน)	แบรนด์ที่ใช้บริการ
1. A- จนถึง A+	>75,000	RarinJinda Wellness Spa
2. B จนถึง A-	30,000 - 75,000	Spa Let's Relax
3. C+ จนถึง B+	15,000 - 50,000	บ้านสวนมาสสาจ

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

### ช่องทางการจำหน่าย

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัท ทำการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ เช่น นิตยสาร และเข้าร่วมงานออกร้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับสปา ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยมีเป้าหมายหลักเพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ธุรกิจสปาของบริษัท ทำให้แบรนด์ของบริษัทเป็นที่รู้จักกันดีและนิยมกันในกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ช่องทางการจำหน่ายของบริษัททั้งหมด สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. การจำหน่ายผ่านระบบสำรองการเข้ารับบริการผ่านทางอินเทอร์เน็ต
2. การจำหน่ายให้กับลูกค้าโดยตรง
3. การจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่าย

### นโยบายการกำหนดราคา

บริษัทกำหนดราคาโดยการคำนวณราคาจากต้นทุนค่าเช่าสถานที่ หรือค่าเสื่อมราคาในกรณีที่สร้างอาคาร เพื่อใช้ดำเนินการธุรกิจเองบวกกับค่าแรงพนักงาน และค่าเสียเปรียบ ประกอบกับการเปรียบเทียบราคาของธุรกิจสปาคู่แข่งร่วมกับ การวิเคราะห์ทางการตลาดเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านราคา โดยพิจารณาปัจจัยแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น ท่าเลที่ตั้ง โอกาสทางการตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คู่แข่งในบริเวณใกล้เคียง และต้นทุนในการประกอบการ เป็นต้น

### ปัจจัยที่มีผลต่อการแข่งขัน

ธุรกิจสปา เป็นธุรกิจที่มีความแตกต่างในแต่ละผู้ให้บริการ ในเรื่องของทำเลที่ตั้ง สถานที่ให้บริการที่มี ความสวยงาม การเดินทางที่สะดวกสบาย ใจกลางเมือง หรืออยู่ในบริเวณใกล้สถานที่ท่องเที่ยวที่นิยมในประเทศไทย การให้บริการที่ดีของพนักงานนวด ที่ให้บริการ ความมีประสบการณ์ของผู้ให้บริการ คุณภาพการบริการและความเชื่อถือ ไว้วางใจจากลูกค้า ผู้บริหารกลุ่มบริษัทจึงได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อการแข่งขันในธุรกิจเพื่อนำมากำหนด เป็นกลยุทธ์ในการสร้างความแตกต่าง และเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการแข่งขันทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท ดังนี้

#### 1. ประสบการณ์ และความเป็นมืออาชีพในการดำเนินธุรกิจ

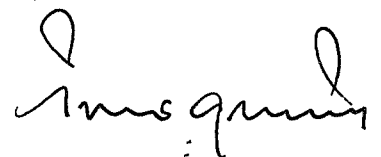
บริษัทมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจสปามากกว่า 17 ปี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจสปาเป็น อย่างดี ทำให้สามารถเสนอบริการการนวดแบบต่างๆ โดยมีพนักงานเทอร่าพิสท์ที่มีความสามารถ และความชำนาญ จากการศึกษาที่ถูกต้องตามหลักสูตรของโรงเรียนของบริษัทย่อย (SWE) ควบคู่กับผลิตภัณฑ์สปาของบริษัทย่อย (SWL) โดยใช้ผลิตภัณฑ์ระดับพรีเมียม เพื่อให้ผู้บริโภคมั่นใจ ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ดี เป็นการสร้างความประทับใจและทำให้ลูกค้า เกิดความจงรักภักดีต่อธุรกิจ และสินค้า ซึ่งเมื่อลูกค้าประทับใจในสินค้าสามารถทำการซื้อ เพื่อไปบริโภคเพิ่มเติมได้ ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในกลุ่มสามารถจำหน่ายได้เพิ่มขึ้นด้วย

#### 2. ด้านทำเลที่ตั้ง

การเลือกที่ตั้งสำหรับธุรกิจสปา “RarinJinda Wellness Spa” บริษัทจะเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ภายใน โรงแรมห้าดาวเพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายลูกค้าของบริษัท ที่ผู้มาใช้บริการมักจะมีความต้องการ ประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัว บริการแบบหนึ่งต่อหนึ่ง เพื่อผ่อนคลายและบำบัดศาสตร์ทั้ง 5 ของร่างกาย

สำหรับ “Let’s Relax” บริษัท จะเลือกทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย สามารถเดินทางได้ง่าย ใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวสำคัญ เช่น สาขาในกรุงเทพฯ บริษัท จะเลือกสถานที่ตั้งของ ธุรกิจสปาให้อยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สำหรับสาขาในเมืองท่องเที่ยวตามต่างจังหวัด จะตั้งใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยว หรือห้างสรรพสินค้า

สำหรับ “บ้านสวน มาสสาจ” บริษัท จะเลือกแหล่งทำเลที่พักอาศัย ติดถนนใหญ่ เพื่อความสะดวกในการใช้บริการและมองเห็นง่าย



### 3. การสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพ

การใช้บริการสปาเพื่อเป็นการผ่อนคลายและรักษาสุขภาพจากความเครียดและปัญหาด้านสุขภาพอันเกิดจากสภาพเศรษฐกิจ สังคมและการแข่งขันเชิงธุรกิจในปัจจุบัน ดังนั้น บริษัทจึงให้บริการที่เน้นความปลอดภัยและความน่าเชื่อถือในการเข้ารับบริการ เนื่องจากบริการหลัก ๆ ในสปาคือการให้บริการนวด ซึ่งการนวดในแต่ละแบบนั้นจะต้องมีการนวดหรือสัมผัสเส้นต่าง ๆ ของร่างกาย

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

### 4. การส่งเสริมการขาย

บริษัทจัดให้มีการส่งเสริมการขาย เช่น การทำ Loyalty Program ให้กับลูกค้าเดิม การให้ส่วนลดราคาพิเศษ ซึ่งจะเป็นการกระตุ้นให้ลูกค้าใหม่ตัดสินใจทดลองใช้บริการในสปาได้ง่ายขึ้น และช่วยเพิ่มอัตราการใช้บริการในช่วงที่นักท่องเที่ยวลดน้อยลง (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

##### • การเช่าพื้นที่

ปัจจุบันบริษัทมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินธุรกิจสปาจำนวนทั้งสิ้น 19 สาขา โดยสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่จะมีระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ บริษัทจะมีการต่อรองให้สามารถต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสาขาที่เปิดใหม่ประมาณ 6 – 9 ปี (3 ปี ต่อ 3 ปี และ/หรือ ต่อ 3 ปี) ทั้งนี้เพื่อให้คุ้มค่ากับการลงทุนตกแต่ง ในการเปิดสาขา แต่หลังจากนั้นแล้วโดยทั่วไปจะสามารถต่ออายุสัญญาได้เพียงครั้งละ 2-3 ปี แต่เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ให้เช่ามาโดยตลอด ทำให้ที่ผ่านมาบริษัท ไม่มีปัญหาในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติม โดยบางสาขาสามารถเช่าดำเนินธุรกิจมาต่อเนื่องกว่า 17 ปี สามารถแสดงรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้

### แบรนด์ “RarinJinda Wellness Spa”

สาขา	ปีที่เริ่ม ดำเนินการ	พื้นที่ (ตรม.)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
เชียงใหม่	2548	3,500	30 ปี	1 ม.ค.56 ถึง 31 ธ.ค.85	- เป็นการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และปรับปรุงซากอาคารเพื่อดำเนินการธุรกิจ สปา และให้เช่าช่วงพื้นที่บางส่วนต่อกับ กับบริษัทย่อยเพื่อทำโรงแรม
ราชดำริ	2550	903	3 ปี	1 ม.ค.57 ถึง 31 ธ.ค.59	- การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
เพลินจิต	2557	1,087	3 ปี	1 พ.ย.57 ถึง 31 ธ.ค.60	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี

### แบรนด์ “Let’s Relax”

สาขา	ปีที่เริ่ม ดำเนินการ	พื้นที่ (ตรม.)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
พาววิลเลียน	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) โดยมี การต่ออายุสัญญาให้ครบพร้อมกัน - สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
พทยา	2547	540	3 ปี	1 พ.ค.58 ถึง 30 เม.ย.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
สุขุมวิท 39	2547	806.82	3 ปี	1 ม.ค.57 ถึง 31 ธ.ค.59	- การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อน ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า
เทอร์มินอล 21	2554	752	3 ปี	11 ธ.ค.57 ถึง 10 ธ.ค.60	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี
สมุย	2556	1,588	3 ปี	1 ม.ค.59 ถึง 31 ธ.ค.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
แมนดาริน	2556	1,100	3 ปี	1 ม.ค.57 ถึง 31 ธ.ค.59	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี
สยามสแควร์วัน	2557	756.44	3 ปี	1 ส.ค.57 ถึง 31 ก.ค.60 18 เม.ย.58 ถึง 17 เม.ย.61	- 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
ป่าตอง สาย 3	2557	2,418	3 ปี	15 ธ.ค.57 ถึง 31 ม.ค.60	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี
เอกมัย	2558	579	3 ปี	1 ก.ค.58 ถึง 30 มิ.ย.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
ท่าแพ	2558	560	3 ปี	1 ธ.ค.58 ถึง 30 ก.ย.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี
สวนพลู	2558	560	3 ปี	1 ม.ค.59 ถึง 31 ธ.ค.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี
เดอะสตาร์	2558	714	3 ปี	15 ธ.ค.58 ถึง 14 ธ.ค.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี

*Amr qualy*



### แบรนด์ “บ้านสวน มาสสาจ”

สาขา	ปีที่เริ่ม ดำเนินการ	พื้นที่ (ตรม.)	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
นนทบุรี	2558	465	3 ปี	1 ส.ค.58 ถึง 31 ก.ค.61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 คราว คราวละ 3 ปี
รามอินทรา	2550	614	2 ปี 2 เดือน	1 ส.ค.58 ถึง 30 ก.ย.60	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี
รามคำแหง	2558	369	4 ปี 10 เดือน	1 ส.ค.58 ถึง 31 พ.ค.63	

หมายเหตุ รายละเอียดการเช่าและเงื่อนไขการเช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อที่ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

#### • การซื้อสินทรัพย์

บริษัท มีการลงทุนซื้ออาคารพาณิชย์ 3 คูหา ตั้งอยู่ที่ ถนนราษฎร์อุทิศ 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) คือปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้บริษัท สามารถจัดหาบริการได้ ซึ่งส่วนใหญ่พนักงานของบริษัทจะเป็นพนักงานที่ร่วมงานกับบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน นอกจากนั้นแล้วบริษัทได้มีการเปิดบริษัทย่อย ในนามของ บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด (SWE) เพื่อดำเนินธุรกิจสอนนวด สนับสนุนการจัดหาพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทในการทดแทนพนักงานที่ลาออก และเป็นการเตรียมพนักงานเพิ่มสำหรับการขยายสาขาของบริษัทในอนาคต รวมถึงเป็นที่จัดอบรมพนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทในการให้บริการและรักษามาตรฐานของพนักงานเทอราพิสต์สำหรับธุรกิจสปาของบริษัท ทำให้พนักงานมีความรู้ทั้งทางภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ และเรียนรู้การทำงานบริการนวดได้อย่างถูกต้อง ปลอดภัยทั้งตัวผู้ให้บริการและผู้รับบริการ จนเกิดความเชี่ยวชาญ ตลอดจนสามารถให้คำแนะนำในเรื่องต่าง ๆ กับผู้มาใช้บริการได้

นอกจากนั้นแล้วในกรณีที่บางสาขามีจำนวนผู้ใช้บริการมาก บริษัทสามารถที่จะโยกย้ายพนักงานเทอราพิสต์จากสาขาอื่นมาให้บริการในสาขาที่ต้องการได้ เพื่อให้บริการของบริษัทเรียบร้อย และทันต่อความต้องการของลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีพนักงานเทอราพิสต์จำนวนประมาณ 560 คน ประจำอยู่ตามสถานประกอบการสปา สาขาต่าง ๆ

#### 3. อุปกรณ์ในการให้บริการ

ในการดำเนินการเพื่อให้ได้บริการสปาแก่ลูกค้านั้น บริษัทจะต้องมีการจัดหาอุปกรณ์ในการให้บริการดังกล่าว โดยบริษัทได้มีการจัดหาอุปกรณ์ดังกล่าว ตามแบรนด์ “Let's Relax” และ “RarinJinda Wellness Spa” โดยสามารถแสดงรายละเอียดการให้บริการดังนี้

อุปกรณ์การให้บริการแบบเวลเนสสปาแบรนด์ “ระรินจินดา เวลเนส สปา” ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สาขา	เตียง นวดไทย	เก้าอี้ นวดเท้า	เตียงนวด น้ำมัน	เตียง ทรายร้อน	เตียงวิชี ชาวเวอร์	Hydro Tub	อ่าง จากุซซี่	รวม
เชียงใหม่	19	9	26	2	1	1	9	67
ราชดำริ	6	3	12	2	1	1	5	30
เพลินจิต	12	4	15	2	-	-	5	38

อุปกรณ์การให้บริการแบบเดย์สปา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

