

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วีวันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2534 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1,000,000 บาท และต่อมาในปี 2545 กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิบูลย์ ได้ร่วมกันลงทุนในบริษัทฯ และเพิ่มทุนจดทะเบียน เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2562 โดยปัจจุบันมีบริษัทย่อย ทั้งหมด 7 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท หัวหิน พูล สวีท จำกัด (“HHP”) 2) บริษัท โอ๊คทรี จำกัด (“OKT”) 3) บริษัท วีวันดา บีช พัทยา จำกัด (“VBP”) 4) บริษัท โอ๊คทรี เรย์ลิตี้ จำกัด (“OTR”) 5) บริษัท ดีไอชาร์รีสอร์ท จำกัด (“ISA”) 6) บริษัท วีวันดา คูซีน จำกัด (“VCS”) และ 7) บริษัท พีดีเอส โฮลดิ้ง จำกัด (“PDS”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ” หรือ “บริษัทฯ และบริษัทย่อย”)

การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

(1) กลุ่มธุรกิจโรงแรม

กลุ่มธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยโรงแรมและรีสอร์ต ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ HHP OKT VBP และ ISA ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทำเลที่มีศักยภาพใกล้แหล่งท่องเที่ยว การเดินทางสะดวกประกอบด้วยการคมนาคมที่หลากหลาย และเพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงการให้บริการในระดับมาตรฐานสากลบนพื้นฐานของความใส่ใจจากพนักงานมืออาชีพ การให้บริการห้องพักหลากหลายรูปแบบ ตลอดจนการให้บริการอื่นๆ เช่น ร้านอาหาร ห้องประชุม ห้องจัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ สถานะพักผ่อนกลางแจ้ง และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อีกมากมาย ภายใต้แนวความคิดที่จะทำให้โรงแรมแต่ละแห่งมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวตามแบบฉบับของกลุ่มบริษัทฯ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดี และน่าจดจำให้แก่ลูกค้า

(2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย โครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท Low Rise และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท High Rise และรูปแบบ Pool Villa ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และ VBP โดยกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้พักอาศัยในทำเลที่มีศักยภาพ ให้มีความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่น ให้ความรู้สึกเสมือนกับการพักผ่อนในโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ พร้อมทั้งกลุ่มบริษัทฯ ให้บริการหลังการขายเพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับความประทับใจ โดยจะมีหน่วยงานลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Service) ทำหน้าที่ให้บริการหลังการขาย เช่น ประสานงานระหว่างลูกค้าโครงการกับนิติบุคคลของโครงการ การตรวจสอบห้องและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้พักอาศัย เป็นต้น

(3) กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม

กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ร้านอาหารภายใต้การดำเนินงานของบริษัท VBP VCS, OKT และ PDS โดยเป็นร้านขายอาหาร ประเภทอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม โดยที่บริษัทฯ VBP VCS และ OKT ได้สร้างสรรค์รายการอาหารและขนมหวานใหม่ๆ อันเป็นเอกลักษณ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลาย ต้องการความแปลกใหม่ และเพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ และบริษัท PDS ซึ่งเป็นเจ้าของแฟรนไชส์หลักร้านเครื่องดื่ม และขนมหวานจากญี่ปุ่นภายใต้ชื่อ “Gram Pancake” และ “Pablo Cheesetart”

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโรงแรมทั้งสิ้น จำนวน 6 แห่ง โดยแบ่งเป็นโรงแรมเปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 5 แห่ง และโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 แห่ง สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 แห่ง โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ จำนวน 2 แห่ง และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง รวมทั้งร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม รวมจำนวน 15 แห่ง

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

กลุ่มบริษัทฯ มีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึง ธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม โดยมุ่งเน้นการเป็นจุดหมายปลายทางของลูกค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดี น่าจดจำเพื่อให้ลูกค้านึกถึงกลุ่มบริษัทฯ เป็นลำดับต้นๆ เมื่อลูกค้าต้องการพักผ่อน ต้องการมีที่พักอาศัย หรือรับประทานอาหารและขนมหวาน ทั้งนี้ จากการที่กลุ่มบริษัทฯ เริ่มประกอบธุรกิจโรงแรมตั้งแต่ปี 2547 และได้มีการพัฒนาโครงการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ เรื่อยมาจนปัจจุบันมีโรงแรมทั้งสิ้น จำนวน 6 แห่ง โดยแบ่งเป็นโรงแรมเปิดดำเนินการแล้ว จำนวน 5 แห่ง และโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 แห่ง กลุ่มบริษัทฯ จึงเน้นการดำเนินธุรกิจ และเติบโตด้วยธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก โดยกลุ่มบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการในจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ หรือพื้นที่ที่มีศักยภาพต่อไป อย่างไรก็ตาม หากกลุ่มบริษัทฯ สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพ และมีขนาดใหญ่เพียงพอ และมีลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่เหมาะสม กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาโครงการโรงแรมควบคู่ไปกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Mixed Use) โดยการดำเนินการดังกล่าว จะต้องมีการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ การศึกษาความคุ้มค่าของเงินลงทุน และต้องเป็นไปตามขั้นตอนการพัฒนาโครงการโรงแรมและอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ที่กำหนดต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถเติบโตในอุตสาหกรรมนี้ได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นแนวในการปฏิบัติอย่างชัดเจน และเป็นรูปธรรม นอกจากนี้ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้สื่อสารให้พนักงานในทุกระดับของกลุ่มบริษัทฯ ทราบดีเพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการนำพากลุ่มบริษัทฯ ไปสู่เป้าหมายเดียวกัน โดยบริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ พันธกิจและเป้าหมายดังนี้

1.1.1 วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้สร้างสรรค์โรงแรม รีสอร์ท ที่พักอาศัย และธุรกิจไลฟ์สไตล์ ที่ลูกค้ารู้สึกดี ประทับใจในการออกแบบ และการให้บริการจนนึกถึงเป็นลำดับต้นๆ

1.1.2 พันธกิจ (Missions)

เราจะสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างอย่างประทับใจในธุรกิจไลฟ์สไตล์ ผ่านการออกแบบ และการบริการที่มีเอกลักษณ์ เพื่อเป็นที่นิยมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

1.1.3 เป้าหมาย (Goals & Objectives)

- Value : สร้างมูลค่าสูงสุดต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย
- Accountability : มีจิตสำนึกรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย
- Lean : ลดส่วนเกิน เติมเต็มส่วนสำคัญเพื่อบรรลุเป้าหมายในการดำเนินงาน
- Unique Design : ใส่ใจการออกแบบให้เป็นเอกลักษณ์
- Experience : สร้างสรรค์ประสบการณ์อันประทับใจให้ลูกค้าและผู้อยู่อาศัย

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการโรงแรม จำนวน 6 แห่ง แบ่งเป็น โรงแรมที่เปิดดำเนินการจำนวน 5 แห่ง และโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 แห่ง และมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3 แห่ง โดยเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ จำนวน 2 แห่ง และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 แห่ง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีร้านอาหาร และร้านเครื่องดื่ม รวมจำนวน 15 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้

กลุ่มธุรกิจ	บริษัทเจ้าของโครงการ	สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ
1. กลุ่มธุรกิจโรงแรม		
<u>เปิดดำเนินการ</u>		
- โรงแรม วีวันดา รีสอร์ท หัวหิน	บริษัทฯ และ HHP	-
- โรงแรม วีวันดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่	บริษัทฯ	-
- โรงแรม โซ แบงค็อก	OKT	99.99
- โรงแรม วีวันดา รีสอร์ท พัทยา	VBP	99.99
- โรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท	ISA	99.99
<u>อยู่ระหว่างการพัฒนา</u>		
- โรงแรม เวอโซ หัวหิน	บริษัทฯ	-
2. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
<u>สร้างเสร็จพร้อมอยู่และอยู่ระหว่างการขาย</u>		
- โครงการ วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	บริษัทฯ	-
- โครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	VBP	99.99
<u>อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย</u>		
- โครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	บริษัทฯ	-
3. กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม		
<u>เปิดดำเนินการ</u>		
- ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม “Skoop Beach Café” สาขา พัทยา	VBP	99.99
- ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม “Skoop Beach Café” สาขา หัวหิน	บริษัทฯ	-
- ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน “KOF” สาขาสาทร	OKT	99.99
- ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน “KOF” สาขาทองหล่อ	VCS	99.99
- ร้านเครื่องดื่ม “The Alley” สาขาโครงการเดอะ มาเซ่ เชียงใหม่	VCS	99.99
- ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน “Gram Pancake” 6 สาขา	PDS	99.99
- ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน “Pablo Cheesetart” 4 สาขา	PDS	99.99

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 3 ประเภท ได้แก่

กลุ่มธุรกิจโรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ ลงทุน และพัฒนาโครงการโรงแรม ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯเอง หรือเป็นการเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดกิจการอยู่ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวจะต้องมีการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ การศึกษาความคุ้มค่าของเงินลงทุน และต้องเป็นไปตามขั้นตอนการพัฒนาโครงการโรงแรมและอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ที่กำหนด ต่อไป สำหรับโรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุน และพัฒนาเอง กลุ่มบริษัทฯ จะเลือกใช้แบรนด์ที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย แบรนด์ “วีรندا รีสอร์ท” ซึ่งเป็นแบรนด์หลักของบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่มีทัศนียภาพทางธรรมชาติที่สวยงาม ใกล้แหล่งท่องเที่ยว หรือเป็นเมืองแห่งการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นทำเลเหมาะสมและมีศักยภาพในอนาคต นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ อาจจะใช้แบรนด์ระดับโลก (Global Brand) เพื่อให้เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง รวมถึงภาพลักษณ์ หรือตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรม (Market Positioning) ภายใต้แนวคิดที่จะทำให้โครงการโรงแรมแต่ละโครงการ มีรูปแบบเอกลักษณ์เฉพาะตัวตามแบบฉบับของบริษัทฯ โดยการออกแบบแต่ละโครงการจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ สถานที่ท่องเที่ยวภายใต้แนวคิด “สถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย” (Modern Contemporary) ซึ่งทำให้โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ แตกต่างจากโรงแรมทั่วไป นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ เลือกใช้แบรนด์ “โซ” ที่เป็นแบรนด์ระดับโลก สัญชาติฝรั่งเศส สำหรับโครงการโรงแรมที่เน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมที่แตกต่าง (Unique) โดยการออกแบบจะเน้นแง่มุมของความหลากหลายของวิถีชีวิต ความสมดุลของธาตุทั้ง 5 และสีสันทันสมัย มาเป็นพื้นฐานในการออกแบบโรงแรม นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการโรงแรมรายอื่น และเป็นที่ยอมรับของลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ กลุ่มบริษัทฯ จึงจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารโรงแรมแต่ละแห่ง เพื่อให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการวางแผนและสำรองงบประมาณไว้สำหรับการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ โดยบริษัทฯ จะสำรองงบประมาณสำหรับซ่อมแซมบำรุงรักษาไว้ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้จากกิจการโรงแรมของแต่ละปี โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการปรับปรุง หรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ทุกๆ 10-15 ปี โดยรายละเอียดของการประกอบธุรกิจของธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

โรงแรมที่เปิดดำเนินการ

1) โรงแรม วีรندا รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน ชะอำ	
ที่ตั้งโรงแรม	เลขที่ 737/12 ถนนเพชรเกษม ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 76120
ปีที่เปิดดำเนินการ	กรกฎาคม 2547
ปีที่ปิดปรับปรุงโรงแรม	มิถุนายน – กรกฎาคม 2559 โดยมีกรปิดปรับปรุง โรงแรม วีรندا รีสอร์ท หัวหิน ทั้งหมดตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2559 และได้ทยอยเปิดให้บริการส่วนที่ปิดปรับปรุงบางส่วนตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2559 จนเปิดให้บริการครบทุกส่วนในเดือนธันวาคม ของปี 2559
สถานะ	Freehold

ข้อมูลทั่วไป	โครงการโรงแรม วีวันดา รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน ชะอำ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 11 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 12-2-31 ไร่ โรงแรม วีวันดา รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน ชะอำ เป็นโรงแรมประเภทดีไซน์โฮเทล (Designed Hotel) มีพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารโรงแรม อาคารต้อนรับ และร้านอาหาร รวมทั้งสิ้นจำนวน 19 หลัง พื้นที่อาคารทั้งหมดรวมประมาณ 17,370.11 ตารางเมตร โดยโครงการโรงแรม วีวันดา รีสอร์ท หัวหิน มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 136 ห้อง ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ จำนวน 104 ห้อง และ HHP 32 ห้อง					
ประเภท	Luxury					
ประเภทห้องพัก	ห้องพักที่เปิดให้บริการรวม 136 ห้อง แบ่งออกเป็น 11 ประเภท ดังนี้					
	ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	โรงแรมตามใบอนุญาตประกอบกิจการ	บริษัทเจ้าของห้องพัก
	1	Veranda Deluxe Room	44	59	โรงแรม วีวันดา รีสอร์ท หัวหิน	บริษัทฯ
	2	Veranda @ Sea	54	17		
	3	Executive Suite	111	2		
	4	Pool Suite	88-90	16		
	5	Family Jacuzzi Suite	100	4	โรงแรม วอลเตอร์ วิลล่า รีสอร์ท	
	6	Slider Pool Suite	88	4		
	7	3 Bedroom Pool Residence	150	2		
	8	Sky Pool Villa	170	2	โรงแรม หัวหิน พูล สวีท	HHP
	9	Pool Villa 2 Bedroom	15	9		
	10	Beach Front Pool Villa	131	3		
	11	Veranda Jacuzzi	66	18		
	รวมจำนวน				136	
ห้องอาหารและบาร์	1. ห้องอาหาร Dining Room					
	ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำ โดยรูปแบบอาหารมีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารตะวันตก ทั้งนี้ Dining Room ได้รับการออกแบบตกแต่งในรูปแบบร่วมสมัย ผสมผสานด้วยเฟอร์นิเจอร์ที่ทำจากไม้ โดยที่ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในอาคาร และบริเวณกลางแจ้งริมสระน้ำ ทั้งนี้ Dining Room สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 150 ท่าน					
ห้องอาหารและบาร์	2. ห้องอาหาร I-Sea Beach Bar and Restaurant					
	ให้บริการอาหารตามสั่ง สำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำ โดย I-Sea Beach Bar and Restaurant ได้รับการออกแบบตกแต่งในรูปแบบเอเชียร่วม					

	สมัย (Asian Contemporary) ที่ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งบริเวณห้องอาหารหลักชั้น 1 หรือบริเวณบาร์ที่ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 โดยบริเวณดังกล่าว ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวทะเลได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ I-Sea Beach Bar and Restaurant สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 54 ท่าน
ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา	<ol style="list-style-type: none">1. ห้องจัดเลี้ยง ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัว ประกอบด้วยจำนวนห้องจัดเลี้ยง 1 ห้อง ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย และเพื่อรองรับการจัดงานทุกรูปแบบ ทั้งนี้ ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโรงแรม สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 200 ท่าน2. ห้องประชุม3. ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยจำนวนห้องประชุมทั้งหมด 2 ห้อง ทั้งนี้ ห้องประชุมอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร 6 ชั้นด้านหลังสามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 25-50 ท่าน

บริการอื่นๆ

1. วีรีนดา สปา

ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร ภายใต้แนวความคิดการผสมผสานระหว่างสัมผัสทั้ง 5 ได้แก่ รูป รส กลิ่น เสียง และสัมผัสซึ่งได้รับแรงบันดาลใจในการบำบัดด้วยธรรมชาติ และสมุนไพรไทย โดยบรรยากาศของวีรีนดา สปา ได้รับการตกแต่งด้วยรูปแบบร่วมสมัย (Contemporary) ที่แวดล้อมด้วยธรรมชาติ และมีบรรยากาศเงียบสงบ เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความรู้สึกผ่อนคลาย และเพื่อให้วีรีนดา สปาเป็นสถานที่สำหรับการพักผ่อนอย่างแท้จริง ทั้งนี้ วีรีนดา สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับและร้านอาหาร สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 6 ท่าน

2. สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool พร้อมด้วยชายหาดจำลอง ม่านน้ำ และสไลเดอร์ขนาดใหญ่ ภายใต้ร่มเงาของต้นไม้ใหญ่ โดยบริเวณสระว่ายน้ำลูกค้าสามารถมองเห็นวิวทะเลชะอำ ได้แบบพาโนรามา (Panorama) นอกจากนี้บริเวณข้างสระว่ายน้ำมีบาร์ที่คอยให้บริการเครื่องดื่มตลอดทั้งวัน ทั้งนี้ สระว่ายน้ำตั้งอยู่บริเวณริมชายหาดชะอำ

3. Fitness

ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย เช่น ลู่วิ่ง เครื่องปั่นจักรยาน พื้นที่ออกกำลังกายแบบคาร์ดิโอ (Cardio) เครื่องยกน้ำหนัก โดยลูกค้าสามารถใช้บริการศูนย์ออกกำลังกายได้ตั้งแต่เวลา 7.00 น. – 20.00 น. ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกายสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 5 ท่าน

4. Kid's club

Kid's club เป็นพื้นที่ที่จะส่งเสริมให้เด็กๆ ได้เล่นและเรียนรู้อย่างสร้างสรรค์ พร้อมเพิ่มทักษะการใช้สติปัญญา ปฏิภาณไหวพริบ และการใช้เวลาว่างอย่างมีคุณค่า โดยภายใน Kid's club ประกอบด้วยของเล่นเสริมทักษะชนิดต่างๆ เช่น หนังสือ และของเล่น โดยภายในบริเวณ Kid's club จะมีพนักงานของโรงแรมคอยให้บริการดูแลเด็กๆ ที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ Kid's club ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก และสามารถรองรับเด็กๆ ได้สูงสุดถึง 10 ท่าน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักอาศัยเพื่อพักผ่อนหย่อนใจในบรรยากาศทะเลทั้งไทยและต่างชาติ ที่มาเป็นครอบครัว กลุ่มเพื่อน หรือคู่รัก 2. กลุ่มลูกค้าที่มาประชุม/สัมมนา งานเลี้ยง/สังสรรค์ จากบริษัทห้างร้านต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ 3. กลุ่มลูกค้าที่มาจัดงานแต่ง กับครอบครัว และเพื่อนๆ <p>ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าหลักที่ผ่านมา คือ ลูกค้ากลุ่มครอบครัวที่เดินทางมาจากกรุงเทพฯ หรือจังหวัดใกล้เคียง ที่ต้องการพักผ่อนหย่อนใจในช่วงสุดสัปดาห์ หรือช่วงวันหยุด และลูกค้าต่างชาติหลักๆ ได้แก่ ลูกค้าที่มาจากประเทศ เยอรมนี ฝรั่งเศส สวิสเซอร์แลนด์ จีน และเนเธอร์แลนด์ เป็นต้น โดยมีสัดส่วนลูกค้าในประเทศ และต่างประเทศ สำหรับปี 2561 ที่ร้อยละ 67.64 และร้อยละ 32.36 ของรายได้จากกิจการโรงแรม ตามลำดับ</p>
ตัวอย่างคู่แข่ง	โรงแรมในบริเวณใกล้เคียงในระดับคุณภาพการให้บริการ และราคาที่ใกล้เคียงกัน เช่น โรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน โรงแรม อวานี หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า โรงแรม หัวหิน แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรม เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

2) โรงแรม วีริ้นดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่	
ที่ตั้งโรงแรม	เลขที่ 192 หมู่ 2 ถนน สายสะเมิง-หางดง ตำบลบ้านโป่ง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ 50230
ปีที่เปิดดำเนินการ	กุมภาพันธ์ 2551
ปีที่ปิดปรับปรุงโรงแรม	ไม่มีการปิดปรับปรุงในอดีต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาแผนปรับปรุงและซ่อมแซมครั้งใหญ่
สถานะ	Freehold
ข้อมูลทั่วไป	โครงการโรงแรม วีริ้นดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 21 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 22-2-18 ไร่ พื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม วีริ้นดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่ ประกอบด้วย อาคารโรงแรม บ้านพัก อาคารต้อนรับ อาคารสันทนาการ อาคารรับประทานอาหาร และศาลาไทย รวมทั้งสิ้นจำนวน 13 หลัง พื้นที่อาคารทั้งหมดรวมประมาณ 13,190.98 ตารางเมตร
ประเภท	Luxury

ประเภทห้องพัก

ห้องพักที่เปิดให้บริการรวม 69 ห้อง แบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
1	Valley Deluxe Escape	58	18
2	Valley Deluxe Scenery	58	38
3	Jacuzzi Pavilion	110	6
4	Plunge Pool Pavilion	133	6
5	Presidential Pool Villa	420	1
รวมจำนวน			69

ห้องอาหารและบาร์

1. ห้องอาหาร The Higher Room

ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกรับประทานได้ทั้งอาหารไทย อาหารยุโรป รวมถึงไวน์สเลิศจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ The Higher Room ตั้งอยู่บนชั้น 4 ของอาคารสันทนาการทำให้ลูกค้าได้รับบรรยากาศเสมือนนั่งรับประทานอาหารท่ามกลางหุบเขาที่รายล้อมไปด้วยต้นไม้ขนาดใหญ่ ทั้งนี้ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในอาคาร และบริเวณกลางแจ้งทั้งบริเวณระเบียงและริมสระน้ำ โดย The Higher Room สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 100 ท่าน

2. ห้องอาหาร ระเบียงชา

ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารเย็น โดย ระเบียงชาให้บริการอาหารไทยผสมผสานอาหารล้านนาของทางภาคเหนือ ทั้งนี้ ระเบียงชาตั้งอยู่กลางไร่ชาของโรงแรม ด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมแบบล้านนาที่ตกแต่งด้วยรูปแบบสมัยใหม่ ผสมผสานกับวัฒนธรรมล้านนาที่ลูกค้าจะได้รับบรรยากาศใกล้ชิดธรรมชาติซึ่งสามารถมองเห็นไร่ชาและนาข้าวภายในรีสอร์ทได้ ทั้งนี้ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในกลางแจ้ง และบริเวณกลางแจ้ง ทั้งนี้ ระเบียงชาสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 60 ท่าน

3. Lobby Bar

Lobby Bar ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น น้ำอัดลม แอลกอฮอล์ น้ำผลไม้ และกาแฟสำหรับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการช่วงระหว่างเวลาเช็คอินและเช็คเอาท์ โดย Lobby Bar ตั้งอยู่บนชั้น 1 ของอาคารต้อนรับ ทั้งนี้บริเวณที่นั่งของ Lobby Bar ลูกค้าจะสามารถมองเห็นทัศนียภาพและความสวยงามของโรงแรมและหุบเขาได้

<p>ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องจัดเลี้ยง ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัว ประกอบด้วยจำนวนห้องจัดเลี้ยง 1 ห้อง ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย และเพื่อรองรับการจัดงานทุกรูปแบบ ทั้งนี้ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับ และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 160 ท่าน 2. ห้องประชุม ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยจำนวนห้องประชุมและสัมมนาทั้งหมด 3 รูปแบบ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บอร์ดรูม 1 ขนาด 36.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารต้อนรับ สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุด 10 ท่าน - บอร์ดรูม 2 ขนาด 36.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารต้อนรับ สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุด 10 ท่าน - เดอะ คอนเฟอเรน รัม ขนาด 300.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับ สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 160 ท่าน
<p>บริการอื่นๆ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. วีรีนดา สปา ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร ภายใต้แนวความคิดใกล้ชิดธรรมชาติ โดยบรรยากาศของวีรีนดา สปา ได้รับการตกแต่งด้วยรูปแบบให้แวดล้อมไปด้วยธรรมชาติและป่าเขา สามารถมองเห็นความงามของธรรมชาติได้อย่างชัดเจน บริเวณโดยรอบมีบรรยากาศที่เงียบสงบ เพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความรู้สึกผ่อนคลาย รวมทั้งมีการให้บริการทำสปาและเตียงสำหรับคูรักอีกด้วย และ ทั้งนี้ วีรีนดา สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารสันทนาการและสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 6 ท่าน 2. สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool โดยสระว่ายน้ำตั้งอยู่บริเวณชั้น 4 ของอาคารสันทนาการ ทำให้ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวหุบเขาได้แบบพาโนรามา (Panorama) รวมทั้งมีสระว่ายน้ำสำหรับเด็กโดยเฉพาะและบาร์ริมสระน้ำอีกด้วย โดยสระว่ายน้ำดังกล่าวถือเป็นจุดเด่นของทางโรงแรม 3. Fitness ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย เช่น ลู่วิ่ง เครื่องปั่นจักรยาน อุปกรณ์ยกน้ำหนัก โดยลูกค้าสามารถใช้บริการศูนย์ออกกำลังกายได้