แบรนด์ที่ให้บริการ	สาขา	เตียง นวดไทย	เก้าอี้ นวดเท้า	เตียงนวด น้ำมัน	เตียงนวด หลังใหญ่	รวม
"Let's Relax"	พาวิลเลียน	18	12	10	8	48
	ป่าตอง สาย 2	32	18	18	8	76
	พทยา	10	9	10	7	36
	สุขุมวิท 39	19	10	13	5	47
	เทอร์มินอล 21	21	12	17	10	60
	สมุย	19	9	21	5	54
	แมนดาริน	21	8	14	6	49
	ป่าตอง สาย 3	34	13	29	10	86
	สยามสแควร์วัน	30	10	33	6	79
	หัวหิน	12	6	9	4	31
	เอกมัย	11	6	11	4	32
	ท่าแพ	10	7	11	4	32
	สวนพลู	22	6	8	4	40
	เดอะสตรีท	24	6	17	4	51

อุปกรณ์การให้บริการแบบร้านนวดเพื่อสุขภาพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

แบรนด์ที่ให้บริการ	สาขา	เตียง นวดไทย	เก้าอี้ นวดเท้า	เตียงนวด น้ำมัน	รวม
"บ้านสวน มาสสาจ"	นนทบุรี	26	3	4	33
	รามคำแหง	31	3	4	38
	รามอินทรา	30	3	5	38

#### 4. ผลิตภัณฑ์สปาที่ใช้ในสาขาที่ให้บริการของบริษัท

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

#### 2.1.4 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

##### ภาวะอุตสาหกรรม

นับตั้งแต่ที่รัฐบาลประกาศนโยบายพัฒนาประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติในปี 2547 และออกแผนผลักดันธุรกิจบริการสุขภาพในระยะ 5 ปี (2552-2556) โดยส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็น "Spa Capital of Asia" ด้วยการผลักดันการสร้างมาตรฐานให้กับธุรกิจสปาไทย อีกทั้งยังมีการเร่งทำการตลาดเชิงรุก จัดให้มีการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมส่งเสริมธุรกิจและสนับสนุนการขายตลาดไปยังต่างประเทศ ทั้งด้านการลงทุน/ร่วมทุนจัดตั้งธุรกิจ การสร้างเครือข่าย และการสร้างแบรนด์ให้เป็น

เอกลักษณ์ ซึ่งการผลักดันดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจสปาและนวดไทยมีชื่อเสียงและมีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับในระดับสากล และกลายเป็นธุรกิจบริการอีกหนึ่งสาขาที่มีบทบาทสำคัญในการเสริมสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจของไทย โดยเป็นธุรกิจบริการที่ไทยมีศักยภาพในฐานะเป็น “บริการที่ส่งออกได้” ทั้งในรูปแบบการรองรับชาวต่างชาติที่เข้ามาใช้บริการในประเทศ การออกไปลงทุนจัดตั้งธุรกิจในประเทศ รวมถึงการส่งบุคลากรเดินทางไปให้บริการในต่างประเทศ นอกจากนี้ ยังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนให้เกิดการขยายตัวในสาขาบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ การท่องเที่ยว สินค้าเพื่อสุขภาพ ฯลฯ ส่งผลให้มีเงินตราไหลเข้าประเทศจากธุรกิจในกลุ่มนี้เพิ่มมากขึ้น

#### มูลค่าตลาดรวมของธุรกิจสปา

ในภาพรวม อุตสาหกรรมสปามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านสถานที่ให้บริการและรายได้จากการประกอบการ เนื่องจากไทยมีความพร้อมทั้งด้านบุคลากร สถานที่ และทรัพยากร ประกอบกับมีบริการสนับสนุนสุขภาพที่เป็นเอกลักษณ์ของประเทศ อาทิ นวดไทย การใช้สมุนไพรไทย และมีจุดเด่นด้านอภัยภัยและมารยาทในการให้บริการ ทำให้ธุรกิจบริการในสาขานี้มีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูง

การวิเคราะห์มูลค่าตลาดของธุรกิจสปาไทยแบ่ง ตามการจัดเก็บข้อมูลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

สมาคมสปาไทย รายงานว่าภาพรวมธุรกิจสปาปี 2558 คิดเป็นมูลค่า 3.11 หมื่นล้านบาท\* โตขึ้นจากปี 2557 ที่มีมูลค่าอยู่ที่ 2.8 หมื่นล้านบาท ธุรกิจสปาในปีนี้ยังคงเติบโตได้ดีต่อเนื่องจากปีก่อน เพราะเป็นธุรกิจที่นักท่องเที่ยวทั้งใน และต่างประเทศมีความต้องการบริการเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับความต้องการซื้อผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องสปาที่สูงขึ้น โดยแนวทางการส่งเสริมธุรกิจสปาไทยต้องดึงเอกลักษณ์ความเป็นไทย ทั้งด้านบุคลากรและผลิตภัณฑ์สมุนไพรไทย สอดรับกับ นโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ที่สนับสนุนแคมเปญท่องเที่ยววิถีไทย มุ่งเน้นจับกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ ซึ่งกระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา คาดว่ารายได้จากการท่องเที่ยวจะมีมูลค่า 2.21 ล้านล้านบาท\*\* หรือคิดเป็นร้อยละ 14.8 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)

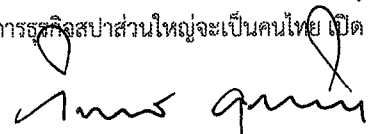
ส่วนลูกค้าชาวไทยคาดว่าจะมีปริมาณเข้าใช้บริการในธุรกิจสปาเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยัง ขยายตัวส่งผลให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นและพร้อมแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อดูแลสุขภาพมากขึ้น ขณะเดียวกันประชาชนก็ มีค่านิยมในการดูแลสุขภาพสุขภาพกันมากขึ้น ทั้งนี้จากข้อมูลศูนย์วิจัยกิจการไทยพบว่า คนในกรุงเทพฯ มากกว่าร้อยละ 48 หันมาใช้วิธีทางธรรมชาติในการบำบัดดูแลสุขภาพ ทำให้ตลาดการดูแลสุขภาพมีการขยายตัวมากขึ้นโดยตลอด

#### ภาพรวมการแข่งขัน

อุตสาหกรรมสปาในประเทศไทยเริ่มมีการขยายตัวอย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2545 มีการขยายตัวโดยรวมทั้งในด้านจำนวนผู้มาใช้บริการและสถานที่ให้บริการ จำนวนสถานที่ให้บริการสปาในประเทศไทย ส่วนใหญ่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการรายเล็ก จากการรวบรวมสถิติของสมาคมสปาไทยพบว่า ในช่วงปี 2551-2555 ประเทศไทยมีสถานประกอบการที่ตั้งอยู่ในโรงแรมและรีสอร์ทประมาณร้อยละ 60 และสถานประกอบการที่ตั้งอยู่นี้ รูปแบบ Stand Alone ประมาณร้อยละ 40 นอกจากนี้สมาคมสปาไทยยังคาดการณ์อีกว่าในอนาคตสัดส่วนของ สถานประกอบการทั้งสองแห่งจะเปลี่ยนเป็น 50 : 50 เนื่องจากรูปแบบสปาแบบ Stand Alone เริ่มมีการลงทุนในรูปแบบธุรกิจและเปิดดำเนินการเป็นสาขาเพิ่มมากขึ้นสัดส่วนสถานประกอบการแบ่งตามที่ตั้งในโรงแรมหรือรีสอร์ท และแบบ Stand Alone

กระแสการใส่ใจดูแลสุขภาพของคนไทยที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจสปาขยายตัวออกจากโรงแรม และขยายตัวอย่างรวดเร็วในย่านธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิดการให้บริการที่หลากหลายรูปแบบ และเป็นที่จับตากันว่าธุรกิจสปาจะเป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจบริการด้านสุขภาพที่มีศักยภาพการเติบโตสูงต่อไป และคาดว่าจะรายได้จากธุรกิจสปาในตลาดท่องเที่ยวมาจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความต้องการมีแนวโน้ม การเติบโตตามอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ภาครัฐให้การส่งเสริมและสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งยังเป็นหนึ่งในธุรกิจบริการด้านสุขภาพที่ภาครัฐกำหนดเป้าหมายให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสุขภาพของเอเชีย

แนวโน้มเกี่ยวกับความใส่ใจต่อสุขภาพที่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มชนชั้นกลาง ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่หรือร้อยละ 70 ของประชากรไทยทั้งหมด เป็นโอกาสให้ธุรกิจสปาขยายตัวเข้าสู่ตลาดระดับกลาง ซึ่งมีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติที่พำนักอยู่ในประเทศไทย รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อระดับปานกลางขึ้นไป โดยผู้ประกอบการธุรกิจสปาส่วนใหญ่จะเป็นคนไทย เปิด



ดำเนินธุรกิจอยู่ในเมืองใหญ่หรือย่านธุรกิจ ครอบคลุมตั้งแต่สปาที่อยู่นอกโรงแรมแต่จับตลาดบนและสปาขนาดเล็กที่จะจับตลาดระดับกลาง

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ภาพรวมของตลาดธุรกิจสปาภายในประเทศไทยจึงเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการธุรกิจสปาในประเทศเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ทั้งในรูปแบบที่เป็น สปาแบบให้บริการครบวงจร โดยมีการออกแบบและตกแต่งสถานที่ให้ดูหรูหรา รวมถึงบริการที่มีความหลากหลาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และให้ความรู้สึกผ่อนคลายเมื่อเข้าใช้บริการ จนถึงในรูปแบบห้องแถวที่เปิดให้ มีบริการนวดและเสริมความงามในแบบต่าง ๆ โดยจะไม่เน้นถึงความสวยงามในการออกแบบ ร้านหรือไม่เน้นความหรูหรา มากนัก แต่จะเน้นการให้บริการที่จัดเตรียมให้ลูกค้าเท่านั้น

### 2.1.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับอย่างเคร่งครัด ดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติของกระทรวงสาธารณสุขในการดำเนินการดังกล่าว โดยได้รับการรับรองจากกระทรวงสาธารณสุขในการประกอบธุรกิจสปา สาขาของบริษัทให้เน้นการอนุรักษ์ระบบนิเวศธรรมชาติให้คงเดิม ด้วยการรักษาพื้นที่สวน และต้นไม้ให้มากที่สุด และให้ความสำคัญกับเรื่องระบบนิเวศ การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในการให้บริการแก่ลูกค้า เป็นผลิตภัณฑ์ที่ทำมาจากธรรมชาติ ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม เพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมให้มีสภาพที่ดีต่อไป

## 2.2 ธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร

การประกอบธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารของกลุ่มบริษัท ดำเนินการโดย บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ( SWR ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การให้บริการของ SWR สามารถจำแนกได้ตามประเภทของลักษณะการให้บริการ คือการให้บริการโรงแรม และการให้บริการร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่

#### การให้บริการโรงแรม

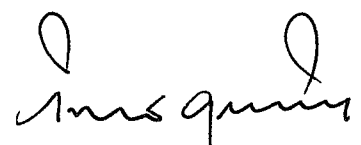
เป็นการให้บริการโรงแรม ภายใต้ชื่อ “ โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท ” ซึ่งเป็นโรงแรมประเภทบูติค รีสอร์ทระดับ 5 ดาว และยังคงกลิ่นอายของสไตล์ทางเหนือสไตล์ล้านนา ทุกห้องพักยังมีระเบียงส่วนตัวที่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ของดอยสุเทพ และแม่น้ำปิง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ไม่ว่าจะเป็นบริการอินเทอร์เน็ตไร้สายความเร็วสูง ห้องฟิตเนสและโยคะ สระว่ายน้ำกลางแจ้ง บริการรถเช่าสี่ล้อ และบริการทัวร์ท่องเที่ยว บริการซักผ้า รวมทั้งมีห้องสมุดที่มีบริการคอมพิวเตอร์ฟรี และร้านอาหารเดค วัน (Deck 1) รวมทั้งมี ระรินจินดา เวลเนสสปา สาขาเชียงใหม่ เพื่อให้บริการสปาครบวงจร โดยตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของโรงแรม

นอกจากนี้ภายในบริเวณโรงแรมยังคงไว้ซึ่งบ้านไม้สักไทยโบราณอายุกว่า 140 ปี เป็นการผสมผสานของกลิ่นอายพม่าและล้านนา โดยได้ถูกนำมาใช้เป็นส่วนห้องรับแขกของโรงแรม ห้องประชุม และห้องนวดไทยของโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เพื่ออนุรักษ์ไว้ให้ชนรุ่นหลังและชาวต่างชาติได้สัมผัสและร่วมประทับใจ

ในส่วนที่เป็นอาคารโรงแรมที่สร้างใหม่ ทางสถาปนิกได้ออกแบบให้มีรูปแบบที่กลมกลืนกับเรือนไม้โบราณหลังเดิม รวมไปถึงการออกแบบภูมิสถาปัตย์ ซึ่งเน้นถึงความเขียวชอุ่มของพรรณไม้ รวมไปถึงสายน้ำที่ลัดเลาะตามอาคาร ซึ่งเป็นลักษณะพิเศษต่างจากสถาปัตยกรรมแห่งอื่นในจังหวัดเชียงใหม่ และส่งผลให้โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท ได้รับรางวัลต่าง ๆ สำหรับการคงไว้ซึ่งสิ่งก่อสร้างที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ วัฒนธรรมและขนบธรรมเนียมประเพณีที่ดีงามของประเทศไทย

#### • 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 สวีท (Wellness Suite)	93	5	16,000
ระรินจินดา วิลล่า (Rarinjinda Villa)	164	1	27,000
รวม		35	

หมายเหตุ \* ราคาห้องพักตาม website ของโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

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

#### • การบริการอาหารและเครื่องดื่ม

โรงแรม ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท มีบริการร้านอาหารเดค วัน (Deck 1) ตั้งอยู่ติดกับริมแม่น้ำปิง เน้นมุมมอง แบบเปิดโล่งและบรรยากาศแบบสบายๆ 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 สามารถเพิ่มความจุบริเวณด้านนอกอาคารบริเวณติดริมน้ำปิงรวมเป็น 120 ที่นั่ง สามารถแบ่งช่วงเวลาการให้บริการดังนี้

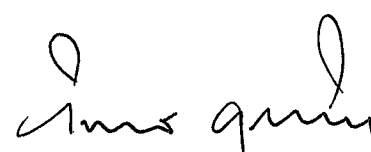
บริการอาหารเช้า	07.00 – 10.00 น.
บริการอาหารกลางวัน	11.00 – 14.00 น.
บริการอาหารว่างยามบ่าย	14.00 – 17.00 น.
บริการอาหารค่ำ	17.00 – 24.00 น.

นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ได้มีการขยายร้านอาหารอีก 1 แห่งภายใต้ชื่อ D Bistro ที่ถนนราชดำเนิน (ถนนคนเดินวันอาทิตย์) ภายใต้คอนเซ็ปต์ Casual Dining ให้บริการอาหารทานง่าย เช่น แซนวิช สลัด เบอร์เกอร์ ซุป เด็ก เบเกอรี่ เปิดบริการทุกวัน ตั้งแต่ 8.00 น. – 23.00 น. (ยกเว้นวันอาทิตย์ เลิก 24.00 น.) ขนาดความจุรวม 50 ที่นั่ง

## 2.2.2 การตลาด

### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจโรงแรม

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



เนื่องจาก โรงแรมระรินจินดา 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 ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท สามารถแบ่งได้ดังนี้

- 1) การจำหน่ายผ่านระบบสำรองห้องพักผ่านทางอินเทอร์เน็ต
- 2) การจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่าย
- 3) การจำหน่ายผ่านฝ่ายขายและการตลาด

#### กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจโรงแรม

##### กลยุทธ์ด้านราคา

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

##### กลยุทธ์การสร้างความแตกต่างในด้านคุณภาพและผลิตภัณฑ์

SWR มีลักษณะการสร้างแตกต่างในด้านคุณภาพและผลิตภัณฑ์จากโรงแรมในบริเวณพื้นที่เดียวกัน โดยให้บริการแบบครบครันแก่นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และชาวไทย ในบริเวณโรงแรม ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่สามารถให้บริการได้แบบครบวงจรในบริเวณสถานที่ของ SWR

1. เน้นการให้บริการสำหรับผู้รักและใส่ใจสุขภาพ
2. มีทำเลที่ตั้งอยู่กลางใจเมืองเชียงใหม่ สะดวกสบาย ใกล้กับตลาดไนท์ บาร์ซ่า และห่างจากสนามบินเพียง 15 นาที นอกจากนั้นแล้วยังเน้นความสวยงาม โดยทุกห้องพักยังมีระเบียงส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็น วิวสวยๆ ในส่วนกลาง เพื่อเก๋ๆ คอยสุเทพ และทัศนียภาพของแม่น้ำปิง
3. เน้นสไตล์การตกแต่ง ด้วยสไตล์โมเดิร์นถึงไทยผสมผสานความโบราณ (แอนทีค) หรือการผสมผสานความทันสมัยเข้ากับสไตล์ไทยดั้งเดิม
4. มีบริการสปาระดับ 5 ดาว อยู่ในบริเวณโรงแรม ซึ่งเป็นสปาที่สมบูรณ์ที่สุดของเชียงใหม่เพียบพร้อมด้วยเทคโนโลยีล้ำสุดของสปาและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีมาตรฐานสูงคือ RarinJinda Wellness Spa นำเสนอบริการสปาและการบำบัดหลากหลายรูปแบบโดยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญและพยาบาลที่ให้คำปรึกษาและคำแนะนำ
5. ให้บริการด้านอาหารทางสุขภาพ โดย ร้านอาหาร Deck 1 ที่นำเสนออาหารประเภท Healthy Food เพื่อสุขภาพ

#### 2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

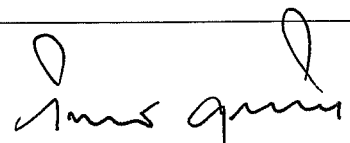


### สรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

คู่สัญญา	:	บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)) บริษัท ธรินจินดา จำกัด (ผู้เช่าช่วง) (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด)
วันที่ของสัญญา	:	1 มกราคม 2556
วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง	:	เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและร้านอาหาร
กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	:	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเป็นที่ยอมรับกันว่าอาคารโรงแรม และอาคารร้านอาหารที่ได้ก่อสร้างขึ้นบนที่ดิน ณ วันที่เข้าทำสัญญานับเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วง เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่คิดค่าเช่าในส่วนอาคารดังกล่าวนี้กับผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าโดยจะคิดค่าเช่าแต่เฉพาะราคาเช่าที่ดิน
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	:	เฉพาะที่ดินขนาดพื้นที่ 0-3-96 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรม ธรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท และร้านอาหารเดควัน และสิทธิในการใช้สอยพื้นที่บางส่วนของบ้านเรือนไทย ทั้งนี้ สำหรับอาคารที่ผู้เช่าช่วงได้ดำเนินการปรับปรุงใหม่ปลูกสร้างหรือต่อเติมอาคารใดๆบนทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าช่วงยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วงทั้งหมดเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
ระยะเวลาเช่า	:	ระยะเวลาการเช่าช่วงรวม 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2585 ทั้งนี้ หากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงมีความประสงค์จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาในการต่อสัญญาเช่าช่วงให้แก่ทางผู้ให้เช่าช่วงทราบไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วง หากผู้ให้เช่าช่วงมีความประสงค์จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่มีข้อกำหนดเหมือนสัญญานับนี้ทุกประการ เว้นแต่ข้อสัญญาข้อ 3. เรื่องระยะเวลาการเช่าช่วง และข้อ 4. เรื่องค่าเช่าช่วง จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป
ค่าเช่าช่วง	:	ชำระเป็นรายเดือน โดยผู้ให้เช่าช่วงจะปรับค่าเช่าช่วงเพิ่มขึ้นตามสภาวะตลาดแต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าช่วงที่มีผลบังคับอยู่ทุก 3 ปี
การเลิกสัญญา	:	สัญญาเป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง และไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไป ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้</li> <li>เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้</li> <li>เมื่อมีการเวนคืนที่ดินหรือทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายถึงขนาดไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญานี้</li> </ul>

ในการดำเนินธุรกิจร้านอาหาร D Bistro ของ SWR นั้น SWR มีการทำสัญญาเช่าช่วงอาคารต่อจากบริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

สาขา	ปีที่เริ่มดำเนินการ	พื้นที่	ระยะเวลาเช่า	วันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่า	หมายเหตุ
ท่าแพ	2558	560	3 ปี	1 ต.ค. 58 ถึง 30 ก.ย. 61	- สามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 1 คราว คราวละ 3 ปี



## 2.2.4 ภาพอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

### ภาพอุตสาหกรรม

ปี 2558 เศรษฐกิจของประเทศไทยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5-3.5 เติบโตขึ้นจากปีก่อน ที่ขยายตัวร้อยละ 0.7 ภาคการท่องเที่ยวยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนในเชิงบวกที่สำคัญของเศรษฐกิจไทยตลอดทั้งปี 2558 จากรายงานจำนวน นักท่องเที่ยวโดยกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 29.88 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา สร้างรายได้ให้ประเทศ 1.42 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา สำหรับสถานการณ์การท่องเที่ยวไทยในปี 2559 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาได้ประมาณการ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็น 36 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปี 2558 โดยประมาณการรายได้จากการท่องเที่ยวต่างชาติและคนไทยคิดเป็นจำนวนเงิน 2.33 ล้านล้านบาท

### ภาพรวมการแข่งขัน

จากข้อมูลที่แสดงข้างต้นจะเห็นได้ว่า ถึงแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่ในขณะที่จำนวนสถานประกอบการที่พักแรม และจำนวนห้องพัก มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูงกว่า ย่อมส่งผลกระทบต่อให้เกิดการแข่งขันอย่างสูงสำหรับธุรกิจโรงแรม ในจังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้นเพื่อความอยู่รอดของกิจการ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานหรือ กลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อรักษาระดับกำไรของกิจการไว้ ซึ่งรูปแบบการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ได้แก่ การตัดราคาห้องพัก การแข่งขันด้านคุณภาพการบริการ การให้สิทธิพิเศษด้านการใช้บริการด้านอื่นของโรงแรม เป็นต้น

ในส่วนของที่พักในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบรีสอร์ทแอนด์สปา จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยระบุว่า รีสอร์ทแอนด์สปาระดับ 2 - 5 ดาว มีจำนวนทั้งสิ้น 139 แห่ง และถ้าเน้นเฉพาะที่พักระดับเดียวกับโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท จะมีจำนวน 15 แห่ง ในขณะที่ที่พักที่มีลักษณะการให้บริการแบบบูติค รีสอร์ท ระดับ 2 - 5 ดาว มีจำนวนทั้งสิ้น 19 แห่ง

ปัจจุบันจำนวนของบูติคโฮเต็ลที่เพิ่มมากขึ้น ย่อมส่งผลให้การแข่งขันในตลาดย่อมสูงขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตามในแง่ของลักษณะการดำเนินธุรกิจโรงแรมบูติค ที่เน้นรูปแบบความเป็นโรงแรมขนาดเล็กที่มีความหรูหรา ให้ความสำคัญในเรื่องความโดดเด่นของสถาปัตยกรรม การบริการที่ให้ความเอาใจใส่ใกล้ชิดจากพนักงาน และการนำเสนอเรื่องราวความเป็นมาผ่านทางสถาปัตยกรรม การให้บริการของโรงแรมบูติคจะต้องสามารถตอบสนอง ต่อรูปแบบการดำรงชีวิตของผู้มาใช้บริการ โรงแรมบูติคจึงเป็นสถานที่ที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงบุคลิก และรูปแบบการดำรงชีวิตของผู้ที่จะมาใช้บริการ ดังนั้นโรงแรมบูติคส่วนใหญ่จึงไม่ได้เน้นการแข่งขันในเรื่องราคา แต่จะเน้นการแข่งขันที่คุณภาพ มาตรฐานและการให้บริการเป็นหลัก โดยโรงแรมแต่ละแห่งล้วนมีจุดขายที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับไลฟ์สไตล์ของลูกค้าแต่ละคน

## 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 สำหรับการใช้ในบ้านและใช้ในร้านสปา ภายใต้แบรนด์ “Blooming” โดยผลิตภัณฑ์ส่วนใหญ่จะเป็นผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติทั้งหมด(Natural Products) สินค้าของ SWL สามารถแบ่งผลิตภัณฑ์ออกได้เป็น 3 กลุ่มดังนี้

ผลิตภัณฑ์สปาสำหรับการดูแลผิวพรรณ

- น้ำมันนวด (Massage Oil for Professional Use)



- น้ำมันนวด (Massage Oil for Home Use)
- น้ำมันหอมระเหย (Essential Oil)
- เจลอาบน้ำ (Shower Gel)
- สบู่ธรรมชาติ (Natural Soap)
- โลชั่นบำรุงผิว (Body Lotion)
- เจลว่านทางจระเข้ (Aloe Vera Soothing Gel)
- ผลิตภัณฑ์ขัดผิว (Body Scrub)
- ผลิตภัณฑ์ครีมขัดเท้า (Foot Scrub)
- ผลิตภัณฑ์ครีมทามือ (Hand Cream)

#### ผลิตภัณฑ์สปาอื่นๆ

- ลูกประคบสมุนไพร (Herbal Ball)
- ธูปหอม (Incense)
- เทียนหอม (Aromatic Scented Candle)
- เตาน้ำมันหอมระเหย (Ceramic Oil Burner)
- ออยล์คูลิง (Cooling Oil)

#### ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับการบริโภค

- คุกกี้ (Cookies)
- ผลไม้อบแห้ง (Snack)
- เครื่องดื่มสมุนไพร (Herbal Drink)

### 2.3.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

#### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจผลิตภัณฑ์สปา

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

#### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่ายของธุรกิจผลิตภัณฑ์สปา

- 1) สาขา RarinJinda Wellness Spa และ Let's Relax ผลิตภัณฑ์ทุกชนิดจะมีการจัดจำหน่ายที่หน้าร้าน RarinJinda Wellness Spa และ Let's Relax 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 โรงแรมเรนซองส์ กรุงเทพฯ และสมุย โรงแรมเจดับบลิว แมริออท เขาหลัก รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นต้น

#### กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจ

บริษัท มีกลยุทธ์ดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### • กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ (Product)

กลยุทธ์การสร้างแตกต่างในด้านคุณภาพและผลิตภัณฑ์

ผลิตภัณฑ์บลูมมิ่งใช้ผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ (Natural Products) และคัดสรรวัตถุดิบที่มีคุณภาพสูง ไม่มีสารตกค้างที่เป็นอันตรายใด ๆ เพื่อนำไปเป็นส่วนผสมของผลิตภัณฑ์จนได้ผลิตภัณฑ์สมบูรณ์แบบ ที่พร้อมจะให้การผ่อนคลายทั้งกายและจิตใจ อุดมด้วยคุณค่าสมุนไพรไทยและกลิ่นที่บำบัดจากน้ำมันหอมระเหยบริสุทธิ์ในรูปแบบที่หลากหลาย เป็นส่วนผสมที่กลมกลืนเข้ากันอย่างลงตัวระหว่างศาสตร์ตะวันออกและตะวันตก