	<p>ตั้งแต่เวลา 7.00 – 20.00 น. ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร สันทนาการ และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 10 ท่าน</p> <p>4. Kid's club</p> <p>Kid's club ของโรงแรมเป็นพื้นที่ที่จะส่งเสริมให้เด็กๆ ได้เล่นและเรียนรู้อย่างสร้างสรรค์ โดยภายใน Kid's club ประกอบด้วยของเล่นเสริมทักษะชนิดต่างๆ เช่น โปรร่าตัม หนังสือ และของเล่น</p> <p>5. Cultural Pavilion</p> <p>Cultural Pavilion เป็นพื้นที่เปิด เพื่อรองรับการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เช่น โยคะ นั่งสมาธิ กิจกรรมการเรียนรู้วัฒนธรรม ทั้งนี้ Cultural Pavilion ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าใกล้เคียงกับอาคารสันทนาการ และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 15 ท่าน</p>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักอาศัยเพื่อพักผ่อนหย่อนใจในบรรยากาศภูเขา ทั้งไทยและต่างชาติที่มาเป็นครอบครัว กลุ่มเพื่อน หรือคู่รัก 2. กลุ่มลูกค้าที่มาประชุม สัมมนา งานเลี้ยง/สังสรรค์ จากบริษัทห้างร้านต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ 3. กลุ่มลูกค้าที่มามีงานแต่งงาน กับครอบครัว และเพื่อนๆ <p>ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าต่างประเทศหลักมาจากประเทศ จีน เกาหลีใต้ ออสเตรเลีย ฮองกง และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น โดยมีสัดส่วนลูกค้าในประเทศ และต่างประเทศ สำหรับปี 2561 ที่ร้อยละ 33.80 และร้อยละ 66.20 ของรายได้จากกิจการโรงแรม ตามลำดับ</p>
ตัวอย่างคู่แข่ง	โรงแรมในบริเวณใกล้เคียงในระดับคุณภาพการให้บริการ และราคาที่ใกล้เคียงกัน เช่น โรงแรมเลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ โรงแรม อนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรมรติล้านนา ริเวอร์ไซด์ สปา รีสอร์ท
3) โรงแรม โซ แบงค็อก	
ที่ตั้งโรงแรม	เลขที่ 2 ถนนสาทรเหนือ เขตบางรัก แขวงสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
ปีที่เปิดดำเนินการ	เมษายน 2555
ปีที่ปิดปรับปรุงโรงแรม	ยังไม่มีปิดปรับปรุงในอดีต
สถานะ	Leasehold ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2552 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2582 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ สิทธิการเช่าใช้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม โซ แบงค็อก)
ข้อมูลทั่วไป	โครงการโรงแรม โซ แบงค็อก ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 2-1-37 ไร่ พื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม โซ แบงค็อก ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 29 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยพื้นที่ทั้งหมด 39,159.00 ตารางเมตร

ประเภท	Luxury			
ประเภทห้องพัก	ห้องพักที่เปิดให้บริการรวม 237 ห้อง แบ่งออกเป็น 8 ประเภท ดังนี้			
	ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	1	So Cozy (Skyline view)	38	88
	2	So Comfy (Park view)	38-45	102
	3	So Club	38-45	20
	4	So Studi	60-74	10
	5	So Suite	75-94	5
	6	So Suite Spa	67-89	3
	7	So Lofty	35-120	8
	8	So VIP (Duplex)	233	1
รวมจำนวน				237
ห้องอาหารและบาร์	1. Chocolab			
	<p>ให้บริการขายช็อคโกแลตหลากหลายรสชาติและหลากหลายรูปแบบ ที่ผลิตโดยวัตถุดิบชั้นเยี่ยม ที่รังสรรค์โดยพ่อครัวผู้เชี่ยวชาญด้านผลิตช็อคโกแลตของโรงแรม ทั้งนี้บริเวณร้านประกอบด้วยครัวช็อคโกแลตในรูปแบบผนังกระจกเต็มบาน เพื่อให้ลูกค้าสามารถมองเห็นขั้นตอนการทำช็อคโกแลตได้ทุกขั้นตอน ลูกค้ายังสามารถเลือกที่นั่งรับประทานช็อคโกแลตได้ภายในร้านซึ่งตกแต่งที่ให้ความรู้สึกอบอุ่น หรือลูกค้าสามารถเลือกซื้อช็อคโกแลตเพื่อเป็นของขวัญได้ นอกจากนี้ลูกค้าของโรงแรมยังสามารถลงทะเบียนเรียนการทำช็อคโกแลตกับพ่อครัวตามตารางได้อีกด้วย ทั้งนี้ Chocolab ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 30 ท่าน</p>			
	2. ห้องอาหาร Red Oven			
	<p>Red Oven ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า อาหารกลางวัน และอาหารค่ำ ภายใต้แนวความคิด เวิลด์ฟู้ดมาร์เก็ต (World food market) เพื่อให้ลูกค้ามีความรู้สึกเหมือนสามารถเลือกรับประทานอาหารได้หลากหลายทั้งตลาด โดย Red Oven นำเสนออาหารหลากหลายหมวดหมู่ เช่น อาหารไทย อาหารญี่ปุ่น อาหารจีน อาหารทะเล อาหารสุขภาพ ของหวาน ประเภทต่างๆ ที่รังสรรค์โดยพ่อครัวที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ Red Oven ยังให้บริการไวน์และแชมเปญจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้ Red Oven ตั้งอยู่บริเวณชั้น 7 ของอาคารโรงแรม ทำให้ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวของสวนลุมพินีและทัศนียภาพโดยรอบของกรุงเทพฯ รวมทั้ง ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในอาคาร และบริเวณกลางแจ้ง โดย Red Oven สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 120 ท่าน</p>			

	<p>3. Mixo</p> <p>Mixo ให้บริการเครื่องดื่มประเภทชาน้ำชา แอลกอฮอล์ และขนมหวาน ภายใต้แนวความคิดที่ต้องการให้ Mixo เป็นแหล่งสังสรรค์ของคนกรุงเทพฯ โดยภายในบริเวณ Mixo ได้รับการออกแบบในบรรยากาศที่ผ่อนคลาย เหมาะกับเป็นแหล่งพบปะสังสรรค์ของคนรุ่นใหม่ นอกจากนี้ลูกค้าสามารถรังสรรค์เครื่องดื่มได้ด้วยตนเอง โดยสามารถเลือกส่วนผสมของเครื่องดื่มเองได้ ทั้งนี้ Mixo ตั้งอยู่บนบริเวณชั้น 9 ของอาคารโรงแรม ที่ลูกค้าจะสามารถมองเห็นทัศนียภาพ และความสวยงามของกรุงเทพฯ และสวนลุมพินีได้ทุกช่วงเวลา โดย Mixo สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 78 ท่าน</p> <p>4. The Water Club</p> <p>The Water Club ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น ค็อกเทล น้ำผลไม้ และแอลกอฮอล์ โดยบริเวณบาร์ของ The Water Club ถูกออกแบบให้ล้อมรอบด้วยสระว่ายน้ำบริเวณชั้น 10 ของอาคารโรงแรม ที่ลูกค้าสามารถมองเห็นทัศนียภาพและความสวยงามของกรุงเทพฯ และสวนลุมพินีได้ นอกจากนี้ในทุกเดือน หรือเมื่อมีเทศกาลสำคัญ เช่น วันสงกรานต์ หรือวันปีใหม่ The Water Club จะจัดปาร์ตี้ริมสระว่ายน้ำ (Pool Party) เพื่อเป็นแหล่งบันเทิงใจกลางกรุงเทพฯ อีกด้วย ทั้งนี้ The Water Club สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 50 ท่าน</p> <p>5. ห้องอาหาร Park Society และ Hi-So Rooftop Bar</p> <p>ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารค่ำรูปแบบเฉพาะบุคคล (Tailor Made) และให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น แอลกอฮอล์ และน้ำผลไม้ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกรูปแบบอาหารและวัตถุดิบเพื่อให้พ่อครัวรังสรรค์เมนูได้ตามความต้องการ โดย Park Society และ Hi-So Lobby Bar ตั้งอยู่บนชั้น 29 ของอาคารโรงแรม ที่ได้รับการออกแบบและตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ทำให้ลูกค้าได้รับบรรยากาศเสมือนนั่งรับประทานอาหารที่รายล้อมไปด้วยทัศนียภาพของสวนลุมพินีและทัศนียภาพของกรุงเทพฯ ยามค่ำคืนแบบพาโนรามา ทั้งนี้ ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในอาคาร และบริเวณกลางแจ้ง โดย Park Society และ Hi-So Lobby Bar สามารถรองรับแขกได้รวมสูงสุดถึง 150 ท่าน</p>
<p>ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา</p>	<p>1. Ballroom</p> <p>ให้บริการห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุมขนาดใหญ่แบบส่วนตัว ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลายและเพื่อรองรับการจัดงานทุกรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า (Tailor Made) รวมทั้งให้บริการให้คำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดเลี้ยงและจัดประชุม และภายใน Ballroom มีการนำเทคโนโลยีมาร่วมใช้ในการประชุม (Technology Conference) ทั้งนี้ Ballroom ตั้งอยู่บริเวณชั้น 8 ของอาคารโรงแรม สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 400 ท่าน</p>

	<p>2. Social Club ให้บริการห้องประชุมขนาดใหญ่ และห้องทำงานแบบส่วนตัว ประกอบด้วยห้องประชุมย่อยจำนวน 4 ห้อง ที่รายล้อมไปด้วยบรรยากาศของสวนลุมพินี รวมทั้งภายใน Social Club มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาร่วมใช้ในการประชุม (Technology Conference) และมีครัวเปิดแบบเลาจน์ เพื่อรองรับการสังสรรค์อีกด้วย</p> <p>3. The Box ให้บริการห้องประชุมแบบส่วนตัว โดย The Box ได้รับตกแต่งด้วยกระจกเต็มบานรอบด้าน ทำให้สามารถมองเห็นบรรยากาศของสวนลุมพินีได้ รวมทั้งภายใน The Box มีการนำเทคโนโลยีมาร่วมใช้ในการประชุม (Technology Conference)</p> <p>4. Solution Center ให้บริการห้องประชุมขนาดกลาง และห้องทำงานแบบส่วนตัว โดยภายในมีประชุมย่อยอีก 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการประชุมและทำงานต่างๆ ประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ เครื่องพิมพ์ เครื่องสแกนเอกสาร รวมถึงการให้บริการเลขานุการส่วนตัว</p>
บริการอื่นๆ	<p>1. โซ สปา ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร ภายใต้แนวความคิดจากการนำศาสตร์การนวดจากทั่วโลกมาประยุกต์ใช้ร่วมกับการเลือกใช้ผลิตภัณฑ์สปาที่ดีที่สุดจากประเทศฝรั่งเศส รวมถึงการนำเอาธาตุทั้ง 5 ได้แก่ ดิน น้ำ ไฟ โลหะ และไฟ เข้ามาเป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบการบำบัด โดยบรรยากาศของ โซ สปา ได้รับการตกแต่งด้วยการใช้สีน้ำตาล ทอง และสีน้ำตาลของไม้เพื่อสื่อถึงป่าหิมพานต์ร่วมกับจิตรกรรมแบบไทย เพื่อให้ผู้ให้บริการได้รับความรู้สึกผ่อนคลาย ทั้งนี้ โซ สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 11 ของอาคารโรงแรมสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 40 ท่าน</p> <p>2. สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool ด้วยความยาว 32 เมตร ความกว้าง 5 เมตร และความลึก 1.3 เมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้น 10 ของอาคารโรงแรม โดยบริเวณสระว่ายน้ำลูกค้าสามารถมองเห็นวิวของสวนลุมพินีได้พาโนรามา (Panorama) นอกจากนี้ในตอนกลางคืนสระว่ายน้ำจะเรืองแสงจากไฟแอลอีดี (LED) ทำให้เวลาว่ายน้ำยามค่ำคืนมีความสนุกและมีสีสันมากขึ้น</p> <p>3. โซ ฟิต ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลายและทันสมัย พร้อมกับการให้บริการเทรนเนอร์ส่วนตัว โดยลูกค้าสามารถใช้บริการศูนย์ออกกำลังกายได้ตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 10 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 30 ท่าน</p>
การให้เช่าพื้นที่	<p>1. บริการให้เช่าพื้นที่ชั้น G ของโรงแรม เพื่อประกอบกิจการประเภทร้านค้า (Decorative shop)</p> <p>2. บริการให้เช่าพื้นที่ชั้น 10 ของโรงแรมเพื่อประกอบกิจการประเภทร้านเสริมสวย</p>

	<p>3. บริการให้เช่าพื้นที่บริเวณ ชั้น 12 ของโรงแรม เพื่อประกอบกิจการค้าประเภทนาคารพาศิษย์</p> <p>4. บริการให้เช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาในรูปแบบจอแอลอีดี (LED) บริเวณผนังด้านข้างอาคารโรงแรม</p>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>1. กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักอาศัยเพื่อพักผ่อนหย่อนใจในเมืองหลวงที่ขอความแตกต่างทันสมัย ทั้งไทยและต่างชาติที่มาเป็นครอบครัว กลุ่มเพื่อน หรือคู่รัก</p> <p>2. กลุ่มลูกค้าที่มาทำธุรกิจ ประชุม สัมมนา งานเลี้ยง/สังสรรค์ จากบริษัทห้างร้านต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ</p> <p>3. กลุ่มลูกค้าที่มาจัดงานแต่งงาน กับครอบครัว และเพื่อนๆ</p> <p>ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าต่างประเทศหลักมาจากประเทศ เกาหลีใต้ ฝรั่งเศส ออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์ เป็นต้น โดยมีสัดส่วนลูกค้าในประเทศ และต่างประเทศ สำหรับปี 2561 ที่ร้อยละ 5.53 และ ร้อยละ 94.47 ของรายได้จากกิจการโรงแรม ตามลำดับ</p>
ตัวอย่างคู่แข่ง	<p>โรงแรมในบริเวณใกล้เคียงในระดับคุณภาพการให้บริการ ราคา และทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกัน เช่น โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ โรงแรม บันยันทรี กรุงเทพ โรงแรม สุขโขทัย กรุงเทพ และโรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ</p>