#### • กลยุทธ์ด้านการตลาด

ในด้านกลยุทธ์ทางการตลาดของ SWL นั้น ทาง SWL มุ่งเน้นทำการตลาดจัดจำหน่ายไปยังกลุ่มผู้บริโภค ที่มีความสนใจในด้านสุขภาพต้องการบริโภคสินค้าของ 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 โดยบริษัทจะเป็น ผู้กำหนดสูตร โดยอาศัยความรู้ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจสปา จากนั้นจะว่าจ้างบริษัทหลายแห่งให้ผลิตตามสูตร ที่ทางบริษัทต้องการ ปัจจุบันผลิตภัณฑ์สปาส่วนใหญ่ที่วางจำหน่ายผลิตจากผู้ผลิตที่มีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์สปา ซึ่งเป็นผู้ผลิตและส่งออกผลิตภัณฑ์สปา

### 2.3.4 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

#### ภาวะอุตสาหกรรม

\*ขณะนี้ ตลาดโลกมีความต้องการสมุนไพรสูง และมีแนวโน้มการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสมุนไพร กลุ่มเครื่องสำอางของไทยมีมูลค่าสูงถึง 180,000 ล้านบาท ขณะที่สมุนไพรกลุ่มอาหารเสริมมีมูลค่าใช้และส่งออกรวม 80,000 ล้านบาท ส่วนสมุนไพรกลุ่มสปา และผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าใช้และส่งออก ประมาณ 10,000 ล้านบาท สมุนไพรกลุ่ม ยาแผนโบราณตามกฎหมายภูมิปัญญาการแพทย์แผนไทย มีมูลค่าประมาณ 10,000 ล้านบาท เป็นต้น

(\*ข้อมูลจากกรมวิชาการเกษตร)

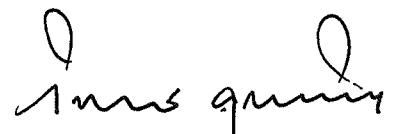
## 2.4 ธุรกิจโรงเรียนการสอนนวดแผนไทย

การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับโรงเรียนการสอนนวดแผนไทย ดำเนินการโดย บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ปัจจุบันทำการเปิดสอนให้กับผู้สมัครเป็นพนักงานเทอราพิสต์ เพื่อสนับสนุนธุรกิจสปาของบริษัทเท่านั้น ไม่ได้มีการสอนให้กับบุคคลภายนอก

### 2.4.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

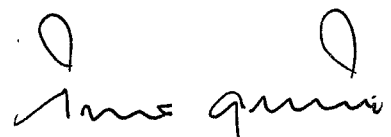
การให้บริการของ SWE เป็นการให้บริการโรงเรียนสอนเกี่ยวกับการนวดแผนไทย ในนาม “โรงเรียนสอนนวดแผนไทยบลูมมิ่ง” เปิดดำเนินการในปี 2554 ได้รับการรับรองจากกระทรวงศึกษาธิการ ให้บริการฝึกอบรมบริการนวดและสปาแก่พนักงานเทอราพิสต์ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท โดยแบ่งหลักสูตรตามประเภทผู้เรียนดังนี้

- หลักสูตรการสอนนวดไทย 60 ชั่วโมง และ 180 ชั่วโมง
- ความรู้พื้นฐานทั่วไป และข้อควรระวังในการนวดให้แก่ลูกค้า



โดยหลักสูตรที่เปิดสอนจะประกอบด้วยหลักสูตรการสอนนวดไทย ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งผู้เรียนจบหลักสูตรดังกล่าวจะได้รับใบประกาศนียบัตรจากโรงเรียนสอนนวดไทยบลูมมิ่ง สามารถนำไปประกอบการทำงานได้ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันทาง SWE จะทำการสอนให้แก่พนักงานที่มีความประสงค์จะทำงานให้แก่บริษัทเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ขึ้นไปเท่านั้น ไม่ได้ทำการเปิดสอนให้แก่บุคคลภายนอก

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



# 3

## ปัจจัยความเสี่ยง

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

### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การประกอบธุรกิจสปาและโรงแรมของบริษัทและบริษัทย่อย มีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่คือ นักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งในบางปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการเดินทางมาท่องเที่ยว นั้น บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ภัยธรรมชาติ เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก เป็นต้น ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะประเทศไทยเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ในประเทศอื่น ๆ ด้วยเช่นกัน

บริษัทมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวผ่านการกระจายธุรกิจตามแหล่งท่องเที่ยวหลักของประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่แหล่งท่องเที่ยวแหล่งใดแหล่งหนึ่งประสบปัญหา และมีแผนการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่ม สัดส่วนลูกค้าในประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งด้วย

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

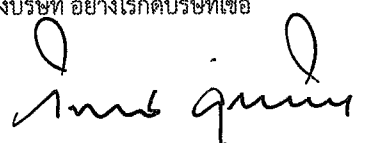
บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ นอกจากนั้น บริษัทยังมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทมีการวางกลยุทธ์เพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งทั้งในเชิงสถานที่ การบริการ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

#### การแข่งขันในธุรกิจสปา

ปัจจุบันธุรกิจสปาที่มีการแข่งขันสูง ทั้งตลาดระดับล่างจนถึงตลาดระดับบน โดยตลาดระดับล่างจะเน้นแข่งขัน ในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทวางตำแหน่งการบริการของบริษัท เพื่อแข่งขันกับตลาดระดับบนแต่กำหนดราคาที่สูงกว่าคู่แข่งที่เป็นโรงแรมระดับห้าดาว การตั้งสถานที่ให้บริการ ในจุดที่ตรงกับตลาดเป้าหมายและสะดวกในการเดินทางคือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนหรือในแหล่งท่องเที่ยว นอกจากนี้บริษัทมีระบบในการจองเวลาเข้ารับบริการและชำระเงินโดยตรงผ่านระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งทำให้บริษัทสามารถวางแผนบริหารบุคลากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์ดังกล่าว จะทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขัน (Competitive advantage) กับคู่แข่งในธุรกิจสปา

#### การแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรมและร้านอาหาร ที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งปัจจุบันอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น จากการเปิดโรงแรมของผู้ประกอบการรายต่าง ๆ ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทเชื่อ



มั่นใจว่าด้วยกลยุทธ์ที่เน้นการให้บริการ ในแบบเฉพาะเจาะจง ในแนวทางธุรกิจสปาและเวลเนสโดยมีจำนวนห้องจำกัด และหลีกเลี่ยงการแข่งขันทางด้านราคา ประกอบกับการวางแผนการตลาดและการบริหารจัดการต้นทุนค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ จะช่วยให้บริษัทสยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ โดยจุดเด่นของโรงแรม ธารินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท อยู่ที่ความมุ่งมั่นที่จะให้ลูกค้าได้สัมผัสถึงวัฒนธรรมและประเพณีของเชียงใหม่ผสมผสานกับการบำบัดสปาด้วยเทคโนโลยีชั้นนำ และคุณภาพการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวก ต่าง ๆ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ

### ความเสี่ยงจากการต่อสัญญาเช่า

#### สัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก

ส่วนใหญ่บริษัทจะใช้วิธีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการสปาของบริษัท ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุ สัญญาเช่าดังกล่าว อาจจะทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากสาขาของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะทำข้อตกลงตั้งแต่ ก่อนเริ่มทำสัญญาเช่า โดยให้สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้น้อยประมาณ 9 - 12 ปี (3 ปีต่อ 3 ปี ต่อ 3 ปี และ/หรือ ต่อ 3 ปี) เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนในสาขาที่เช่า นอกจากนี้การเช่าสถานที่ประกอบกิจการแทนที่การลงทุน ซื้อสถานประกอบการเป็นของตนเองซึ่งเทียบเท่ากับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นใน การดำเนินธุรกิจโดยทำให้สามารถบริหารต้นทุนในการขยายหรือลดสถานที่ให้บริการซึ่งจะทำให้ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ได้รับผลตอบแทนสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ให้เช่าทุกรายโดยเป็นผู้เช่าที่ดี ทำนุบำรุงรักษาสถานที่ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างดี และปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่าทุกประการ จึงทำให้บริษัทได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าทุกรายตลอดมา ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสาขาใด บริษัทก็สามารถที่จะจัดหาที่ตั้งสาขาใหม่ทดแทนสาขาที่ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้

#### สัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องในกรณีของการเปิดสาขาสปาและสำนักงานของบริษัท บริษัทมีการทำสัญญา เช่าในลักษณะเดียวกันกับการทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก โดยมีเงื่อนไขการต่ออายุ สัญญาเช่าประมาณ 6 - 9 ปี (3 ปี ต่อ 3 ปี และ/หรือ ต่อ 3 ปี) สำหรับที่ดินที่เชียงใหม่บริษัทมีการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ทำ RinJinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่ และให้บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด เช่าช่วงที่ดินเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ โดยบริษัทดำเนินการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทสามารถต่อ อายุสัญญาเช่าได้ โดยแจ้งให้คู่สัญญารับทราบและตกลงล่วงหน้าก่อนครบอายุ สัญญาอยู่แล้ว ซึ่งถือเป็นการผูกพันระยะยาว และลดความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอน แต่อย่างไรก็ตามหากครบกำหนด สัญญาเช่าแล้วไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป ซึ่งบริษัทได้มีการทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขและ ระยะเวลาดังกล่าวในอัตรา ธุรกิจปกติ (Fair market rate) โดยมีบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระเป็นผู้ประเมินราคาเช่าที่เหมาะสม และนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนแล้วทุกรายการ อนึ่งบริษัทได้ก่อตั้งโรงแรมธารินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เป็นต้นแบบในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแบบรีสอร์ทเพื่อสุขภาพ ซึ่งหากประสบความสำเร็จตามที่คาด และมีตลาดรองรับเพียงพอ บริษัทอาจจะพิจารณาขยายธุรกิจต่อไปในตลาดและในช่วงเวลาที่เหมาะสม การเช่าสถานที่ดังกล่าวทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหาร เงินลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เมื่อใกล้ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบริษัทจะทำการประเมิน ความเหมาะสมในการต่อสัญญาต่อไปโดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกราย

### ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยอยู่ภายใต้การจัดการ โดยผู้ก่อตั้งและผู้บริหารของกลุ่มบริษัท 2 ท่าน คือ นายวิบูลย์ อุตสาหจิต และนายประเสริฐ จีวรารณสถิตย์ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัทจนมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ ในอุตสาหกรรม และทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่อย่างต่อเนื่อง หากบริษัทขาดผู้บริหารดังกล่าวไป อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการกระจายอำนาจการดำเนินงาน ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่าง ๆ ตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารดังกล่าว ซึ่งจากการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ จะทำให้บริษัทสามารถปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้เป็นแบบสากลได้อย่างต่อเนื่อง

### ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้าผู้ใช้บริการ

บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งในการให้บริการของพนักงานเทอราพิสต์แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ หากพนักงานเทอราพิสต์ขาดความระมัดระวังในการให้บริการนวดแก่ลูกค้า อาจก่อให้เกิดการบาดเจ็บต่อร่างกาย ของลูกค้าได้ ดังนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำประกันความเสี่ยงในกรณีบาดเจ็บของลูกค้าไว้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจาก การถูกฟ้องร้องจากลูกค้าผู้ใช้บริการ โดยบริษัทได้จัดทำประกันภัย Professional Liability ซึ่งจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจาก การถูกฟ้องร้องไว้ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท ในระหว่างช่วงอายุกรมธรรม์ ทั้งนี้ โดยบริษัทต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายส่วนแรกไม่เกิน 200,000 บาทต่อครั้ง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการอบรมพนักงานให้ระมัดระวังในการให้บริการ แก่ลูกค้าด้วย ซึ่งที่ผ่านมาไม่เคยเกิดกรณีการฟ้องร้องจากลูกค้าฟ้องร้องในกรณีดังกล่าวเลย

### ความเสี่ยงจากการขาดแคลนพนักงานเทอราพิสต์

บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ใช้พนักงานเทอราพิสต์จำนวนมาก ซึ่งหากขาดแคลนแรงงาน ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญได้ ดังนั้น บริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารจัดการพนักงาน ดังกล่าวอย่างเหมาะสม โดยจัดสรรพนักงานให้เหมาะสมกับการให้บริการในสาขาต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งหากสาขาใดมี ลูกค้าเข้าใช้บริการมาก หรือน้อย บริษัทจะทำการบริหารจัดการพนักงานให้เหมาะสมกับจำนวนลูกค้าและมีสวัสดิการให้ แก่พนักงานประเภทดังกล่าว โดยมีการประกันค่าแรงขั้นต่ำให้แก่พนักงานที่ทำงานในสาขาที่เปิดใหม่ของบริษัท มีบ้านพักพนักงาน และการทำประกันชีวิตให้กับพนักงานเทอราพิสต์ เป็นต้น ส่งผลให้พนักงานมีความมั่นใจในบริษัท และอยู่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปิดโรงเรียนสอนนวดภายใต้บริษัทย่อย เพื่อพัฒนาพนักงานให้เป็นไปตามมาตรฐานของบริษัท และเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและทดแทนพนักงาน เทอราพิสต์ที่ลาออกไป ทำให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะไม่มีปัญหาเรื่องการขาดแคลนพนักงานเทอราพิสต์ในอนาคตด้วย

*Inu quiny*

4

## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

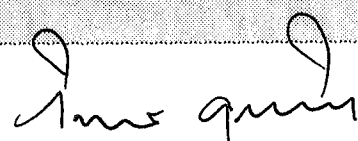
ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่อาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 4.1 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย มีมูลค่าตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