4) โรงแรม วีวันดา รีสอร์ท พัทยา นาจอมเทียน				
ที่ตั้งโรงแรม	เลขที่ 211, 211/1, 211/2 หมู่ 1 ถนนนาจอมเทียนซอย 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20250			
ปีที่เปิดดำเนินการ	ธันวาคม 2558 โดยเป็นการเปิดให้บริการห้องพักของโรงแรมวีวันดา รีสอร์ท พัทยา นาจอมเทียน จำนวน 46 ห้อง และได้ทยอยเปิดให้บริการห้องพักจนครบทั้งจำนวน 145 ห้อง ในเดือนมีนาคม ของปี 2559			
ปีที่ปิดปรับปรุงโรงแรม	ไม่มีการปิดปรับปรุงในอดีต			
สถานะ	Freehold			
ข้อมูลทั่วไป	โรงแรม วีวันดา รีสอร์ท พัทยา นาจอมเทียน มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 5-2-22 ไร่ ที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม วีวันดา รีสอร์ท พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม และอาคารรับประทานอาหารรวม 2 อาคารโดยพื้นที่ทั้งหมดคิดเป็นประมาณ 28,773.03 ตารางเมตร			
ประเภท	Luxury			
ประเภทห้องพัก	ห้องพักที่เปิดให้บริการรวม 145 ห้อง แบ่งออกเป็น 7 ประเภท ดังนี้			
	ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	1	Seascape (King)	38	42
	2	Seascape (Double Queen)	38	42
	3	Seascape Ocean View	38	7
	4	Sea Breeze	45	26
	5	Ocean Front	40	10
	6	Family Pool Suite	79	16
	7	Sky Pool Villa	136	2
	รวมจำนวน			145
ห้องอาหารและบาร์	1. ห้องอาหาร The Deck ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกรับประทานอาหารไทย และอาหารตะวันตกในรูปแบบที่หลากหลาย รวมทั้งยังสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในอาคาร และบริเวณกลางแจ้งริมสระน้ำ ทั้งนี้ The Deck สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 160 ท่าน			

	<p>2. Waves</p> <p>Waves ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น แอลกอฮอล์ น้ำอัดลม และน้ำผลไม้ โดย Waves ตั้งอยู่บริเวณสระว่ายน้ำของอาคารโรงแรม ทำให้ลูกค้าสามารถสั่งเครื่องดื่มพร้อมกับชมบรรยากาศของสระว่ายน้ำอันเป็นรูปแบบเฉพาะของโรงแรมนี้ได้</p> <p>3. I-Sea Sky</p> <p>ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งบริเวณห้องอาหารหลักชั้น 2 ทำให้ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวทะเลพัทยาได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ I-Sea Sky สามารถรองรับแขกได้สูงสุดจำนวน 74 ท่าน</p> <p>4. The Jetty</p> <p>ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำในรูปแบบผสมผสาน (Fusion) ทั้งนี้ The Jetty ตั้งอยู่บริเวณชั้น 5 ของอาคาร โดยได้รับการออกแบบที่นั่งรับประทานอาหารให้บรรยากาศเสมือนนั่งอยู่บนผืนน้ำ และสามารถมองเห็นวิวทะเลพัทยาได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ The Jetty มีสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 25 ท่าน</p> <p>5. The Glass Room–Espresso Bar</p> <p>ให้บริการอาหารประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่ม โดยบรรยากาศของร้านได้รับการตกแต่งให้ความรู้สึกอบอุ่นและผ่อนคลาย ได้รับการออกแบบเป็นกระจกสูงรอบด้านมีพื้นที่กว้างขวาง โดยลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งได้ทั้งภายในและภายนอก ทั้งนี้ The Glass Room–Espresso Bar มีผลิตภัณฑ์ที่เป็น ของหวาน และเครื่องดื่มรวมกว่า 8 ประเภท และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 28 ท่าน</p>
ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา	<p>1. ห้องจัดเลี้ยง (Conference)</p> <p>ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัวประกอบด้วยจำนวนห้องจัดเลี้ยง 1 ห้องที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย และสามารถรองรับการจัดงานหรือจัดเลี้ยงในทุกรูปแบบ ทั้งนี้ ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 7 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 200 ท่าน</p> <p>2. ห้องประชุม</p> <p>ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยห้องประชุม 1 ห้อง ทั้งนี้ ห้องประชุมอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 50 ท่าน</p>
บริการอื่นๆ	<p>1. วีริ้นดา สปา</p> <p>ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร โดยบรรยากาศของวีริ้นดา สปา ได้รับการตกแต่งด้วยรูปแบบร่วมสมัยที่ผสมผสานกับความเป็นไทย และมีบรรยากาศที่เงียบสงบเพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความรู้สึกผ่อนคลายอย่างแท้จริง ทั้งนี้ วีริ้นดา สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 8 ท่าน</p>

	<p>2. สระว่ายน้ำ</p> <p>สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool โดยบริเวณสระว่ายน้ำลูกค้าสามารถมองเห็นวิวทะเลพญาได้แบบพาโนรามา (Panorama) นอกจากนี้บริเวณข้างสระว่ายน้ำมีบาร์ที่คอยให้บริการเครื่องดื่มและขนมขบเคี้ยวตลอดทั้งวัน</p> <p>3. Fitness</p> <p>ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย เช่น ลู่วิ่ง เครื่องปั่นจักรยาน อุปกรณ์ยกน้ำหนัก เป็นต้น โดยลูกค้าสามารถใช้บริการศูนย์ออกกำลังกายได้ตั้งแต่เวลา 7.00 – 20.00 น. ศูนย์ออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 12 ท่าน</p>
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<p>1. กลุ่มลูกค้าที่มี life style ที่ทันสมัย ที่ต้องการพักอาศัยเพื่อพักผ่อนหย่อนใจในบรรยากาศทะเล ที่ชอบความแตกต่าง ทันสมัย ทั้งไทยและต่างชาติที่มาเป็นครอบครัว กลุ่มเพื่อน หรือคู่รัก</p> <p>2. กลุ่มลูกค้าที่มาทำธุรกิจ ประชุม สัมมนา งานเลี้ยง/สังสรรค์ จากบริษัทห้างร้านต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ</p> <p>3. กลุ่มลูกค้าที่มาจัดงานแต่งงาน กับครอบครัว และเพื่อนๆ</p> <p>ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าต่างประเทศหลักมาจากประเทศ จีน รัสเซีย เกาหลีใต้ ฮองกง และฝรั่งเศส เป็นต้น โดยมีสัดส่วนลูกค้าในประเทศ และต่างประเทศ สำหรับปี 2561 ที่ร้อยละ 59.56 และ ร้อยละ 40.44 ของรายได้จากกิจการโรงแรม ตามลำดับ</p>
ตัวอย่างคู่แข่ง	โรงแรมในบริเวณใกล้เคียงในระดับคุณภาพการให้บริการ และราคาที่ใกล้เคียงกัน เช่น โรงแรม ฮอลิเดย์ อินน์ พัทยา โรงแรม เมอเวนพิก สยาม โฮเทล พัทยา โรงแรม เคป ดารา รีสอร์ท และโรงแรม เรนซองส์ พัทยา รีสอร์ท แอนด์ สปา

5) โรงแรม ร็อคกี้ บูติค รีสอร์ท	
ที่ตั้งโรงแรม	เลขที่ 438/1 หมู่ 1 ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84310
ปีที่เปิดดำเนินการ	กรกฎาคม 2546 โดยที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ดีไอชาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม ร็อคกี้ บูติค รีสอร์ท ในปี 2558
ปีที่ปิดปรับปรุงโรงแรม	ไม่มีการปิดปรับปรุงในอดีต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาแผนปรับปรุงและซ่อมแซมครั้งใหญ่
สถานะ	Freehold
ข้อมูลทั่วไป	โครงการโรงแรม ร็อคกี้ บูติค รีสอร์ท ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 10 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 7-3-65.9 ไร่ พื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรม ร็อคกี้ บูติค รีสอร์ท

	ประกอบด้วย อาคารห้องพัก อาคารอเนกประสงค์ อาคารเก็บของ และ อาคารรับประทานอาหาร โดยพื้นที่ทั้งหมดคิดประมาณ 14,834.9 ตารางเมตร																																										
ประเภท	Luxury																																										
ประเภทห้องพัก	<p>ห้องพักที่เปิดให้บริการรวม 50 ห้อง แบ่งออกเป็น 8 ประเภท ดังนี้</p> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>ประเภทห้องพัก</th><th>พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)</th><th>จำนวนห้องพัก (ห้อง)</th></tr><tr><td>1</td><td>Deluxe GardenView</td><td>35</td><td>8</td></tr><tr><td>2</td><td>Deluxe Garden Pool View</td><td>4</td><td>16</td></tr><tr><td>3</td><td>Deluxe Junior Suite Ocean View</td><td>42</td><td></td></tr><tr><td>4</td><td>Large Junior Suite Ocean View</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>5</td><td>Junior Suite eachfront</td><td>39</td><td>7</td></tr><tr><td>6</td><td>Deluxe Thai Pool Villa</td><td>120</td><td>3</td></tr><tr><td>7</td><td>Deluxe Beachfront Suite</td><td>65</td><td>1</td></tr><tr><td>8</td><td>Family Beach Front</td><td>78</td><td>1</td></tr><tr><td colspan="3">รวมจำนวน</td><td>50</td></tr></table>			ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	1	Deluxe GardenView	35	8	2	Deluxe Garden Pool View	4	16	3	Deluxe Junior Suite Ocean View	42		4	Large Junior Suite Ocean View	5	6	5	Junior Suite eachfront	39	7	6	Deluxe Thai Pool Villa	120	3	7	Deluxe Beachfront Suite	65	1	8	Family Beach Front	78	1	รวมจำนวน			50
ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)																																								
1	Deluxe GardenView	35	8																																								
2	Deluxe Garden Pool View	4	16																																								
3	Deluxe Junior Suite Ocean View	42																																									
4	Large Junior Suite Ocean View	5	6																																								
5	Junior Suite eachfront	39	7																																								
6	Deluxe Thai Pool Villa	120	3																																								
7	Deluxe Beachfront Suite	65	1																																								
8	Family Beach Front	78	1																																								
รวมจำนวน			50																																								
ห้องอาหารและบาร์	<p>1. The Dining Room</p> <p>ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำในรูปแบบอาหารไทยร่วมสมัย และอาหารนานาชาติ โดย The Dining Room ได้รับการตกแต่งด้วยรูปแบบไทยประยุกต์ให้บรรยากาศความเป็นไทย และสามารถมองเห็นวิวทะเลได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ The Dining Room สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 120 ท่าน</p> <p>2. The Bistro Restaurant</p> <p>ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งบริเวณภายในอาคาร และกลางแจ้ง บริเวณใกล้กับสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ The Bistro Restaurant สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 60 ท่าน</p> <p>3. Pool Bar</p>																																										

	<p>Pool Bar ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น น้ำอัดลม แอลกอฮอล์ และน้ำผลไม้ โดย Pool Bar ตั้งอยู่บริเวณสระว่ายน้ำของโรงแรมใกล้กับ The Bistro Restaurant ลูกค้าสามารถสั่งเครื่องดื่มเพื่อรับประทานริมสระว่ายน้ำได้ และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 60 ท่าน</p> <p>4. The Glass Room–Espresso Bar</p> <p>ให้บริการอาหารประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่มประเภทกาแฟสำหรับลูกค้าที่รักในรสชาติกาแฟและขนมหวาน โดยร้านได้รับการตกแต่งเป็นกระจกสูงรอบด้านที่สามารถมองเห็นวิวของทะเลได้โดยรอบ ทั้งนี้ The Glass Room–Espresso Bar มีรายการอาหารที่เป็น ของหวาน และเครื่องดื่มรวมมากกว่า 9 ประเภท และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 10 ท่าน</p>
<p>ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา</p>	<p>1. ห้องจัดเลี้ยง (Conference)</p> <p>ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัวที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย เพื่อรองรับการจัดงานได้ทุกรูปแบบ ทั้งนี้ ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร Dining Room และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 80 ท่าน</p>