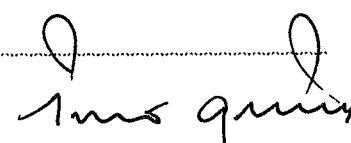
หน่วย : พันบาท

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธค.58	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน*1 1.1) น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243, 5896 5918 และ 5919 เนื้อที่รวม 112.50 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต (Let's Relax ป่าตอง และบ้านพักพนักงานภูเก็ต)	บริษัท	53,175	น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243 และ 5919 จำนวนในวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ จำนวน 80 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคารกสิกรไทย  น.ส.3 ก เลขที่ 5896 จำนวนในวงเงิน 10 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคารกสิกรไทย
1.2) โฉนดเลขที่ 110538 เนื้อที่ 18.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ถนนพัทธยาเหนือ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (บ้านพักพนักงานพัทธยา)	บริษัท	2,175	ไม่มี
1.3) โฉนดเลขที่ 20725 เนื้อที่ 26.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (บ้านพักพนักงานสมุย)	บริษัท	3,168	จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ให้กับการจำนองโฉนดเลขที่ 90025 และ น.ส.3 ก เลขที่ 5896 เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้จำนวน 25.5 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท กับธนาคารกสิกรไทย
1.4) โฉนดเลขที่ 90025 เนื้อที่ 54 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ซอยอยู่เจริญ ซอย 5 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพฯ (ที่ดินสำหรับก่อสร้างบ้านพักพนักงานกรุงเทพฯ)	บริษัท	9,720	จำนวนลำดับ 1 ในวงเงิน 10 ล้านบาท และลำดับ 2 ในวงเงิน 10 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี 3 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกัน 10 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาทกับธนาคารกสิกรไทย
รวมที่ดิน		68,778	



หน่วย : พันบาท

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค.58	ภาระผูกพัน
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน	บริษัทย่อย	6	ไม่มี
3. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร*1 3.1) อาคารพาณิชย์ 5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 209/22-24 อาคารพาณิชย์ 5 ชั้นพร้อมคาดฟ้า 1 คูหา เลขที่ 207/47 และอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 คูหา เลขที่ 207/6 และ 207/5 Let's Relax ป่าตองสาย2 และบ้านพักพนักงานภูเก็ต)	บริษัท	15,499	เป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันบน น.ส.3 ก เลข ที่ 5241, 5242, 5243, 5896 และ 5919 ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุง จังหวัดภูเก็ต ที่ จำนองกับธนาคารกสิกรไทย
3.2) อาคารพาณิชย์ 4 ชั้นพร้อมคาดฟ้า 1 คูหา เลขที่ 6/67 (บ้านพักพนักงานพหยา)	บริษัท	1,151	ไม่มี
3.3) อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย เลขที่ 119/25 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี (บ้านพักพนักงาน สมุย)	บริษัท	3,022	เป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันบนโฉนดเลขที่ 20725 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี ที่จำนองกับธนาคารกสิกรไทย
3.4) อาคารโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท*2 เลขที่ 14 ถนนเจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่	บริษัทย่อย	60,112	ไม่มี
3.5) อาคารบ้านพักพนักงานซอยอยู่เจริญ 5	บริษัท	11,655	เป็นส่วนหนึ่งในหลักประกันบนโฉนดเลขที่ 90025 ซอยอยู่เจริญซอย 5 แขวงห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่จำนองกับธนาคาร กสิกรไทย
3.6) ห้องชุดโครงการริเวอร์เฮเวน ห้องชุดเลขที่ 2258/529 อาคารเลขที่ 1 ชื่ออาคารชุดริเวอร์ เฮเวน ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 4/2547 ตำบล บางคอแหลม จังหวัดกรุงเทพมหานคร	บริษัท	31,980	ไม่มี
3.7) ส่วนปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย - อาคารสำนักงานใหญ่ - Let's Relax สาขาพาวลิเลียน - Let's Relax สาขาสุขุมวิท 39 - Let's Relax สาขาพหยา - 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 สาขาสยามสแควร์วัน - Let's Relax สาขาหัวหิน - Let's Relax สาขาท่าแพ - Let's Relax สาขาเอมมัย - Let's Relax สาขาสวนพสุ - Let's Relax สาขาเดอะสตรีท - RarinJinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่ - RarinJinda Wellness Spa สาขาราชดำริ - RarinJinda Wellness Spa สาขาเพลินจิต - โรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท - ร้านอาหาร DECK1 และ D-Bistro	บริษัทและ บริษัทย่อย	237,978	ไม่มี





หน่วย : พันบาท

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ 31 ธค.58	ภาระผูกพัน
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baan Suan สาขานนทบุรี</li> <li>- Baan Suan สาขารามคำแหง</li> <li>- Baan Suan สาขารามอินทรา</li> <li>- Baan Suan สาขาประชานุกูล</li> <li>- บ้านพักพนักงานภูเก็ต พัทยา</li> </ul>			
รวมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร		361,397	
3. เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	บริษัทและ บริษัทย่อย	31,239	ไม่มี
4. ยานพาหนะ	บริษัทและ บริษัทย่อย	4,609	ไม่มี
5. งานระหว่างก่อสร้าง ณ 31 ธค.57 ประกอบด้วยอาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารของ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Let's Relax สาขาพาริลเลียน</li> <li>- Rarinjinda Wellness Spa สาขาเพลินจิต</li> <li>- Let's Relax สาขาป่าตอง สาย 2</li> <li>- Let's Relax สาขาป่าตอง สาย 3</li> <li>- Let's Relax สาขาสยามแสดควรวิน ส่วนขยาย</li> </ul>	บริษัท	13,988	น.ส.3ก เลขที่ 5241,5242, 5243 จำนองในวงเงิน 80 ล้านบาท เพื่อเป็น หลักประกันเงินกู้ใหม่เพิ่มเติม 2 สัญญา จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาทกับธนาคารกสิกรไทย
รวม ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ		408,017	

## หมายเหตุ

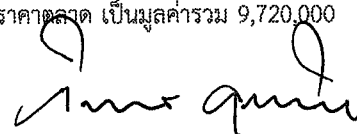
\*1 ที่ดิน มีราคาทุนตามบัญชีอยู่ที่ 17,899,106 บาท มีการปรับปรุงมูลค่าจากการประเมินราคาใหม่ รวม 50,878,894 บาท (ปรับปรุงในปี 2555 จำนวน 38,593,865 บาท ปรับปรุงในปี 2556 จำนวน 651,546 บาท ปรับปรุงในปี 2557 จำนวน 2,797,483 บาท และปรับปรุงในปี 2558 จำนวน 8,836,000 บาท) รวมเป็นมูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 68,778,000 บาท มีรายละเอียดการประเมินราคาใหม่ดังนี้

1.1) น.ส.3 ก เลขที่ 5241, 5242, 5243, 5896, 5918 และ 5919 ตำบลป่าตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต มีราคาทุนตามบัญชี 10,071,520 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด โดยนาย นพพันธ์ ลีฤทธิกุลชัย เป็นผู้ลงนามในรายงานเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 53,175,000 บาท (ตามทรัพย์สินในข้อ 1.1)

1.2) โฉนดเลขที่ 110538 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีราคาทุนตามบัญชี 1,427,332 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด โดยนาย นพพันธ์ ลีฤทธิกุลชัย เป็นผู้ลงนามในรายงานเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 2,715,000 บาท (ตามทรัพย์สินในข้อ 1.2)

1.3) โฉนดเลขที่ 20725 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีราคาทุนตามบัญชี 1,988,454 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด โดยนาย นพพันธ์ ลีฤทธิกุลชัย เป็นผู้ลงนามในรายงานเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 3,168,000 บาท (ตามทรัพย์สินในข้อ 1.3)

1.4) โฉนดเลขที่ 90025 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพฯ มีราคาทุนตามบัญชี 4,411,800 บาท ประเมินราคาโดยบริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด โดยนาย นพพันธ์ ลีฤทธิกุลชัย เป็นผู้ลงนามในรายงานเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2558 ซึ่งทำการประเมินราคาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ ประเมินมูลค่าเฉพาะในส่วนที่ดิน ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นมูลค่ารวม 9,720,000 บาท (ตามทรัพย์สินในข้อ 1.4)



## 4.2 สิทธิการเช่าที่ดิน/อาคาร

บริษัทประกอบธุรกิจสปา โดยสาขาส่วนใหญ่เป็นการเช่าพื้นที่อาคารในการดำเนินงาน มีมูลค่าตามงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

หน่วย : พันบาท

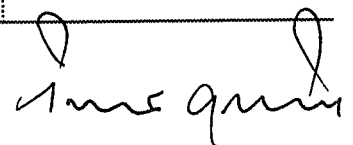
รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี 31 ธค. 58	เงื่อนไข
สิทธิการเช่าที่ดิน/อาคาร (Let's Relax พัทยา สยามสแควร์วัน สวนพหลุ ท่าแพ	บริษัท	14,134	สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสม คำนวณโดยวิธีเส้นตรง ตามอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ รายการทางบัญชีในส่วนของสิทธิการเช่าที่ดิน จะเป็นเฉพาะสินทรัพย์เช่าที่ต้องชำระเงินค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า โดยระยะในการตัดจำหน่าย เป็นเวลาตามสัญญาเช่ารวมสิทธิในการต่ออายุที่ระบุไว้ในสัญญา

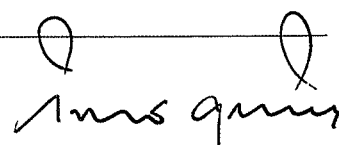
โดยบริษัทและบริษัทย่อย มีการทำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน บ้านพักพนักงาน เทอราพิสต์ และใช้ในการประกอบธุรกิจสปาของบริษัท และใช้ดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารของบริษัทย่อยอยู่ ดังนี้

วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
23 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับ นายสันติวัฒน์ อมรธีรสรณ์ อาคารเลขที่ 322/202 และ 322/203 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นที่พักพนักงานเทอราพิสต์ใน กรุงเทพฯ	3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นการต่ออายุปีที่ 7 - ปีที่ 9	อาคารเลขที่ 322/202 ค่าเช่า ปี 2557 - 2559 เดือนละ 30,900 บาท 31,800 บาท และ 32,800 บาท ตามลำดับ อาคารเลขที่ 322/203 ค่าเช่า ปี 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 มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 เป็นต้นไป
13 พ.ย. 2558	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับ นายวิฑิต อุตสาหจิต ชั้นที่ 1 และ 2 ของอาคาร เลขที่ 483 - 483/6 และชั้นที่ 3 ของอาคารเลขที่ 483/6 ซอยสุทธิพร ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร รวมพื้นที่ใช้สอย 1,392 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย	3 ปี เริ่มต้น 1 มกราคม 2559 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	ค่าเช่า 110,000 บาท/เดือน และสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาวะตลาดแต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้อยู่ ทุก 3 ปี	-สามารถต่ออายุได้ 2 ครั้งรวม 3 ปี โดยแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญา 30 วัน -ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษา ปรับปรุง ซ่อมแซม อาคารเช่าให้อยู่ในสภาพดี -ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ -ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค

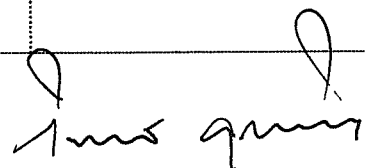
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
26 ส.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างกับ นางปราณี ศุภวัฒน์เกียรติ นายณรัช วิวรรณไกร นายธนวัฒน์ อุตสาหจิต นายประเสริฐ จิรวรรณสถิตย์ นางฐานิสร์ อมรธีรสรรค์ และนายวิบูลย์ อุตสาหจิต โดยชำระค่าเช่าให้กับห้างหุ้นส่วนสามัญระรินจินดา ที่บุคคลทั้ง 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) และที่ดินบางส่วนให้เช่าช่วงต่อบริษัทสยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ในการประกอบธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร (โรงแรมระรินจินดาเวลเนส สปา รีสอร์ท และร้านอาหาร Deck1)	30 ปี เริ่มต้น 1 มกราคม 2556 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2585	ค่าเช่า 241,125 บาท/เดือน และปรับอัตราเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่มีผลบังคับอยู่ทุก 3 ปี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สามารถต่ออายุได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 ปี ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า</li> <li>- เมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากพื้นที่เช่า หากไม่ดำเนินการผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินให้เช่า และขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>- คู่สัญญาต้องทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมด (ทำการจดทะเบียนเช่าแล้วเมื่อวันที่ 29 ส.ค. 57)</li> <li>- ซากอาคาร 4 ชั้นเลขที่ 14/1 และเรือนไทย 2 ชั้นเลขที่ 14 ถนนเจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ บนที่ดินผู้เช่าเป็นผู้ปรับปรุงไม่คิดค่าเช่าตลอดสัญญาเช่า</li> <li>- ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษา ปรับปรุงพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ</li> <li>- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค</li> <li>- สัญญาใช้แทนสัญญาเดิม ฉบับ ลงวันที่ 1 มกราคม 2556</li> </ul>
22 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท เอเชียนฟอรั่ม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 184/14 ถนนผิงเมืองสาย ก ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต พื้นที่ใช้สอยอาคารเอเชียนฟอรั่ม ผิงร้านค้า เนื้อที่ 2,418 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาป่าตองสาย 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 ตามจดหมายแจ้งปรับลด</li> </ul>