บริการอื่นๆ	<ol style="list-style-type: none"> 1. สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำของโรงแรมแบ่งเป็น 2 สระ โดยสระแรกตั้งอยู่บริเวณริมชายหาดสามารถมองเห็นวิวทะเล และสระที่สองตั้งอยู่บริเวณสวนภายในโรงแรม นอกจากนี้บริเวณข้างสระว่ายน้ำมีบาร์ที่คอยให้บริการเครื่องดื่มและขนมขบเคี้ยวตลอดทั้งวัน 2. สปา และนวดแผนไทย ให้บริการทำสปาและนวดแผนไทย โดยหมอนวดผู้มีความเชี่ยวชาญที่ได้ใบรับรองมาตรฐานทั้งการนวดแผนไทยและการนวดน้ำมัน โดยสปา และนวดแผนไทยของโรงแรมตั้งอยู่บริเวณสวนที่ล้อมรอบไปด้วยสวนและต้นไม้ใหญ่ ทำให้ผู้ให้บริการได้รับบรรยากาศความรู้สึกละมุนคลาย และความสดชื่น โดยบริเวณดังกล่าวสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 2 ท่าน 3. Kid's Club Kid's Club ของโรงแรม ประกอบด้วยของเล่นเสริมทักษะชนิดต่างๆ เช่น หนังสือ และของเล่น ทั้งนี้ Kid's club ตั้งอยู่บริเวณอาคารตึกชั้นเดียวสามารถรองรับเด็กๆ ได้สูงสุดถึง 10 ท่าน 4. Garden Sala Garden Sala ของโรงแรมเป็นพื้นที่เปิดเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ และเพื่อรองรับการจัดกิจกรรมการเรียนรู้วัฒนธรรมไทยสำหรับลูกค้า
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. กลุ่มงานแต่งงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ 2. กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพักอาศัยเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ ในบรรยากาศเกาะและทะเลทั้งไทยและต่างชาติที่มาเป็นครอบครัว กลุ่มเพื่อน หรือคู่รัก 3. กลุ่มลูกค้าที่มาจัด งานเลี้ยง/สังสรรค์ จากบริษัทห้างร้านต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ <p>ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าต่างประเทศหลักมาจากประเทศ อังกฤษ เยอรมนี ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา และออสเตรเลีย เป็นต้น โดยมีสัดส่วนลูกค้าในประเทศ และต่างประเทศ สำหรับปี 2562 ที่ร้อยละ 0.88 และ ร้อยละ 99.12 ของรายได้จากกิจการโรงแรม ตามลำดับ</p>
ตัวอย่างคู่แข่ง	<p>โรงแรมในบริเวณใกล้เคียงในระดับคุณภาพการให้บริการ และราคาที่ใกล้เคียงกัน เช่น โรงแรม ซาเทิน บูติก รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรม บ่อผุด รีสอร์ท แอนด์ สปา โรงแรม นูรี รีสอร์ท วิลเลจ สมุย และโรงแรม พาวิลเลียน สมุย วิลล่า แอนด์ รีสอร์ท</p>

โรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

1) โรงแรมเวโซ่ หัวหิน				
ที่ตั้งโรงแรม	เลขที่ 122/210 ซอยหมู่บ้านเขาตะเกียบ ถนนเขาตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์			
สถานะ	Freehold			
ข้อมูลทั่วไป	โครงการโรงแรม เวโซ่ หัวหิน ซึ่งเป็นโรงแรมในเครือของวีรีนดา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 4 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 3-1-0.0 ไร่ ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ อยู่ระหว่างการออกแบบโครงการ โดยบริษัทฯ เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2561 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2563			
ประเภท	Up-Scale			
ประเภทห้องพัก	ห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการรวม 39 ห้อง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้			
	ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	1	Deluxe	41	38
	2	Pool Suite	172	1
	รวมจำนวน			39
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	1. กลุ่มลูกค้าที่มาเที่ยวพักผ่อนจากทั้งในและต่างประเทศที่มาเป็นครอบครัว กลุ่มเพื่อน และคู่รัก 2. กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเข้าพักในตัวเมืองหัวหิน อยู่ใกล้แหล่งห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร สามารถเดินทางได้สะดวก และไม่ต้องการพักไกลออกไปจากตัวเมืองหัวหิน			

(2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise และประเภท High Rise ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และ VBP โดยจะเน้นทำเลที่ตั้งโครงการตามแหล่งท่องเที่ยว หรือเมืองท่องเที่ยวของประเทศไทย ภายใต้ชื่อแบรนด์ “วีวันดา เรสซิเดนซ์” ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีแนวคิดที่จะทำให้โครงการอาคารชุดพักอาศัยแต่ละโครงการมีรูปแบบเอกลักษณ์เฉพาะตัวตามรูปแบบของวีวันดา โดยการออกแบบแต่ละโครงการจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งโครงการ และสภาพแวดล้อมของโครงการ โดยเป็นการออกแบบภายใต้แนวคิด “สถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย” (Modern Contemporary) ที่คำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยของผู้พักอาศัยเป็นหลัก ทำให้กลุ่มบริษัทฯ ใส่ใจกับทุกขั้นตอนการออกแบบ และคำนึงถึงคุณภาพของการก่อสร้าง ตลอดจนนำเสนอรูปแบบของแต่ละโครงการที่มีความหลากหลาย เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับความรู้สึกที่เสมือนการได้รับบริการจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งแตกต่างจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั่วไปอื่นๆ โดยรายละเอียดของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่และอยู่ระหว่างการขาย

1) โครงการ วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	
ที่ตั้งโครงการ	โครงการอาคารชุด วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ถนน สายสะเมิง-หางดง ตำบลบ้านปาง อำเภอลำดอง จังหวัดเชียงใหม่ 50230
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จ ด้านงานก่อสร้างด้านโครงสร้าง สถาปัตยกรรมภายนอก และงานระบบ สาธารณูปโภค และอยู่ระหว่างการขาย
ข้อมูลทั่วไป	บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการวีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท Low Rise โครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ โดยก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2553 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการพัฒนา Presidential Pool Villa จำนวน 3 หลัง ซึ่งปัจจุบันสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 2 หลัง และอยู่ระหว่างการตกแต่งอีก 1 หลัง
พื้นที่โครงการ	6-0-0.0 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 3 ชั้น และ Presidential Pool Villa จำนวน 1 หลัง
มูลค่าโครงการ	198.25 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	30 ยูนิต และ Presidential Pool Villa จำนวน 1 หลัง
พื้นที่ขาย	2,246ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 88,264บาท/ตร.ม.
ราคาขายต่อยูนิต	ประมาณ 6.62 – 23.18 ล้านบาท
โครงสร้างการชำระค่าอาคารชุดพักอาศัย	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าจองอาคารชุดพักอาศัย 50,000 – 80,000 บาท - ค่าทำสัญญา ร้อยละ 5 - 7 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย

	- ค่าโอนอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 93 - 95 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย
จุดเด่นของโครงการ	โครงการอาคารชุด วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise ที่ออกแบบและตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ผสมผสานวัฒนธรรมและความเป็นธรรมชาติของภาคเหนือ ท่ามกลางบรรยากาศที่แวดล้อมด้วยขุนเขา เน้นความแตกต่างในการออกแบบ และความเป็นส่วนตัว ให้ความสำคัญกับการพักผ่อน สำหรับโครงการประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย รวมทั้งผู้อยู่อาศัยสามารถใช้บริการต่างๆ ของโรงแรมวีวันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท เช่น สระว่ายน้ำกลางแจ้ง ห้องออกกำลังกาย (Fitness) สโมสรสำหรับเด็ก เป็นต้น นอกเหนือจากโครงการอาคารชุดข้างต้น บริษัทฯ ได้มีการพัฒนา Presidential Pool Villa จำนวน 3 หลัง ที่มีความเป็นส่วนตัว ตลอดจนออกแบบ และตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ท่ามกลางบรรยากาศที่แวดล้อมทางธรรมชาติ นอกจากนี้โครงการยังมีกิจกรรมสำหรับผู้อยู่อาศัยได้เข้าร่วม ได้แก่ กิจกรรมการตกบาตร กิจกรรมเรียนทำอาหาร นอกจากนี้โครงการอาคารชุด วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ตั้งอยู่บนทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวกใกล้กับสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ รวมทั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่
ประเภทห้องชุด และ Presidential Pool Villa	ห้องชุดแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องชุดแบบ Studio พื้นที่ใช้สอยประมาณ 40.14 – 43.51 ตารางเมตร จำนวน 6 ยูนิต 2. ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 82.76 – 86.32 ตารางเมตร จำนวน 6 ยูนิต 3. ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 115.73 – 132.64 ตารางเมตร จำนวน 18 ยูนิต 4. ห้องชุดแบบ Presidential Pool Villa พื้นที่ใช้สอยประมาณ 399.50 ตารางเมตร จำนวน 3 ยูนิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. กลุ่มนักธุรกิจ/กลุ่มนักลงทุน 2. กลุ่มคนที่ต้องการซื้อห้องชุดเก็บไว้สำหรับเป็นบ้านพักตากอากาศหลังที่สองเพื่ออยู่อาศัยทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยลูกค้าในประเทศส่วนมากจะมาจากจังหวัดกรุงเทพมหานคร และในแถบจังหวัดใกล้เคียงกับจังหวัดเชียงใหม่ สำหรับลูกค้าต่างประเทศจะเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศจีน
ตัวอย่างคู่แข่ง	โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียง ที่อยู่ในระดับคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ โครงการ ไฟร์ ซีซั่น เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และ โครงการ อนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวีทส์
การขาย	โครงการอาคารชุด วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ เริ่มเปิดการขายตั้งแต่ ปี 2551
การโอนกรรมสิทธิ์	โครงการอาคารชุด วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ ปี 2553

2) โครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	
ที่ตั้งโครงการ	โครงการอาคารชุด วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา เลขที่ 211 หมู่ 1 ถนนนาจอมเทียนซอย 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี 20250
สถานะโครงการ	สร้างเสร็จพร้อมอยู่และอยู่ระหว่างการขาย
ข้อมูลทั่วไป	VBP ได้มีการพัฒนาโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise โครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ โดยเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี 2558 และก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2560
พื้นที่โครงการ	3-1-88 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 35 ชั้น และ Pool Villa จำนวน 4 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,921.79 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	329 ยูนิต
พื้นที่ขาย	18,894.19 ตารางเมตร
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร	ประมาณ 103,000 บาท/ตร.ม.
โครงสร้างการชำระค่าอาคารชุดพักอาศัย	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าจองอาคารชุดพักอาศัย 10,000 บาท - ค่าทำสัญญา ร้อยละ 5 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย - ค่าผ่อนดาวน์ ร้อยละ 15-20 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย - ค่าโอนอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 75-80 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย
ราคาขายต่อยูนิต	ประมาณ 3.4 - 27.2 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	โครงการอาคารชุด วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise ที่ออกแบบและตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ในรูปแบบรีสอร์ท ตามแบบฉบับของกลุ่มบริษัทฯ รวมห้องชุดทุกห้องของโครงการสามารถมองเห็นวิวทะเล นอกบริเวณโครงการมีชายหาดส่วนตัว (Beach Front) ให้ความสงบเหมาะแก่การพักผ่อน ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เสมือนการให้บริการในระดับโรงแรมจากบริษัทฯ เช่น สระว่ายน้ำอันเป็นเอกลักษณ์ของบริษัทฯ ที่มีความยาว 40 เมตร ห้องนั่งเล่นรวม ห้องออกกำลังกาย (Fitness) ห้องอบไอน้ำ (Steam Room) สวนหย่อม ที่จอดรถ
ประเภทห้องชุด	<p>ห้องชุดแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 32.3-39.2 ตารางเมตร จำนวน 134 ยูนิต 2. ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 55.6-57.8 ตารางเมตร จำนวน 131 ยูนิต 3. ห้องชุดแบบ 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 82.3-138.5 ตารางเมตร จำนวน 56 ยูนิต 4. ห้องชุดแบบ Penthouse พื้นที่ใช้สอยประมาณ 146.2-202.0 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต

	5. ห้องชุดแบบ Pool Villa พื้นที่ใช้สอยประมาณ 253.3-266.6 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต ทั้งนี้ จากห้องชุดจำนวน 329 ยูนิตดังกล่าวข้างต้น VBP มีการจำหน่ายห้องชุด จำนวน 57 ยูนิต ในรูปแบบรับประกันผลตอบแทนขั้นต่ำ ในอัตราร้อยละ 6-8 ของราคาห้องชุดต่อปี เป็นระยะเวลา 2 ปี
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	1. กลุ่มนักธุรกิจ/กลุ่มนักลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทน 2. กลุ่มคนที่ต้องการซื้อห้องชุดเก็บไว้สำหรับเป็นบ้านพักตากอากาศหลังที่สองเพื่ออยู่อาศัยทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยลูกค้าในประเทศส่วนมากจะมาจากจังหวัดกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล สำหรับลูกค้าต่างประเทศจะเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศจีนและเกาหลีใต้ ตลอดจนชาวต่างชาติที่ทำงานในแถบนิคมอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียง
ตัวอย่างคู่แข่ง	โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียงที่อยู่ในระดับคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ โครงการ โมเวนพิก ไวท์ แชนด์ บีช และ โครงการ เดอะ ริเวียรา โมนาโก พัทยา
การขาย	เริ่มเปิดการขายตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2557
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2560

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย

1) โครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	
ที่ตั้งโครงการ	โครงการอาคารชุด วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ถนนเขาตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย
ข้อมูลทั่วไป	บริษัทฯ อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขายโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท Low Rise โครงการที่สองของกลุ่มบริษัทฯ เริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2561 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2563
พื้นที่โครงการ	11-0-81 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 3-7 ชั้น จำนวน 5 อาคาร และอาคารที่จอดรถ 1 อาคาร
มูลค่าโครงการ	2,461.65 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	270 ยูนิต
พื้นที่ขาย	18,791.19 ตารางเมตร
ราคาขายต่อตารางเมตร	ประมาณ 131,000 บาท/ตร.ม.
ราคาขายต่อยูนิต	ประมาณ 4.4 - 38.0 ล้านบาท

โครงสร้างการชำระค่า อาคารชุดพักอาศัย	<ul style="list-style-type: none"> - ค่าจองอาคารชุดพักอาศัย 10,000 บาท - ค่าทำสัญญา ร้อยละ 5 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย - ค่าผ่อนดาวน์ ร้อยละ 15-20 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย - ค่าโอนอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 75-80 ของมูลค่าอาคารชุดพักอาศัย
จุดเด่นของโครงการ	<p>โครงการอาคารชุด วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย Low Rise ที่มีรูปแบบเป็นลักษณะสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ตามแบบฉบับของกลุ่มบริษัท ไกล์ซิดธรรมชาติ รวมทั้งบริเวณโครงการมีชายหาดส่วนตัว (Beach Front) ให้ความสงบปราศจากสิ่งรบกวนจากภายนอก และสามารถตอบโจทย์การอยู่อาศัย โดยเน้นให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายในการพักผ่อนเสมือนอยู่บ้าน ซึ่งถือเป็นจุดเด่นของโครงการ อีกทั้งภายในโครงการยังใช้เฟอร์นิเจอร์จากควอตโตร ดีไซน์ (Quattro Design) ที่เฟอร์นิเจอร์ทุกชิ้นตกแต่งอย่างมีเอกลักษณ์ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เช่น สระว่ายน้ำนํ้าอุ่น เป็นเอกลักษณ์ของบริษัท ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในเมืองหัวหิน ห้องออกกำลังกาย (Fitness) นอกจากนี้โครงการอาคารชุด วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง อยู่บนทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวก อยู่ใกล้โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้าและแหล่งท่องเที่ยว</p>
ประเภทห้องชุด	<p>ห้องชุดแบ่งออกเป็น 5 ประเภท ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 41-46 ตารางเมตร จำนวน 105 ยูนิต 2. ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยประมาณ 63-104 ตารางเมตร จำนวน 97 ยูนิต 3. ห้องชุดแบบ 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 87-111 ตารางเมตร จำนวน 41 ยูนิต 4. ห้องชุดแบบ 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 136-147 ตารางเมตร จำนวน 23 ยูนิต 5. ห้องชุดแบบ Penthouse พื้นที่ใช้สอยประมาณ 160-213 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. กลุ่มนักธุรกิจ/นักลงทุนเพื่อหวังผลตอบแทน 2. กลุ่มคนที่ต้องการซื้อห้องชุดเก็บไว้สำหรับเป็นบ้านพักตากอากาศหลังที่สองเพื่ออยู่อาศัยทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยลูกค้าในประเทศส่วนมากจะมาจากจังหวัดกรุงเทพมหานคร และในแถบปริมณฑล สำหรับลูกค้าต่างประเทศจะเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศจีน และเกาหลีใต้
ตัวอย่างคู่แข่ง	<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในบริเวณใกล้เคียงที่อยู่ในระดับคุณภาพและราคาที่ใกล้เคียงกัน ได้แก่ โครงการ คิว ซีไซด์ หัวหิน โครงการ บ้านทิวทะเล อดความารีน หัวหิน โครงการ ดุสิตดีทู เรสซิเดนซ์ หัวหิน และ โครงการ เบลล่า คอสต้า หัวหิน</p>
การขาย	<p>เริ่มเปิดการขายตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2560</p>
การโอนกรรมสิทธิ์	<p>กำหนดเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเบื้องต้นคือภายในไตรมาส 1-2 ปี 2563</p>

(3) กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม

กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่มของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ VBP VCS และ PDS กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ Skoop Beach Café สาขาพัทยาและสาขาหัวหิน โดยเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายนปี 2558 และเดือนเมษายนปี 2560 ตามลำดับ ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน ภายใต้ชื่อ KOF สาขาสาทร และทองหล่อ โดยเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนมกราคมปี 2561 และเดือนมิถุนายน ปี 2561 ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวานภายใต้ชื่อ Gram Pancake สาขาสยามพารากอน สาขาเซ็นทรัลเวิร์ด สาขาสามเสน สาขาดอนเมือง และสาขาทองหล่อ ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวานภายใต้ชื่อ Pablo Cheesetart สาขาสยามพารากอน สาขาคิงพาวเวอร์ และสาขาดอนเมือง ซึ่ง Gram Pancake และ Pablo Cheesetart ได้เข้ามาอยู่ในกลุ่มบริษัทฯ ผ่านการลงทุนใน PDS เมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2562 โดยรายละเอียดของการประกอบธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่มของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

1) ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม

1) Skoop Beach Café	
ที่ตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> - สาขาที่ 1 : เลขที่ 211 หมู่ 1 ถนนนาจอมเทียนซอย 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี 20250 - สาขาที่ 2: เลขที่ 122/210 ถนนเขาตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110
แบรนด์	Skoop Beach Café
ประเภท	อาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม
จำนวนสาขา	2 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	<p>ประกอบธุรกิจร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “Skoop Beach Café” ที่มีแนวทางการตกแต่งร้านที่ให้บริการภาค สดชื่น สบาย และผ่อนคลาย ทำให้สามารถเข้าถึงผู้บริโภคได้ง่าย ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งภายในอาคารหรือกลางแจ้ง โดยบริเวณร้านติดชายหาด (Beach Front) และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 50 ท่านต่อสาขา ทั้งนี้ Skoop Beach Café มีผลิตภัณฑ์รวมกว่า 20 รายการ แบ่งเป็นประเภทหลักๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาหาร ประกอบด้วย เมนูอาหารที่ทานง่ายๆ เช่น Mac&Cheese, Savory French Toast, Sweet Potato Truffle Fries เป็นต้น - ขนมหวาน ประกอบด้วย ไอศกรีมที่ร้านผลิตเอง (Home made), Ice Cream Sandwich, Nutella French Toast, Waffle แบบหวานหลากหลายชนิด - เครื่องดื่มแนวแฟชั่นที่หลากหลายประเภท อาทิเช่น Skoop Iced Tea, Shakes, Smoothies
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - บรรยากาศของร้านที่ติดชายหาด (Beach Front) ทำให้ลูกค้าสามารถพักผ่อนพร้อมกับรับประทานขนมหวานและเครื่องดื่มได้

	<ul style="list-style-type: none"> - ไอศกรีมของร้านที่ร้านผลิตและคิดค้นเอง (Home made) โดยมีรสชาติที่หลากหลายและแปลกใหม่ - ลูกค้าสามารถเลือกรูปแบบของของหวานระหว่างขนมปัง และไอศกรีม ได้ด้วยตนเอง
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูงครอบคลุมตั้งแต่ นักเรียน นักศึกษา คนวัยทำงาน ครอบครัว ตลอดจนถึงผู้สูงอายุ

2) KOF	
ที่ตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> - สาขาที่ 1 : ชั้น G ของโรงแรม โซ แบงค็อก เลขที่ 2 ถนนสาทรเหนือ เขตบางรัก แขวงสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500 - สาขาที่ 2: บริเวณโครงการ J-Avenue ทองหล่อ
แบรนด์	KOF
ประเภท	เครื่องดื่ม และขนมหวาน
จำนวนสาขา	2 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	<p>ประกอบธุรกิจเครื่องดื่ม และขนมหวาน ภายใต้ชื่อ “KOF” ให้บริการเครื่องดื่ม ประเภทกาแฟ เครื่องดื่มอื่นๆ และของหวาน ภายใต้แนวความคิด “Grab & Go” โดยบรรยากาศของร้านได้รับการออกแบบและตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งทั้งบริเวณภายในและภายนอกร้าน ทั้งนี้ KOF สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 20 ท่านต่อสาขา มีผลิตภัณฑ์รวมมากกว่า 20 ประเภท แบ่งเป็นประเภทหลักๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เครื่องดื่ม เช่น กาแฟประเภทต่างๆ เช่น KOF Kone, Camo Latte, Marocchino, Belgian Chocolate - ของหวาน เช่น Chocolate Canale และ Croissant เป็นต้น
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - เครื่องชงกาแฟของร้านเป็นเครื่องคุณภาพสูง มีดีไซน์และเอกลักษณ์เฉพาะตัว (custom made) - เลือกใช้กาแฟและวัตถุดิบในการทำเครื่องดื่มที่มีคุณภาพสูง เพื่อรักษาคุณภาพของเครื่องดื่มให้มีมาตรฐานที่ดี - เครื่องดื่มในคอน (KOF Kone) ที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะของร้าน โดยเป็นสูตรที่ร้านคิดค้นเอง โดยมีรสชาติที่หลากหลายและแปลกใหม่ เป็นทางเลือกใหม่ที่น่าสนใจสำหรับคอกาแฟ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูงครอบคลุมตั้งแต่ นักเรียน นักศึกษา คนวัยทำงาน ตลอดจนถึงผู้สูงอายุ

3) Gram Pancakes	
ที่ตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> - สาขาที่ 1: สยามพารากอน (Siam Paragon) 991 ถนน พระรามที่ ๑ แขวง ปทุมวัน เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 - สาขาที่ 2: 47/1 ถนน เศรษฐศิริ แขวง สามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 - สาขาที่ 3: เซ็นทรัลเวิลด์ (Centralworld Plaza) 7th Floor, A706 room, ถนน พระรามที่ ๑ เขตปทุมวันกรุงเทพมหานคร 10330 - สาขาที่ 4: ทำอาภาศยานดอนเมือง ชั้น 3 อาคาร 2 ผู้โดยสารขาออกในประเทศ 222 ถนน วิทยาดิรั้งสิต แขวง สนาบบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210 - สาขาที่ 5: J Avenue ทองหล่อ สุขุมวิทซอย 55 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 - สาขาที่ 6: โครงการ เดอะ มาร์เช่ ซอย 5 ถนนนิมมานเหมินท์ ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง เชียงใหม่ เชียงใหม่ (pop up store)
แบรนด์	Gram Pancakes
ประเภท	เครื่องดื่ม และขนมหวาน
จำนวนสาขา	6 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	ประกอบธุรกิจร้านขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “Gram Pancake” ให้บริการขนมหวาน และเครื่องดื่ม มีเมนูหลักเป็น Pancake จุดเด่นอยู่ที่ความนุ่มและสดใหม่ โดยร้านมีการตกแต่งแบบ minimal สไตล์ญี่ปุ่น เหมาะแก่การพักผ่อนและถ่ายรูปลง Social Network
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - Premium Pancakes ถือเป็นขนมหวานไฮไลท์จากโอซาก้า ที่เนื้อแป้งมีความเค็มเค็มของแพนเค้กแบบร้อน ด้วยเทคนิคสำคัญอย่างการรอให้สุกช้า ๆ ถึง 20 นาที ไปจนถึงการเลือกใช้วัตถุดิบนำเข้าจากญี่ปุ่น จึงทำให้พรีเมียมแพนเค้กนี้เค็มเค็มเค็มมีความหอมและมีรสชาติอร่อยอย่างเป็นเอกลักษณ์ - Premium To Go ที่ทาง Gram Pancakes ทำออกมาเพื่อแพนของหวานชาวไทยโดยเฉพาะ ซึ่งจะเป็นแพนเค้กเค็มเค็มเนื้อฟูฟูเหมือนตัว Premium Pancakes นำมาจับคู่กับครีมสดหรือ Nama Milk Cream ลงไปตรงกลาง เป็นเมนูง่าย ๆ สำหรับสั่งกลับบ้านหรือ Delivery ผ่านทาง Application ต่างๆไม่ว่าจะเป็น Grabfood Lineman หรือ Foodpanda
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ปานกลางครอบคลุมตั้งแต่ นักเรียน นักศึกษา คนวัยทำงาน ตลอดจนถึงผู้สูงอายุ

4) Pablo Cheesetart	
ที่ตั้ง	<ul style="list-style-type: none"> - สาขาที่ 1: สยามพารากอน (Siam Paragon) 991 ถนน พระรามที่ ๑ แขวง ปทุมวัน เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 - สาขาที่ 2: King Power ถนน รามคำแหง ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 - สาขาที่ 3: ท่าอากาศยานดอนเมือง ชั้น 3 อาคาร 2 ผู้โดยสารขาออกในประเทศ 222 ถนน วิทยาดิรั้งสิต แขวง สนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210 - สาขาที่ 4: โครงการ เดอะ มาร์เช่ ซอย 5 ถนนนิมมานเหมินท์ ตำบลสุเทพ อำเภอเมือง เชียงใหม่ เชียงใหม่ (pop up store)
แบรนด์	Pablo Cheesetart
ประเภท	เครื่องดื่ม และขนมหวาน
จำนวนสาขา	4 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	ประกอบธุรกิจร้านขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “Pablo Cheesetart” ให้บริการขนมหวาน และเครื่องดื่ม มีเมนูหลักเป็น Cheesetart จุดเด่นอยู่ที่รสชาติและกลิ่นหอมชีส และมีสินค้าตามเทศกาลต่างๆออกมาอยู่เป็นประจำ โดยสินค้าออกแบบภายใต้แนวความคิด “Grab & Go” ทำให้น้ำร้านใช้พื้นที่น้อย และสามารถออกบูทตามงานต่างๆได้ง่าย
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none"> - Cheesetart ที่เริ่มต้นได้รับจากเมืองโอซาก้าประเทศญี่ปุ่น เนื้อทาร์ตเนื้อเนียนนุ่ม ละลายในปาก อร่อยรสชาติสดใหม่เพราะร้านทำวันต่อวัน และอุ่นร้อนทุกชิ้น - มีเมนูให้เลือกหลากหลาย ทั้งชีสทาร์ต คูกี้ เวเฟอร์ เครื่องดื่มและไอศกรีม มีรสชาติให้เลือกมากมาย -
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ปานกลางครอบคลุมตั้งแต่ นักเรียน นักศึกษา คนวัยทำงาน ตลอดจนถึงผู้สูงอายุ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงซึ่งมีแหล่งที่มาทั้งจากภายในองค์กรและภายนอกองค์กร ซึ่งฝ่ายจัดการของบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการให้ได้รับผลกระทบในทางลบที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ น้อยที่สุด โดยบริษัทฯ มีระบบการควบคุมความเสี่ยงตามหลัก COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ในการกำหนดนโยบาย กระบวนการและขั้นตอนในการบริหารความเสี่ยงไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการเงิน ตลอดจนความเสี่ยงด้านการจัดการ ดังจะกล่าวถึงในแต่ละปัจจัยดังต่อไปนี้

ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาข้างต้น และโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ หลายด้าน เช่น ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อุปสงค์และอุปทานของตลาด เป็นต้น ด้วยปัจจัยดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาการลงทุนสำหรับโครงการใหม่ โดยก่อนการลงทุนก่อสร้างในแต่ละโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเริ่มจากการเลือกที่ดินที่มีศักยภาพ โดยต้องเป็นเมืองหรือพื้นที่ที่ถูกค้ากลุ่มเป้าหมายรู้จักเป็นอย่างดี มีจุดขายทางทัศนียภาพทางธรรมชาติที่สวยงาม ใกล้แหล่งท่องเที่ยว และต้องมีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม รวมทั้ง กลุ่มบริษัทฯ จะจ้างที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล เช่น ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ให้ร่วมกับกลุ่มบริษัทฯ วิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่การหาที่ดินที่เหมาะสม การศึกษาคู่แข่ง รวมไปถึงการออกแบบโครงการ และการพิจารณาขนาดและรูปแบบของห้องที่เหมาะสม รวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาความเป็นไปได้ทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อจัดทำสัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงปัจจัยภายนอก ซึ่งได้แก่ ภาวะทางเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นโยบายหรือมาตรการต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงซึ่งจะทำให้การลงทุนใหม่

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการก่อภาระต้นทุนทางการเงิน หรือรับความเสี่ยงจากการลดลงของราคาที่ดินในอนาคต ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยในทำเลที่ต้องการได้ เนื่องจากโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณเมืองท่องเที่ยว และใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จึงอาจมีการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น หรืออาจมีความเสี่ยงที่ราคาที่ดินที่เป็นที่ต้องการเพิ่ม

สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้นจากงบประมาณที่วางไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีแผนในการจัดหาที่ดินและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้า เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการพัฒนาโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการพัฒนาโครงการโรงแรมและอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะติดตามและศึกษาข้อมูลรายละเอียดของที่ดินอย่างต่อเนื่อง โดยจะพิจารณาแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายในการเลือกที่ดินที่ตั้งของโครงการให้เหมาะสมและมีทำเลที่มีศักยภาพในอนาคต การคมนาคมสะดวก มีระบบสาธารณูปโภคที่ดี และตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาที่ดินบริเวณใกล้เคียงเพื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และเพื่อพิจารณาราคาที่ดินที่เหมาะสม

ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการพัฒนาโครงการ และคุณภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ เช่นเดียวกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเพียงไม่กี่รายในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากผู้รับเหมาก่อสร้างรายดังกล่าว ที่อาจส่งมอบงานล่าช้า หรือถึงแม้ว่าจะสามารถส่งมอบงานตามกำหนดเวลาได้ แต่คุณภาพงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง หรือไม่ปฏิบัติตามแบบที่ได้ออกแบบไว้ หรือไม่สามารถส่งมอบงานได้ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยจัดให้มีการประกวดราคาตามนโยบายกำหนด โดยผู้รับเหมาก่อสร้างจะเสนอราคาค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ค่าแรง รวมไปถึงราคาวัสดุก่อสร้างต่างๆ สำหรับโครงการต่างๆ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างตามเกณฑ์ที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมา ซึ่งประกอบด้วย ประสบการณ์ ผลงาน คุณภาพมาตรฐานในการก่อสร้าง รวมถึงศักยภาพทางการเงิน เป็นต้น เพื่อให้การก่อสร้างโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ได้มาตรฐานสอดคล้องกับการออกแบบโครงการและมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานที่กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ นอกจากนี้ในการทำสัญญาจ้างก่อสร้างโครงการโรงแรม หรือโครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจ่ายค่าปรับให้กับกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบงานล่าช้า และไม่เป็นไปตามกำหนดการส่งมอบงานตามที่ตกลงกัน

ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปทานเพิ่มขึ้นในอัตราที่มากกว่าอัตราการผลิตของอุปสงค์ในบางช่วงเวลา

อุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยว และอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จัดเป็นอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง ที่ปัจจุบันเป็นทางเลือกให้กับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ชื่นชอบรูปแบบของห้องพักที่แตกต่างกัน ทำให้มีการแข่งขันภายในตลาดเพิ่มมากขึ้น ทั้งทางด้านราคา คุณภาพ และการให้บริการต่างๆ ที่หลากหลาย ทั้งนี้ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันที่ได้นั้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางการตลาด การวิเคราะห์ด้านการออกแบบโครงการ รวมถึงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงิน การจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมทั้งกลยุทธ์ด้านการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Unique Design) ภายใต้แนวคิดการออกแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) เพื่อให้โครงการแต่โครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีความโดดเด่น และดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ และสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นในอุตสาหกรรมได้

ความเสี่ยงจากการมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย

หากพิจารณายอดขายคงเหลือของโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย โครงการวีวันดา ไฮเรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ โครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา และโครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขายห้องชุดพักอาศัยของโครงการดังกล่าวที่เหลือได้ หรือขายได้ในราคาที่ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ อาจทำให้ผลตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ก่อนการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ จะจ้างที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล เช่น ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ในการร่วมพัฒนาโครงการ และวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนเงินทุนแก่โครงการจะเข้ามาประเมินความสามารถในการชำระหนี้โดยพิจารณาจากยอดขาย นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายด้านการตลาดและการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อเพิ่มยอดขาย รวมทั้งขยายฐานลูกค้าของบริษัทฯ ให้กว้างขึ้น โดยเพิ่มช่องทางการสื่อสารทางการตลาดกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การสื่อสารวงกว้าง การสื่อสารในวงแคบ รวมไปถึงการสื่อสารและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางสื่อใหม่ (New Media) ที่ปัจจุบันได้รับความนิยม ได้แก่ การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ และการสื่อสารผ่านสื่อสังคมออนไลน์รวมถึงการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เช่น การร่วมโปรโมชั่นการสะสมคะแนนกับธนาคารที่ให้บริการด้านสินเชื่อ เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ เป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ในด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการเพื่อดำเนินการให้การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ สอดคล้องและเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เปลี่ยนแปลงไป

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางในการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละประเด็น เช่น ฝ่ายบริหาร และฝ่ายบัญชี เป็นต้น เพื่อเตรียมความพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบ

จากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ และสามารถปรับเปลี่ยนแนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ให้สอดคล้องและทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมือง และภัยพิบัติทางธรรมชาติ

การประกอบธุรกิจด้านโครงการโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะทางเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมือง รวมถึงภัยพิบัติทางธรรมชาติ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้การใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ลดลง ซึ่งทำให้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง และอาจส่งผลกระทบทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม โครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัท กระจายให้ครอบคลุมหัวเมืองใหญ่ๆ หรือสถานที่ท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย โดยหากมีผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือความไม่สงบทางการเมือง ลูกค้าก็สามารถไปใช้บริการโรงแรมในบริเวณอื่นของกลุ่มบริษัท ได้ รวมทั้งกลุ่มบริษัท มีแนวทางในการติดตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท รวมทั้งฝ่ายบริหารของบริษัท ได้มีแนวทางในการวางแผนและปรับกลยุทธ์ของโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เพื่อให้ธุรกิจของกลุ่มบริษัท สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการกู้ยืม ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 3,364.87 ล้านบาท โดยจากจำนวนหนี้สินรวมดังกล่าว เป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 2,221.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.01 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราหนี้สินที่มีภาระทางการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็นเท่า 1.61 และ 1.06 เท่า ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงโดยการบริษัทได้มีการติดตามภาวะการเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยและมีการตรวจสอบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัท อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผล หรืออาจเลือกที่จะไม่จ่ายเงินปันผล

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกลุ่มบริษัท ในอนาคต จะขึ้นอยู่กับผลประกอบการทางการเงินของกลุ่มบริษัท ในอนาคต ซึ่งผลประกอบการดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัท ตลอดจนปัจจัยต่างๆ เช่น ปัจจัยทางการตลาดและการแข่งขัน ปัจจัยทางการเงิน ปัจจัยทางกฎหมาย ซึ่งปัจจัยบางอย่างอยู่นอกการ

ควบคุมของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจมีข้อเสนอแนะที่จะให้ลดหรืองดการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงความต้องการใช้เงินลงทุน เงินหมุนเวียน หรือปัจจัยต่างๆ ที่เห็นสมควร ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองต่อผู้ลงทุนได้ว่า บริษัทฯ จะทำผลกำไรได้ในอนาคต หรือรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ให้กู้จะอนุมัติการจ่ายเงินปันผลแม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถทำกำไรได้ก็ตาม

นอกจากนี้ พรบ. บริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดว่าบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้หากบริษัทฯ มีขาดทุนสะสม แม้ว่าบริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิในปีนั้น ๆ ก็ตาม อีกทั้งในกรณีที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปีใด ๆ บริษัทฯ จำเป็นต้องจัดสรรกำไรเป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดรวมขาดทุนสะสมที่ยกมาจนกว่าทุนสำรองทั้งหมดจะมีจำนวนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถทำกำไรได้เพียงพอหรือหากบริษัทฯ เห็นสมควรเป็นประการอื่นแล้ว บริษัทฯ อาจไม่จ่ายเงินปันผลในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากงบเฉพาะกิจการภายหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ

ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2562 กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิสิฐ ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 63.03 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งทำให้กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิสิฐ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ เช่น การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท หรือการขอมติใดๆ ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งบุคคลในกลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิสิฐ ยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จึงทำให้กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิสิฐ เป็นผู้ถือหุ้นที่มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่มีอำนาจควบคุมการบริหารจัดการบริษัทฯ อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแนวทางในการจัดโครงสร้างการจัดการ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความโปร่งใส มีระบบที่ตรวจสอบได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานของบริษัทฯ อย่างชัดเจน โดยบริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการ บริหาร อย่างชัดเจน รวมทั้งได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเข้าร่วมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 4 ท่านจากจำนวนกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ และถ่วงดุลอำนาจการตัดสินใจ รวมถึงพิจารณาให้ความเห็นและอนุมัติรายการต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

ความเสี่ยงจากการสูญเสียบุคลากรในคณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัยมานานกว่า 15 ปี ตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ ทั้งนี้ความสำเร็จของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมาเป็นผลมาจากการดำเนินงานและบริหารงานของคณะผู้บริหารของบริษัทฯ ที่การดำเนินธุรกิจจะต้องอาศัยผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์และความสามารถในการ

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งด้านการจัดหาที่ดินสำหรับโครงการของกลุ่มบริษัท การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ รวมไปถึงการออกแบบโครงการ ทั้งนี้หากบริษัท สูญเสียผู้บริหารและบุคลากรดังกล่าวหรือมีจำนวนไม่เพียงพอหรือไม่อาจรักษาผู้บริหารและบุคลากรของกลุ่มบริษัท ไว้ได้ อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ โอกาสทางธุรกิจ หรือผลประกอบการของกลุ่มบริษัท ได้

อย่างไรก็ตาม มีแนวทางในการป้องกันโดยมีนโยบายในการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) รวมไปถึงการจัดหาผู้บริหารและบุคลากรเพิ่มเติม เพื่อให้กลุ่มบริษัท มีจำนวนผู้บริหารและบุคลากร สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ และเพียงพอการขยายธุรกิจของบริษัท ในอนาคตรวมทั้งฝึกอบรม พัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปอย่างราบรื่นในกรณีที่บริษัท สูญเสียผู้บริหารหรือบุคลากรคนใด

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรหลักประเภท ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและงานตกแต่งภายนอก อาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้งยานพาหนะ และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 3,177.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.27 ของสินทรัพย์รวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OTR เป็นเจ้าของ	776.17	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 1,731.50 ล้านบาท
2. ส่วนปรับปรุงที่ดินและงานตกแต่งภายนอก ⁽¹⁾	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OKT / OTR เป็นเจ้าของ	66.05	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 1,199.50 ล้านบาท
3. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OTR / VCS / PDS เป็นเจ้าของ OKT ทำสัญญาเช่าระยะยาว 32 ปี	898.87	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 1,691.50 ล้านบาท
		801.00	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 1,235.00 ล้านบาท
4. เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	เจ้าของโดยบริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OKT / VCS / PDS	78.87	ไม่มีภาระผูกพัน
5. เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	เจ้าของโดยบริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OKT / VCS / PDS	450.01	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 1,235.00 ล้านบาท
6. ยานพาหนะ	บริษัทฯ / VBP / ISA / PDS	8.03	ไม่มีภาระผูกพัน
7. สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง ⁽²⁾	บริษัทฯ	98.70	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 126.00 ล้านบาท
รวม		3,177.70	