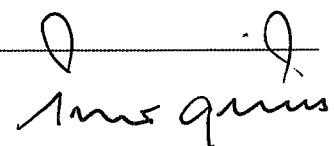
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
				ฉบับลงวันที่ 13 ม.ค.57 -ปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ ค่าเช่า ลดลงจาก 150,000 บาท เป็น 75,000 บาท ค่าบริการลดลงจาก 350,000 บาทเป็น 175,000 บาท ระหว่างวันที่ 1 ก.ค.57-31 ธ.ค. 57 ตามจดหมายแจ้งปรับลดฉบับลงวันที่ 18 ส.ค.57 -เมื่อวันที่ 24 พ.ย.57 บริษัทได้มีการทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัท เอเซียเน ฟอรัจัน หรือเพอร์ดี จำกัด เพื่อเปลี่ยนแปลงชื่อประกอบกิจการค้าจาก "Rarinjinda Wellness Spa" เป็น "Let's Relax" ตั้งแต่วันที่ 1 ธ.ค. 57 เป็นต้นไป
1 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท แมนดาริน โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) พื้นที่ชั้น M ของโรงแรมแมนดาริน เลขที่ 662 ถนนพระรามที่สี่ แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพฯ เนื้อที่ใช้สอยประมาณ 1,100 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาโรงแรมแมนดาริน)	3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559	ค่าเช่าเดือนละ 288,000 บาท และค่าบริการเดือนละ 192,000 บาท รวมเดือนละ 480,000 บาท และสามารถปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามภาวะตลาดแต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่มีผลบังคับใช้อยู่ทุก 3 ปี เงินประกันสัญญาเช่าและสัญญาบริการรวม 1,920,000 บาท	- สามารถต่ออายุได้ 3 คราว คราวละ 3 ปีโดยต้องแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยอาคารเฉลี่ยตามพื้นที่ - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่ - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคตามที่ใช้อยู่จริง โดยคิดค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย และค่าน้ำประปา หน่วยแรก 50 บาท และหน่วยถัดไป 20 บาท/หน่วย
1 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด พื้นที่ใช้สอยโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยด์ ราชดำริ เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ 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 ค่าเช่าใช้พื้นที่อาคารจอดรถเดือนละ 8,000 บาท	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษี ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่ ค่าไฟฟ้า 5.50 บาท/หน่วย ค่าน้ำประปา 20 บาท/ลบม.



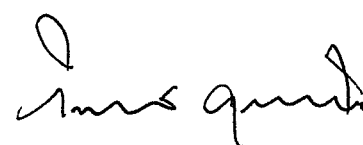
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 ม.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พื้นที่ชั้นที่ 1-3 อาคารเซนเตอร์พอยต์ เรซิเดนซ์ พร้อมพงษ์ เลขที่ 77 ซอย สุขุมวิท 39 (พร้อมพงษ์) ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ 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	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อน ครบกำหนด 6 เดือน - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่ ค่าไฟฟ้า 4.50 บาท/หน่วย ค่าน้ำประปา 20 บาท/ลบม. โดยปรับปรุงได้ตามสัดส่วนราคาที่มีการไฟฟ้า และการประปาเปลี่ยนแปลงราคาเรียกเก็บ
27 ม.ค. 2554	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท แอต 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 Terminal 21)	3 ปี เริ่ม 1 กรกฎาคม 2554 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557 หรือนับตั้งแต่วันที่เปิดดำเนินการศูนย์การค้าเป็นต้นไป (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	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อน ครบกำหนด 90 วัน สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี โดยขึ้นค่าเช่าและค่าบริการไม่เกินร้อยละ 25 ของค่าเช่าและค่าบริการของปีที่ 3 - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่ - ผู้ให้เช่าปรับเพิ่มค่าสาธารณูปโภครายเดือนเป็น 275 บาท/ตารางเมตร เมื่อ 1 ตุลาคม 2556
25 ก.ย. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคโครงการศูนย์การค้า 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 (230 บาท/ตารางเมตร ปรับเพิ่มได้ระหว่างอายุสัญญา) เงินประกันความเสียหาย 1,082,880 บาท	- เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามข้อตกลงที่มีการระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคโครงการศูนย์การค้า Terminal 21 ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2554 ทุกประการ



วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
21 ส.ค. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างกับบริษัท ภูมิลาภา เรสซิเดนซ์ จำกัด อาคาร ชั้น เดียว เลขที่ 108/42 หมู่ 1 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พื้นที่ ใช้สอย 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 ชำระเป็นบัตรเครดิตสปา 575,000 บาท	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อน ครบกำหนด 6 เดือน - สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่า ภาษีค่าเบี้ยประกันภัย และค่าธรรมเนียม อื่นๆ - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค
1 ธ.ค. 2558	บริษัททำบันทึกข้อตกลงแนบ ท้ายสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง กับบริษัท ภูมิลาภา เรสซิเดนซ์ จำกัด อาคารชั้น เดียว เลขที่ 108/42 หมู่ 1 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พื้นที่ ใช้สอย 1,588 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาสมุย)	3 ปี เริ่มต้น 1 มกราคม 2559 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561	ค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เดือนละ 110,000 บาท ค่าบริการเดือนละ 110,000 บาท	- ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างและให้ค้ำประกันต่อผู้เช่าว่าจะ ให้ต่อสัญญาเช่าได้อีก 3 ปี โดยให้ผู้เช่า แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์ อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดสัญญาในครั้งต่อไป
24 เม.ย 2558	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับ บริษัท ชันโซ่การค้าเดิน พัทยา จำกัด อาคารเลขที่ 240/9 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พื้นที่ใช้สอย ประมาณ 500 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพัทยา)	3 ปีเริ่มต้น 1 พฤษภาคม 2558 สิ้นสุด 30 เมษายน 2561	ค่าเช่าเดือนละ 150,000 บาท	- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการอื่นๆ - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีทุก ประเภทที่เกี่ยวข้องกับกิจการทั้งหมด (เช่น ภาษีโรงเรือน, ภาษีป้ายและภาษี มูลค่าเพิ่ม) - สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี
24 เม.ย 2558	บริษัททำสัญญาเช่าอาคารกับ บริษัท ชันโซ่การค้าเดิน พัทยา จำกัด อาคารชั้นเดียว เลขที่ 240/9 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุงพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 40 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงาน เทอร่าฟิสต์พัทยา	3 ปีเริ่มต้น 1 พฤษภาคม 2558 สิ้นสุด 30 เมษายน 2561	ค่าเช่าเดือนละ 19,500 บาท	- ผู้เช่ารับผิดชอบค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการอื่นๆ - สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี



วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 มี.ค. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์ เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ 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	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน - สามารถต่ออายุได้ 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี - ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน - ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า - หนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ในวงเงิน 429,000 บาท - ค่าเช่าและค่าบริการปรับลดลงจาก 42,700 บาท และ 18,300 บาท เหลือ 34,160 และ 14,640 บาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้ใช้สถานที่ลงวันที่ 16 กันยายน 2556
5 มี.ค. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์ เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ 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	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน - สามารถต่ออายุได้ 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี - ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน - ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า - หนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ในวงเงิน 517,500 บาท - ค่าเช่าและค่าบริการปรับลดลงจาก 120,750 บาท และ 51,750 บาท เหลือ 105,000 และ 45,000 บาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้ใช้สถานที่ลงวันที่ 16 กันยายน 2556

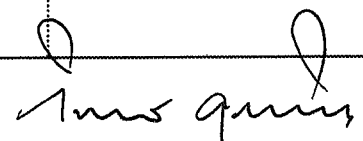


วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 มิ.ย. 2555	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ชั้น 2 ห้อง U 39 และ U40 เนื้อที่รวม 64 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาพาวิลเลียน)	2 ปี 10 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 และต่ออายุสัญญาเมื่อ 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	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน - สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี - ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน - ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า - หนังสือค้ำประกันสัญญาเช่า ในวงเงิน 96,000 บาท - ค่าเช่าและค่าบริการปรับลดลงจาก 22,400 บาท และ 9,600 บาท เหลือ 17,920 และ 7,680 บาท ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการให้ใช้สถานที่ลงวันที่ 16 กันยายน 2556
16 ก.ย. 2556	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท หมู่บ้านเสรี จำกัด พื้นที่ใช้สอยอาคารพาณิชย์เลขที่ 145 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ 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	กันยายน 2559 ค่าเช่า เดือนละ 89,040 บาท ค่าบริการ เดือนละ 38,160 บาท	- หากต้องการต่อสัญญาต้องแจ้งก่อนครบกำหนด 6 เดือน - สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี - ผู้ให้เช่าสามารถปรับค่าบริการได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า 1 เดือน - ค่าไฟฟ้า 4 บาท/หน่วย ค่าน้ำ 23 บาท/ลบม. โดยสามารถปรับราคาได้โดยแจ้งให้ทราบล่วงหน้า - มีหนังสือค้ำประกันสัญญาเช่าประกันค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ในวงเงิน 489,600 บาท
1 พ.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด พื้นที่ชั้น 30 และบางส่วนของชั้น 31 อาคารโรงแรมเซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต เลขที่ 100 ถนนวิบูลย์แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 1,087 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (RarinJinda Wellness Spa สาขาเฟลินจิต)	3 ปี เริ่มต้น 1 พฤศจิกายน 2557 สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2560	ค่าเช่า 200,000 บาท/เดือน เริ่มชำระค่าเช่างวดแรก เดือนมกราคม 2558 เงินประกันการเช่า 600,000 บาท ค่าบริการพื้นที่ 300,000 บาท/เดือน เริ่มชำระค่าบริการพื้นที่งวดแรกเดือนมกราคม 2558 เงินประกันค่าบริการพื้นที่ 900,000 บาท	- ตกแต่งช่วงเดือน พ.ค.57-ต.ค. 57 - สามารถต่ออายุได้ 2 คราว คราวละ 3 ปี - หากต่อสัญญาขึ้นค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 15% ของค่าเช่าและค่าบริการในปีที่ 3 - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษีค่าเบี่ยประกันภัย และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เสียตามพื้นที่ - เมื่อวันที่ 1 ก.ย.57 บริษัททำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการโดยบริษัท คิว.เอช.อินเตอร์เนชั่นแนล

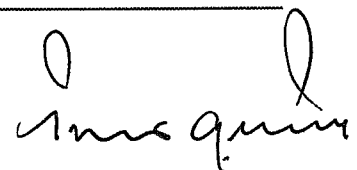




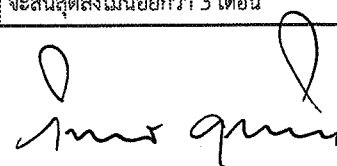
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
				จำกัด ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการพื้นที่ ฉบับลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ให้กับบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล เมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2557 เป็นต้นไป
15 พ.ค. 2557	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กับบริษัท 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 เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (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 คราว คราวละ 3 ปี โดยต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 180 วัน - หากต่อสัญญาขึ้นค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ไม่เกิน 15% ของค่าเช่าและค่าบริการในปีที่ 3 - ค่าบริการส่วนกลาง ปรับได้ตามนโยบายของผู้ให้เช่ากำหนด ตามภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายโดยตรงที่เกิดขึ้น - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยเฉลี่ยตามพื้นที่ ค่าไฟฟ้า และน้ำประปาชำระตามจำนวนที่ใช้จริง ตามอัตราที่ผู้ให้บริการเป็นผู้กำหนด ปัจจุบันค่าไฟฟ้า 5.02 บาทต่อหน่วย และค่าประปา 20.50 บาทต่อหน่วย
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 คราว คราวละ 3 ปี โดยต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 3 เดือน - โดยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เฉลี่ยตามพื้นที่ - ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามปริมาณการใช้จริง โดยค่าไฟฟ้าผู้นิตละ 5 บาท และค่าประปาผู้นิตละ 20 บาท ทั้งนี้กรณีค่าบริการที่คิดจากแหล่งบริการภายนอกเหล่านี้ขึ้นราคา ผู้ให้บริการสามารถปรับปรุงราคาได้โดยมีหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าให้ทราบไม่น้อยกว่า 7 วัน



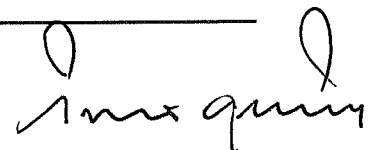
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
31 ต.ค.2557	บริษัททำหนังสือจองสิทธิการเช่ากับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการสยามสแควร์วัน ชั้น 6 ห้อง SS6041 พื้นที่ประมาณ 321.29 ตร.ม. พระราม1 กรุงเทพฯ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาสยามสแควร์วัน เฟส 2)	3 ปี	ชำระเงินอุดหนุนการศึกษาในการทำสัญญาเช่า 1,387,980 บาท ณ วันจองสิทธิ	
31 มี.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้า อาคารสยามสแควร์ วัน ชั้น 6 ห้อง SS 6041 พื้นที่ทั้งหมด 332.01 ตร.ม. เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (Let's Relax สาขา สยามสแควร์วัน เฟส 2)	ค่าเช่า 87,391 บาท/เดือน เงินประกันการเช่า 349,564 บาท ค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า 10,700 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ค่าประกันมิเตอร์น้ำ 5,350 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เงินอุดหนุนการศึกษา 1,696,716 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ผลตอบแทนการเช่า 9,561,888 บาท ชำระในวันทำสัญญา	ชำระเงินอุดหนุนการศึกษาในการทำสัญญาเช่า 1,387,980 บาท ณ วันจองสิทธิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน</li> <li>- ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอากร อาคารสแตมป์ และค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่รัฐเรียกเก็บเกี่ยวกับพื้นที่เช่า</li> <li>- การบอกเลิกสัญญาและการต่ออายุสัญญา จะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนครบกำหนดสัญญา</li> <li>- สามารถต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี โดยจะปรับขึ้นค่าเช่าไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดิมทุกๆ 3 ปี</li> </ul>
31 มี.ค. 58	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้าอาคารสยามสแควร์วัน	3 ปี เริ่มต้น 18 เมษายน 2558 สิ้นสุด 17 เมษายน 2561	ชำระเงินอุดหนุนการศึกษาในการทำสัญญาเช่า 1,387,980 บาท ณ วันจองสิทธิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แก้ไขเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าพื้นที่ เลขที่ 0211-58/090101ดังนี้</li> <li>- ข้อ 7.6 “ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งตกแต่งพร้อมปรับพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา”</li> <li>- ข้อ 16.1 (ข) กรณีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา “... ทั้งนี้ ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดตามสัญญาอยู่เต็มจำนวนจนถึงวันที่ผู้เช่าพ้นจากความผูกพัน...”</li> <li>- ข้อ 17.3 “ผู้เช่าจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบรืวารออกจากพื้นที่เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง”</li> </ul>