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ส่วนปรับปรุงที่ดินและงานตกแต่งภายนอก ได้แก่ สวนหย่อม ทางเดิน ร้ว และต้นไม้ เป็นต้น

⁽²⁾ สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้งของ โรงแรมเวโอโซ หัวหิน จดจำนองมีความคืบหน้าในก่อสร้างร้อยละ 41.87

4.1.2 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 1,537.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.18 ของสินทรัพย์รวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)				เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ประเมินโดย	หมายเหตุ		
1. โครงการวีริค ไฮเรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	ห้องชุดรอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9 ห้องรวม 1,135.12ตารางเมตร	50.55	87.70	13 กันยายน 2561	บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	บริษัทฯ	ไม่มี
2. พูลวิลล่า เชียงใหม่	จำนวนบ้านพักรอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2 หลังรวม 344.00 ตารางวา	22.73	38.66	23 เมษายน 2561	บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	บริษัทฯ	ไม่มี
3. โครงการวีริคไฮเรสซิเดนซ์ พัทยา	ห้องชุดรอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 24 ห้อง รวม 1,451.44 ตารางเมตร	106.49	1,159.00	27 เมษายน 2561	บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	VBP	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 40.00 ล้านบาท
4. โครงการวีริคไฮเรสซิเดนซ์ หัวหิน	โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยโครงการมีพื้นที่ 11 ไร่ 81.3 ตารางวา	1,357.28	501.80	19 เมษายน 2561	บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินรวม 1,357.28 ล้านบาท
รวม		1,537.05						

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1 แห่ง โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ เท่ากับ 12.50 ล้านบาท ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับโรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท ซึ่งมีพื้นที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 23.6 ตารางวา โดยมีบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้ประเมินมูลค่าที่ดินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะตามวิธีการต้นทุน (Cost Approach) มีมูลค่าเท่ากับ 30.16 ล้านบาท

4.1.4 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสิทธิการเช่าจำนวน 2 แห่ง โดยมีมูลค่าสุทธิเท่ากับ 89.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.64 ของสินทรัพย์รวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

4.1.4.1 สิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงแรม โซ แบงคอก (เดิมชื่อ “โซ โซฟีเทล แบงค็อก”)

คู่สัญญา	นายณิ ดันจันทรพงศ์ และ นายดาที ดันจันทรพงศ์ (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ และ OKT (“ผู้เช่า”)
ลงวันที่	26 กันยายน 2549
ลักษณะของสัญญา	เช่าที่ดินที่อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ไร่ 1 งาน 37 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงแรม โซ แบงคอก
อัตราค่าตอบแทน	ค่าเช่าในรูปแบบค่าหน้าดินและค่าเช่ารายเดือนตามอัตราที่ตกลงกัน
ระยะเวลาของสัญญา	30 ปี คือตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2552 ถึง 31 ตุลาคม 2582
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ol style="list-style-type: none"> หากผู้เช่าได้เช่าที่ดินจนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีได้ผิบนดินหรือผิวดินสัญญาเช่า หรือโดยมิได้มีการบอกเลิกสัญญาเช่าแต่อย่างใด ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินต่อไปอีก 2 ปี (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2584) ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือเป็นหลักประกันแก่ผู้ค้าประกันได้ เช่าจะต้องทำประกันภัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ได้รับประโยชน์และค่าสินไหมทดแทนทั้งหมด เมื่อสัญญาหมดอายุลง หรือเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที แต่หากผู้ให้เช่าไม่ต้องการรับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างและปรับปรุงสภาพที่ดินให้มีลักษณะดีพร้อมใช้งาน ภายใน 120 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

4.1.4.2 สิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของร้านกาแฟ KOF

คู่สัญญา	VCS (“ผู้เช่า”) บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”)
ลงวันที่	5 มิถุนายน 2561
ลักษณะของสัญญา	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าพื้นที่ใน อาคารศูนย์การค้า เจอเวนวิ เพื่อประกอบกิจการค้าประเภท ร้านกาแฟและเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อร้าน KOF
อัตราค่าตอบแทน	ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ตกลงกัน
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2561 ถึง 28 มิถุนายน 2564
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่มีสิทธินำพื้นที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกไปให้เช่าช่วง หรือให้บุคคลอื่นเช่าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่นี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าพื้นที่ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าและได้มีการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าบริการไปด้วย หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่ตกลงกันก่อนวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้

4.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน มูลค่ารวมเท่ากับ 36.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.66 ของสินทรัพย์รวมดังรายละเอียดต่อไปนี้

รูปแบบเครื่องหมาย/ลิขสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	13.66	-
2. เครื่องหมายการค้า	บริษัทฯ / OKT / ISA	7.18	ตามรายละเอียดในตาราง 5.1.5.1
3. ค่าลิขสิทธิ์แฟรนไชส์	บริษัทฯ / PDS	15.11	-
4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	0.20	-
รวม		<u>36.15</u>	

เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าทั้งสิ้น 9 รายการ ดังนี้

เครื่องหมายการค้า	เลขทะเบียน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	สำหรับบริการ	ระยะเวลาคุ้มครอง
	181122497	บริษัทฯ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขายและให้เช่าอาคารชุด บริหารจัดการอาคารชุด การก่อสร้างอาคารชุด โรงแรม สถานดูแลรักษา สุขภาพ	8 มิ.ย. 2560 – 7 มิ.ย. 2570
	181122499	บริษัทฯ	โรงแรม	21 มิ.ย. 2560 – 20 มิ.ย. 2570
	191113125	บริษัทฯ	โรงแรม	21 มิ.ย. 2560 – 20 มิ.ย. 2570
	181122498	บริษัทฯ	บริการจำหน่าย อาหารและเครื่องดื่ม	21 มิ.ย. 2560 – 20 มิ.ย. 2570
	181124723	บริษัทฯ	บริการจำหน่าย อาหารและเครื่องดื่ม	28 มิ.ย. 2560 – 27 มิ.ย. 2570
	191106673	บริษัทฯ	บริการอาหารและเครื่องดื่ม	15 ธ.ค. 2560
	ป55444	OKT	บริการอาหารและเครื่องดื่ม	14 ธ.ค. 2554 – 13 ธ.ค. 2564
	ป55445	OKT	บริการอาหารและเครื่องดื่ม	14 ธ.ค. 2554 – 13 ธ.ค. 2564
	ป50054	ISA	ให้บริการที่พักชั่วคราว	7 ส.ค. 2552 – 6 ส.ค. 2562 (อยู่ระหว่าง ดำเนินการต่ออายุ)

4.1.6 สรุปสัญญาที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าที่สำคัญ ทั้งหมด 2 สัญญา โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1.6.1 สัญญาเช่าอาคารสำนักงานใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้เช่า") บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด ("ผู้ให้เช่า")
ลักษณะของสัญญา	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าพื้นที่ชั้น 27 อาคารรสาทาวเวอร์ 2 เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
อัตราค่าตอบแทน	ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ตกลงกัน
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าจะไม่ทำการโอนสิทธิใดๆ ตามสัญญาเช่านี้แก่บุคคล หรือบริษัทอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งเป็นระยะเวลา 30 วันติดต่อกัน หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าตาม ระยะเวลาที่ตกลงกันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้

4.1.6.2 สัญญาเช่าที่ดินเปล่าข้างโรงแรม วีริ้นดา บีช พัทยา (ส่วนด้านข้างโรงแรม วีริ้นดา บีช พัทยา)

คู่สัญญา	VBP ("ผู้เช่า") และ นางยุวดี โพธิชัย ("ผู้ให้เช่า") ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ
ลงวันที่	17 ธันวาคม 2562
ลักษณะของสัญญา	ผู้ให้เช่า ตกลงให้เช่า และผู้เช่า ตกลงเช่าที่ดินที่ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ด้านข้าง ของโรงแรม วีริ้นดา บีช พัทยา จำนวน 14 ไร่ 2 งาน 5 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งร้านอาหาร Skoop ลานจอดรถ และ ลานสันทนาการ
อัตราค่าตอบแทน	ค่าเช่ารายเดือนตามที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ตกลงกัน
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2565
เงื่อนไขสำคัญอื่น	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถเลือกต่อระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ดินได้อีก 1 ปี คือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 อัตราค่าเช่าครั้งใหม่อาจมีการปรับขึ้นได้ไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม โดยผู้เช่า จะต้องทำการแจ้งล่วงหน้าถึงเจตจำนงในการขอต่อสัญญาเช่าที่ดินนี้เป็นลายลักษณ์อักษรตามระยะเวลาที่ตกลงกันก่อนสัญญาจะหมดอายุ ผู้เช่าจะไม่ทำการโอนสิทธิใดๆ ตามสัญญาเช่านี้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่โอนให้แก่บริษัทในเครือด้วยกัน หรือ ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนเท่ากับ 1,483.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.19 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการ รายละเอียดดังนี้

บริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน สุทธิ (ล้านบาท)
1. บจก.วีรندا บีช พัทยา (VBP)	99.99	300.00	282.64
2. บจก.หัวหิน พูล สวีท (HHP)	99.99	50.00	50.00
3. บจก.โอ๊คทรี (OKT)	99.99	600.00	819.43
4. บจก.โอ๊คทรี เรียลตี้ (OTR)	99.99	5.00	6.94
5. บจก.ดีไอซ่า รีสอร์ท (ISA)	99.99	14.00	291.44
6. บจก.วีรندا คูซีน (VCS)	99.99	5.00	5.00
7. บจก.พีดีเอส โฮลดิ้ง (PDS)	99.99	20.29	42.28
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย			1,497.74
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน ⁽¹⁾			(14.67)
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย สุทธิ			148,3.07

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ทของ ISA

4.2.1 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ การเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

4.2.2 นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้

เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่นๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
- 2) หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว
- 3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำเสนอข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือ บริษัทร่วมในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 4) บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประโยชน์และการดำเนินงานของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวและนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอื่นๆ เพื่อให้ประกอบพิจารณา กำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีคดีความ คดีอนุญาโตตุลาการ หรือกระบวนการพิจารณาคดีอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หรือส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคตของกลุ่มบริษัทฯ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 บริษัทฯ

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Veranda Resort Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม อสังหาริมทรัพย์ และร้านอาหาร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนน พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107561000382
โทรศัพท์	: (66) 2513 3003
โทรสาร	: (66) 2513 6844
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.verandaresort.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	: 1,750.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	: 1,598.41 ล้านบาท

6.2 บริษัทย่อย

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท วีรันดา บีช พัทยา จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Veranda Beach Pattaya Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนน พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105549089601
โทรศัพท์	: (66) 2513 3003
โทรสาร	: (66) 2513 6844
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.verandaresort.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 300.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 300.00 ล้านบาท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท หัวหิน พูล สุวิท จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Huahin Pool Suite Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนน พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105546028296
โทรศัพท์	: (66) 2513 3003
โทรสาร	: (66) 2513 6844
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.verandaresort.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 50.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 50.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท โอ๊คทรี จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Oak Tree Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 2 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105548045937
โทรศัพท์	: (66) 2513 3003
โทรสาร	: (66) 2513 6844
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.so-sofitel-bangkok.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 600.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 600.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท โอ๊คทรี เรียลตี้ จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Oak Tree Realty Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: อาคารพาณิชย์ให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105554122531
โทรศัพท์	: (66) 2513 3003
โทรสาร	: (66) 2513 6844
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: -
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 5.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 5.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท ดิไอซ่ารีสอร์ท จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: The Isa Resort Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 438/1 หมู่ที่ 1 ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0845546002797
โทรศัพท์	: (66) 7733 2888 - 95
โทรสาร	: (66) 7741 8367
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.rockyresort.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 14.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 14.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท วีรันดา คูซีน จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Veranda Cuisine Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ขายอาหารและเครื่องดื่ม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105558148003
โทรศัพท์	: (66) 2513 3003
โทรสาร	: (66) 2513 6844
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: -
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 5.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 5.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท พีดีเอสโฮลดิ้ง จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: PDS Holding Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ขายอาหารและเครื่องดื่ม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 120/109 ถนนราชปรารภ แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105554026329
โทรศัพท์	: (66) 2656 3653
โทรสาร	: (66) 2656 3653
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: -
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 20.30 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	: 20.30 ล้านบาท

6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	:	0 2009 9000
โทรสาร	:	0 2009 9991

ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	0 2264 0777
โทรสาร	:	0 2264 0789-90

ที่ปรึกษากฎหมาย

ที่ปรึกษากฎหมาย	:	บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	อาคารเมอริควีทาวเวอร์ ชั้น 22 เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	:	0 2264 8000
โทรสาร	:	0 2657 2222

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	191 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 29 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	0 2231 3777 และ 0 2618 1000
โทรสาร	:	0 2618 1469