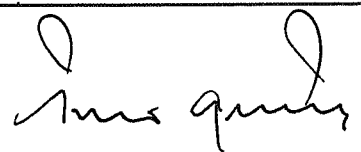
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
31 มี.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าให้บริการพื้นที่เช่า และสาธารณูปโภค อาคารสยามสแควร์ วัน ชั้น 6 ห้อง SS 6041 พื้นที่ทั้งหมด 332.01 ตร.ม. เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (Let's Relax สาขา สยามสแควร์วัน เฟส 2)	3 ปี เริ่มต้น 18 เมษายน 2558 สิ้นสุด 17 เมษายน 2561	ค่าบริการพื้นที่ 140,262.02 บาท/เดือน (รวม VAT) ค่าบริการสาธารณูปโภค 71,050.14 บาท/เดือน (200 บาท/ตร.ม.) เงินประกันค่าบริการพื้นที่ และค่าบริการสาธารณูปโภค 845,248.64 บาท ชำระในวันทำสัญญา	- ชำระค่าบริการพื้นที่และค่าสาธารณูปโภคภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน - ให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ได้แก่ บริการใช้น้ำภายในอาคาร สยามสแควร์วัน ทางเข้า-ออก บันได เบริ่ง พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร, รักษาความปลอดภัยบริเวณอาคาร 24 ชม., ไฟฟ้าพื้นที่ส่วนกลางและภายนอกอาคาร, ไอเย็นปรับอากาศ, ลิฟต์ โดยสาร, ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร, ทำความสะอาดและกำจัดสัตว์พาหะ(ยกเว้นพื้นที่เช่า), บำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและภายนอกอาคาร, บำรุงรักษาต้นไม้และสวนต่างๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง
1 ก.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่า กับ บริษัท เกลสสัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พื้นที่อาคาร PARK LANE BANGKOK เลขที่ 18 ซอย สุขุมวิท 61 ชั้น 2 ห้อง B205 - B214 พื้นที่ประมาณ 578.25 ตร.ม. เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax เอกมัย)	9 ปี เริ่มต้น 1 กรกฎาคม 2558 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567	ปีที่ 1-3 เดือนละ 54,000 บาท/เดือน ในเดือนแรก ชำระค่าเช่า+ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน 108,000 บาท วางเงินประกันในวันทำสัญญา 108,000 บาท ปีที่ 4-6 เดือนละ 62,100 บาท/เดือน เดือนแรกชำระค่าเช่า+ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนในอัตรา 124,200 บาท 3. วางเงินประกันในวันทำสัญญา 124,200 บาท ปีที่ 7-9 เดือนละ 71,415 บาท/เดือน เดือนแรก ชำระค่าเช่า+ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนในอัตรา 142,830 บาท วางเงินประกันในวันทำสัญญา 142,830 บาท	- ผู้ให้เช่ามีการยกเว้นค่าเช่าเป็นระยะเวลา 30 วัน ในเดือนกรกฎาคม 2558 - ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน - เริ่มชำระค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2558 - ผู้เช่า ชำระค่าไฟฟ้ารายเดือนละ 5.50 บาท + VAT, ค่าน้ำประปารายเดือนละ 18 บาท + VAT, ค่าภาษีโรงเรือน ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการเช่า - เมื่อครบกำหนดอายุการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกันใหม่ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันต่อไป โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และจะต้องตกลงกันและทำสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสัญญาเช่านี้จะสิ้นสุดลงไม่น้อยกว่า 3 เดือน



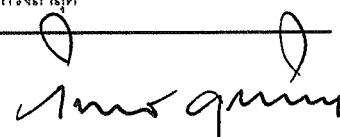
วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 ก.ค. 58	สัญญาบริการ กับ บริษัท เกลสัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดพื้นที่ อาคาร PARK LANE BANGKOK เลขที่ 18 ซอยสุขุมวิท 61 ชั้น 2 ห้อง B205 – B214 พื้นที่ประมาณ 578.25 ตร.ม. เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax เอกลักษณ์)	9 ปี เริ่มต้น 1 กรกฎาคม 2558 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567	ปีที่ 1-3 ค่าบริการสาธารณูปโภค 60,000 บาท/เดือน ค่าบริการส่วนกลาง 50,000 บาท/เดือน ในเดือนแรก ชำระค่าบริการ+ค่าบริการล่วงหน้า 1 เดือน 120,000 บาท วางแผนประกันในวันทำสัญญา 120,000 บาท ปีที่ 4-6 ค่าบริการสาธารณูปโภค 69,000 บาท/เดือน ค่าบริการส่วนกลาง 50,000 บาท/เดือนเดือนแรกชำระค่าเช่า+ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนในอัตรา 138,000 บาท วางแผนประกันในวันทำสัญญา 138,000 บาท ปีที่ 7-9 ค่าบริการสาธารณูปโภค 79,350 บาท/เดือน ค่าบริการส่วนกลาง 50,000 บาท/เดือน เดือนแรกชำระค่าเช่า+ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนในอัตรา 158,700 บาท วางแผนประกันในวันทำสัญญา 158,700 บาท	- ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคและค่าบริการส่วนกลางภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน
17 ส.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าและบริการ กับ บริษัท เอเชียนฟอรั จูเนียร์เพอร์ติ จำกัด พื้นที่ อาคารสูง 3 ชั้น พร้อมชั้นลอยตั้งอยู่เลขที่ 97/2-5 ถนนราชดำเนิน ต.พระสิงห์ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจสปา (Let's Relax สาขาท่าแพ)	3 ปี เริ่มต้น 1 ตุลาคม 2558 สิ้นสุด 30 กันยายน 2561	ค่าเช่า 39,000 บาท/เดือน เงินประกันสัญญา 117,000 บาท ค่าตอบแทนพิเศษ 7,000,000 บาท ค่าบริการพื้นที่ 91,000 บาท เงินประกันการบริการ 273,000 บาท	- สามารถต่ออายุเพิ่มเติมได้อีก 3 ปี โดยต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 6 เดือน - ผู้เช่ารับผิดชอบค่าไฟฟ้า และน้ำประปา ชำระตามจำนวนที่ใช้จริงตามอัตราที่ผู้ให้บริการเป็นผู้กำหนด



วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
2 พ.ย. 58	บริษัททำสัญญาจองเพื่อเช่าระยะสั้น กับ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) พื้นที่บางส่วนชั้น 5 ตำแหน่งพื้นที่ PLA.F05.A010000 ขนาด 615.49 (ตรม.) จำนวน 1 หน่วย เพื่อใช้ประกอบกิจการสปา (Let's Relax มาบุญครอง)	3 ปี เริ่มต้น 1 กุมภาพันธ์ 2559 สิ้นสุด 31 มกราคม 2562	ค่าเช่าพื้นที่ ค่าอุปกรณ์และค่าบริการ เดือนละ 615,490 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ชำระเงินมัดจำ 5 เดือน 3,228,245.03 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) แบ่งจ่าย 3 งวด ชำระค่าเช่าล่วงหน้าและค่าภาษีโรงเรือน 1 เดือน 674,269.29 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	- สามารถต่ออายุเพิ่มเติมได้อีก 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี ต้องแจ้งต่อล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน - กำหนดอัตราเช่าใหม่เพิ่มขึ้นในอัตราคราวละไม่เกิน 15% จากอัตราค่าเช่าในปีก่อน
15 ธ.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่า กับ บริษัท เดอะ สตรีท รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พื้นที่ ภายในบริเวณอาคารเลขที่ห้อง 310 ชั้น 3 อาคารเลขที่ 139 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 รวมเนื้อที่ประมาณ 714 ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (Let's Relax เดอะสตรีท)	3 ปี เริ่มต้น 15 ธันวาคม 2558 สิ้นสุด 14 ธันวาคม 2561	ค่าเช่าปีที่ 1-3 อัตราเดือนละ 299,880 บาท ค่าบริการอัตราเดือนละ 342,720 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เงินประกัน 1,541,383.20 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	- ผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษี โรงเรือนและที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน เดือนละ 37,485 บาท โดยชำระพร้อมกับค่าเช่า - หากผู้เช่า/ผู้รับบริการมีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อีก 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี (ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 9) ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องตกลงและทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการให้เสร็จสิ้นล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการเดิม
1 ส.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าที่ดิน กับ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ออณ-ปิ่นอิน อาคารเลขที่ 7/24 ซ.สวนพลู แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ( Let's Relax สวนพลู )	9 ปี 5 เดือน เริ่มต้น 1 สิงหาคม 2558 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567	5 เดือนแรก (ส.ค. - ธ.ค. 58) เดือนละ 130,000 บาท ปีที่ 1-3 เดือนละ 140,000 บาท ปีที่ 4-6 เดือนละ 160,000 บาท ปีที่ 7-9 เดือนละ 180,000 บาท ชำระค่าตอบแทนพิเศษ 2,750,000 บาท	- ผู้เช่า เป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ รวมทั้ง ค่ารักษาความสะอาดให้กับหน่วยงานที่รับผิดชอบตลอดระยะเวลาเช่า



วันที่ตามสัญญาเช่า	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าเช่าและค่าบริการ	เงื่อนไขอื่น
1 ส.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าช่วงอาคาร กับ น.ส.ชื่นจิต หลายพิทักษ์สิน พื้นที่อาคาร 1 ชั้น เลขที่ 613/1 ถ.รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ เพื่อใช้ประกอบกิจการสปา (บ้านสวนมาสสาจ สาขารามอินทรา)	2 ปี 2 เดือน เริ่มต้น 1 สิงหาคม 2558 สิ้นสุด 30 กันยายน 2560	ค่าเช่า 76,000 บาท /เดือน เงินมัดจำ 120,000 บาท ผู้เช่าช่วงต้องชำระในอัตราเหมาจ่ายค่าไฟฟ้า 36,000 บาท/เดือน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าช่วงตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ทุกวันที่ 5 ของเดือน</li> <li>- ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วง จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 60 วัน หากผู้ให้เช่าช่วงจะบอกเลิกสัญญา จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 60 วัน</li> <li>- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะเช่าช่วงอาคารดังกล่าวต่อไปได้อีก 3 ปี และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่ปรับอัตราค่าเช่าช่วงแต่อย่างใดทั้งนี้ผู้ให้เช่าช่วงให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงอาคารต่อไปได้อีกตามระยะเวลาที่ได้รับการขยายการเช่าอาคารต่อจากผู้ให้เช่า และต้องทำสัญญาเช่าช่วงขึ้นมาใหม่</li> </ul>
29 ก.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าที่ดิน กับ น.ส.วิธรา พรทรัพย์สิทธิ์ เลขที่ อาคาร 1191/2 ถ.รามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้ประกอบกิจการสปา (บ้านสวนมาสสาจ สาขารามคำแหง)	4 ปี 10 เดือน เริ่มต้น 1 สิงหาคม 2558 สิ้นสุด 31 พฤษภาคม 2563)	ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2558 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 อัตราค่าเช่าเดือนละ 70,000 บาท ชำระล่วงหน้าครึ่งละ 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2560 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 อัตราค่าเช่าเดือนละ 90,000 บาท ชำระล่วงหน้าครึ่งละ 3 เดือน เงินประกันการเช่า 240,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ทุกวันที่ 5 ของทุก 3 เดือน</li> <li>- ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนสัญญาฉบับนี้ครบกำหนด หรือหากผู้เช่าไม่ได้แจ้งให้สัญญามีผลต่อไปทันที</li> </ul>
1 ส.ค. 58	บริษัททำสัญญาเช่าอาคาร กับ ชุติพร วิชินโรจน์จรัส เลขที่ อาคาร 70/40 ม.9 ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี อาคาร 1 และ อาคาร 2 เพื่อใช้ประกอบกิจการสปา (บ้านสวนมาสสาจ สาขานนทบุรี)	3 ปี เริ่มต้น 1 สิงหาคม 2558 สิ้นสุด 31 กรกฎาคม 2561	ค่าเช่า 72,000 บาท/เดือน เงินประกันการเช่า 144,000 บาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ทุกวันที่ 5 ของเดือน</li> <li>- ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า หากผู้เช่าและผู้ให้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 60 วัน</li> <li>- สามารถต่ออายุได้ 2 ครั้ง คราวละ 3 ปี จนกว่าจะครบ 9 ปี โดย อัตราค่าเช่าให้ปรับขึ้นครึ่งละ 15% ของค่าเช่าครั้งล่าสุด</li> </ul>



## 4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

### 4.3.1 ข้อกำหนดหลัก

#### 1. คำจำกัดความ ในนโยบายนี้

- 1) “บริษัทฯ” หมายถึง บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2) “บริษัทย่อย” “บริษัทร่วม” และ “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกันกับที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและการเสนอขายหลักทรัพย์ฯ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม)
2. นโยบายนี้นอกจากนี้ใช้กับกรณี “บริษัทฯ” เป็นผู้ลงทุนแล้ว ยังให้นำไปใช้กับบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่มีการลงทุนในบริษัทอื่นจนทำให้บริษัทอื่นนั้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของ “บริษัทฯ” ทางอ้อมในทุกๆ ทอด ด้วย

### 4.3.2 ธุรกิจที่จะพิจารณาลงทุน

#### 1. บริษัทที่อยู่ในข่ายพิจารณาลงทุน

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

#### 2. บุคคลที่บริษัทฯ จะพิจารณาร่วมลงทุนด้วย

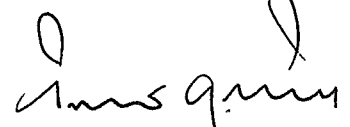
- 1) บริษัทฯ จะไม่ร่วมลงทุนกับ “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ให้บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนั้นร่วมลงทุนในจำนวนที่ไม่ทำให้บริษัทฯ ขาดคุณสมบัติที่จะได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นต่อประชาชน
- 2) หลักเกณฑ์พื้นฐานที่บริษัทฯ ใช้พิจารณาคัดเลือกบุคคลที่จะร่วมลงทุนด้วย เป็นดังนี้
  - ไม่มีประวัติการกระทำการที่ผิดกฎหมาย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

#### 3. สัดส่วนหรือจำนวนเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

- 1) ถ้าไม่เป็นการขัดกับข้อกำหนดอื่นใด บริษัทฯ ควรถือหุ้นในบริษัทที่บริษัทฯ ไปลงทุนนั้นในทางตรง และ/หรือทางอ้อมรวมกันแล้วในสัดส่วนหรือในลักษณะที่บริษัทฯ สามารถควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและบริหารกิจการของบริษัทที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุนได้หรือจะได้รับประโยชน์อย่างอื่นซึ่งบริษัทฯ ต้องการ
- 2) จำนวนเงินลงทุนในแต่ละธุรกิจให้ผู้มีอำนาจอนุมัติเป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงานเรื่องอำนาจดำเนินการของบริษัทฯ

#### 4. การช่วยเหลือทางการเงินอื่นใดต่อบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- 1) การให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทที่ไปลงทุน ต้องมีการคิดอัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ใช้อยู่ในตลาดหรือที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินคิดสำหรับลูกค้าชั้นดีหรือลูกค้าทั่วไป หรือสูงกว่าต้นทุนการกู้ยืมของบริษัทฯ ผู้ให้กู้เล็กน้อยเพื่อบริษัทผู้ให้กู้จะได้ไม่เสียเปรียบและจะได้จัดข้อสงสัยในเรื่องการถ่ายโอนทรัพย์สิน
- 2) ให้ “บริษัทฯ” ค้ำประกันได้เฉพาะกับบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ที่ “บริษัทฯ” ถือหุ้นโดยตรงเท่านั้น และเงื่อนไขการค้ำประกันต้องสมเหตุสมผลกับหนี้ที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมนั้นได้รับ ทั้งนี้วงเงินที่บริษัทฯ ค้ำประกันต้องไม่



## เกินสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทนั้นๆ

### 5. การบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

- 1) บริษัทฯ ควรมีตัวแทนไปเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมโดยจำนวนตัวแทนของบริษัทฯ เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นอย่างน้อย
- 2) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ควรให้มีตัวแทนของบริษัทฯ ร่วมลงนามด้วยเสมอ
- 3) ตัวแทนของบริษัทฯ ควรจะมีสิทธิ์เข้าร่วมการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารระดับสูง หรือบุคคลใดๆ ที่รับผิดชอบด้านบัญชีและการเงิน
- 4) ในกรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการทำรายการดังกล่าว

### 6. ขั้นตอนการอนุมัติการลงทุนและการประเมินผล

- 1) การดำเนินการอนุมัติการลงทุน
 

การอนุมัติการลงทุนซื้อหุ้น ควรมีการประเมินความคุ้มค่าหรือความเป็นไปได้ของการลงทุนโดยการประเมินดังกล่าวจะมีขอบเขตและรายละเอียดเพียงพอให้ฝ่ายบริหารพิจารณาให้เหมาะสมกับโครงการลงทุนดังกล่าว ก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นอนุมัติ
- 2) การประเมินผลการลงทุน
  - ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ต้องติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างสม่ำเสมอ และสรุปผลการดำเนินงานเป็นรายไตรมาสเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้เห็นและนำเสนอต่อให้คณะกรรมการบริษัทภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส
  - ให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประสานงานกับฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ในการอำนวยความสะดวกให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เข้าชมกิจการหรือซักถามการดำเนินงานอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
- 3) การตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายนี้
  - ให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในหรือฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบายนี้ ทั้งนี้ในกรณีของบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม โดยให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ประสานงานกับตัวแทนของบริษัทฯ ในบริษัทนั้นๆ ให้จัดส่งเอกสารให้เพียงพอที่ผู้ตรวจสอบภายในหรือฝ่ายตรวจสอบภายในจะสามารถตรวจสอบได้
  - ให้ผู้ตรวจสอบภายในหรือฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ นำเสนอรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดแต่ละไตรมาส เพื่อที่คณะกรรมการตรวจสอบจะได้รายงานและให้ความเห็นต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

## 4.4 นโยบายการเปิดสาขาใหม่

ทั้งนี้ในการเปิดสาขาสปาแห่งใหม่จะดำเนินการโดยบริษัท หรือหากมีโครงการโรงแรมแห่งใหม่ในอนาคตก็จะดำเนินการโดยบริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด บริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมที่เชียงใหม่อยู่แล้ว

โดยในการที่บริษัทจะเปิดสาขาเพิ่มเติมในแต่ละแห่งทางฝ่ายบริหารจะทำการศึกษาข้อมูลถึงความเหมาะสมประกอบไปด้วย

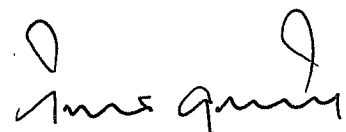
- พื้นที่โดยรอบของสาขาที่จะเปิดว่าเป็นแหล่งที่มีลูกค้ากลุ่มเป้าหมายจะเข้ามาใช้บริการได้สะดวก
- ขนาดพื้นที่อาคารที่จะใช้ดำเนินการสาขาสมาเหมาะสม และเพียงพอสำหรับการเปิดสาขา



- ราคาเช่า และค่าบริการของพื้นที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ในระยะเวลาปานกลาง คือ รวมระยะเวลาเช่าและการต่ออายุแล้วสามารถเช่าได้ประมาณ 6 - 9 ปี
- สามารถจัดหาที่พักให้พนักงานเทอราพิสต์ของบริษัทได้ ในพื้นที่ใกล้เคียงในราคาไม่แพง
- จัดทำประมาณการทางการเงินแล้ว คาดว่าสาขาจะสามารถทำได้ และมีจุดคุ้มทุนไม่เกินระยะเวลา 3-4 ปี

สำหรับในกรณีการจะเปิดกิจการโรงแรมเพิ่มเติมของบริษัทยอยนั้น หากจะทำการลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นโรงแรมในลักษณะของ Wellness Spa Resort ขนาดเล็ก แบบ Low Rise ขนาดไม่น้อยกว่า 35 ห้องพัก โดยประมาณ 50 ห้องพัก จะทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน โดยจะทำการเป็นโรงแรมเพื่อสุขภาพคู่ไปกับสปาของบริษัท เพื่อสนับสนุนธุรกิจร่วมกันเท่านั้น ซึ่งบริษัทและบริษัทยอยไม่มีนโยบายจะเน้นทำธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ทั้งนี้การดำเนินการขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของพื้นที่ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน การศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ แหล่งเงินทุน และโอกาสของการลงทุนในขณะนั้นๆ โดยไม่มีข้อกำหนดตายตัวว่าจะทำการลงทุนในพื้นที่ของบริษัทเอง หรือบนที่ดินเช่า อย่างไรก็ตามหากเป็นการดำเนินการบนที่ดินเช่าก็ต้องมีสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 30 ปี และให้สิทธิในการเช่าต่อเนื่องได้ เพื่อใช้ให้คุ้มค่ากับการลงทุนก่อสร้างโรงแรมที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และมีจุดคุ้มทุนที่นานกว่า

ทั้งนี้ จากข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนสาขาดังกล่าวทางฝ่ายบริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะลงทุน ก็จะนำเข้าเสนอผ่านคณะกรรมการบริหารพิจารณา เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา เพื่ออนุมัติ หรือเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการลงทุนสาขาดังกล่าวต่อไป



# 5

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ หรือมีคดีที่อยู่ระหว่างการฟ้องร้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่คดีมีผลกระทบด้านลบ หรือต้องชดเชยค่าเสียหายเป็นมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

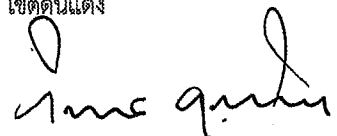
*Inu quini*

# ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

# 6

## 1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

- ชื่อบริษัท :** บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  
Siam Wellness Group Public Company Limited
- ชื่อย่อหลักทรัพย์ :** SPA
- เลขทะเบียนบริษัท :** 0107557000144
- ลักษณะการประกอบธุรกิจ :** ประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ภายใต้ 3 แบรินด์ - ระรินจินดา เวลเนส สปา เลิฟส์ รีแลกซ์ และบ้านสวนมาสาจ
- ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ :** 483 ซอยสุทธิพร ถนน ประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
- ที่ตั้งสาขา :**
- 1) ระรินจินดา เวลเนส สปา
    - 14 ถนนเจริญราษฎร์ ตำบลวัดเกต อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
    - 153/2 อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ชั้นที่ 6,8 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
    - 100 อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิต ชั้นที่ 30,31 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
  - 2) เลิฟส์ รีแลกซ์
    - 2,88 อาคาร Terminal 21 ห้องเลขที่ SH-6-003, 004 ชั้น 6 ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
    - 145 อาคารพาววิลเลียน ไนท์ บาร์ชาร์ ชั้นใต้ดิน, 1, 2 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
    - 184/14 ถนนผิงเมือง สาย ก ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
    - 209/22-24 ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต
    - 77 ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
    - 240/9 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
    - 108/42 หมู่ที่ 1 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
    - 662 อาคารโรงแรมแมนดาริน ชั้นที่ M ถนนพระรามที่ 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
    - 388 อาคารสยามสแควร์วัน ห้องเลขที่ SS6032 ชั้นที่ 6 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
    - 234/1 อาคารศูนย์การค้าหัวหิน มาร์เก็ต วิลเลจ ห้องเลขที่ E201, E201\_Terrace, E301, A313 ชั้นที่ 2,3 ถนนเพชรเกษม ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
    - 388 อ.สยามสแควร์ ห้องเลขที่ SS6041 ชั้น 6 ถ.พระราม1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
    - 18 อ.Park Lane Bangkok ห้องเลขที่ B205-B214 ชั้น2 ซ.สุขุมวิท 61 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
    - 97/2,97/3-4,97/5 ถ.ราชดำเนิน ต.พระสิงห์ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
    - 7/24 ซ.สวนพลู แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
    - ชั้น 3 ศูนย์การค้า The Street เลขที่ 139 ถ.รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร



## 3.) บ้านสวนมาลสาจ

- 1191/2 ถ.รามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
- 70/40 ม.9 ต.ตลาดขวัญ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
- 613/1 ถ.รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ / โทรสาร : 0 2641 6619-20 / 0 2641 6621

เว็บไซต์ : [www.slamwellnessgroup.com](http://www.slamwellnessgroup.com)

ทุนที่เรียกชำระแล้ว : 142,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบสองล้านห้าแสนบาทถ้วน)

ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชน เป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ : 0.25 บาท (ยี่สิบห้าสตางค์)

## 2. ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

### 2.1 บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน : 483 ซอยสุทธิพร ถนน ประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ : รีสอร์ทและร้านอาหาร

ทุนจดทะเบียน (บาท) : 60,000,000 บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน)

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 99.99

### 2.2 บริษัท สยามเวลเนสแล็บ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน : 483 ซอยสุทธิพร ถนน ประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ : จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา

ทุนจดทะเบียน (บาท) : 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 99.99

### 2.3 บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดยูเคชั่น จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน : 483 ซอยสุทธิพร ถนน ประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

ประเภทธุรกิจ : โรงเรียนสอนนวด

ทุนจดทะเบียน (บาท) : 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

สัดส่วนการถือหุ้น : ร้อยละ 99.97

## 3. บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2229-2800 โทรสาร 0-2359-1259

Website : <http://www.tsd.co.th/>

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต : นางสาวสมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 และ/หรือ นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 และ/หรือ นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 และ/หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 และ/หรือ นางกึ่งกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4496 และ/หรือ นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 และ/หรือ นางสาวรสพร เดชอำม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่

5659 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลดริชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ (662) 264-9090 โทรสาร (662) 264-0789-90

ที่ปรึกษากฎหมาย : บริษัท กฎหมาย เอชเอ็นพี จำกัด  
อาคารคิวเฮาส์คอนเนคต์ ชั้น 11 ห้องเลขที่ 11 เอบี เลขที่ 38 ถนนคอนเนคต์ แขวงสีลม  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร  
โทรศัพท์ 0-2632-1800  
โทรสาร 0-2632-1700

#### 4. ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

- ไม่มี -

