

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) (VRANDA) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2534 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1,000,000 บาท และต่อมาในปี 2545 กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิวัฒน์ ได้ร่วมกันลงทุนในบริษัท เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2562 โดยในปัจจุบันมีบริษัทย่อยทั้งหมด 7 บริษัทประกอบด้วย 1) บริษัท หัวหิน พูล สวิท จำกัด (“HHP”) 2) บริษัท โอ๊คทรี จำกัด (“OKT”) 3) บริษัท วีรันดา บีช พัทยา จำกัด (“VBP”) 4) บริษัท โอ๊คทรี เรียวตี้ จำกัด (“OTR”) 5) บริษัท ดีไอชาร์ รีสอร์ท จำกัด (“ISA”) 6) บริษัท วีรันดา คูซีน จำกัด (“VCS”) และ 7) บริษัท พีดีเอส โฮลดิ้ง จำกัด (“PDS”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” หรือ “บริษัท และบริษัทย่อย”)

##### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัท มีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึง ธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม โดยมุ่งเน้นการเป็นจุดหมายปลายทางของลูกค้า และสร้างประสบการณ์ที่น่าจดจำ เพื่อให้ลูกค้านึกถึงกลุ่มบริษัท เป็นลำดับต้นๆ เมื่อลูกค้าต้องการพักผ่อน ต้องการที่พักอาศัย หรือรับประทานอาหารและขนมหวาน นอกจากนี้ผู้บริหารของบริษัท ได้สื่อสารให้พนักงานในทุกระดับของกลุ่มบริษัท ทราบดีเพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการนำพากลุ่มบริษัท ไปสู่เป้าหมายเดียวกัน โดยบริษัท มีวิสัยทัศน์ พันธกิจและเป้าหมายดังนี้

###### 1.1.1 วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้สร้างสรรคโรงแรม รีสอร์ท ที่พักอาศัย และธุรกิจไลฟ์สไตล์ ที่ลูกค้ารู้สึกดี ประทับใจในการออกแบบ และการให้บริการจนถึงเป็นลำดับต้นๆ

###### 1.1.2 พันธกิจ (Missions)

เราจะสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างอย่างประทับใจในธุรกิจไลฟ์สไตล์ ผ่านการออกแบบ และการบริการที่มีเอกลักษณ์ เพื่อเป็นที่นิยมของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

###### 1.1.3 คุณค่าองค์กร (Core Value)

V - Value:	สร้างมูลค่าสูงสุดต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
E – Entrepreneur:	มีจิตวิญญาณของผู้ประกอบการที่ดี
R – Respect:	เคารพในทุกความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อองค์กร
A - Accountability:	มีจิตสำนึกรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย
N - Neat:	ประณีตทุกการสร้างสรรค์
D - Development:	พัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างไม่หยุดยั้ง
A - Attractive:	มีเสน่ห์ที่เป็นเอกลักษณ์สะกดทุกสายตา.

#### 1.1.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัท มีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่จะเป็นโรงแรมชั้นนำของประเทศ การให้บริการที่ครอบคลุมและตอบสนองได้ทุกความต้องการของลูกค้าอย่างครบถ้วน และรักษาระดับการบริการให้มีคุณภาพเท่าเทียมกันทุกแห่ง เพื่อสร้างความประทับใจให้ลูกค้าที่เข้ารับบริการและสามารถแนะนำไปยังบุคคลอื่นให้มาใช้บริการด้วยความประทับใจ

ด้วยความมุ่งมั่นในการรักษาระดับมาตรฐานการให้บริการแก่ลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย ทำให้โรงแรมและกลุ่มธุรกิจในเครือของบริษัท ได้รับความนิยมจากลูกค้าเพิ่มมากขึ้น เริ่มเป็นที่รู้จักในวงกว้าง ขยายฐานของลูกค้าเพิ่มมากขึ้น และด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรม ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ ทั้งพัทยา หัวหิน เชียงใหม่ สมุย รวมถึงโรงแรมในกรุงเทพฯ ทำให้สามารถตอบโจทย์ของลูกค้าได้ครอบคลุมพื้นที่หลายภูมิภาคของแหล่งท่องเที่ยวหลัก

นอกจากนี้แล้ว บริษัทยังมีแผนการขยายธุรกิจโรงแรมและร้านอาหารเพิ่มขึ้น เพื่อเพิ่มรายได้ และกระจายพื้นที่การให้บริการอย่างทั่วถึง

#### 1.1.5 กลยุทธ์ (Strategy)

- **Branding Leverage** การใช้ประโยชน์จากสิ่งที่มีอยู่ มาเพิ่มรายได้ หรือเพิ่มมูลค่าให้กับบริษัท ไม่ว่าจะเป็นความรู้ ความชำนาญ หรือความสัมพันธ์ทางธุรกิจ คู่ค้า และลูกค้าของบริษัท
- **Big Data Analysis** การวิเคราะห์ข้อมูลจากลูกค้าเดิม ในการใช้ชีวิต ความชอบ ความสนใจ เพื่อบริษัทจะได้นำเสนอสินค้าและบริการ ได้ตรงกับความต้องการของลูกค้า
- **Entrepreneur Spirit** การปลูกฝังให้พนักงานของบริษัทได้ตระหนักถึงความเป็นส่วนหนึ่งของบริษัท มีความรักองค์กร และความรู้สึกเป็นเจ้าของ
- **Diversification** บริษัทมีธุรกิจหลายประเภท ที่ตอบสนอง Life styles ที่หลากหลายของลูกค้า ทำให้ไม่ต้องพึ่งพิงรายได้จากเพียงธุรกิจเดียว และการมีโรงแรมหลากหลายพื้นที่นั้น ส่งผลให้บริษัทมีการกระจายความเสี่ยง หากเกิดวิกฤติในพื้นที่ใดที่หนึ่ง

### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา

ปี	รายละเอียด
2554	- บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท ไอศกรี เรียลตี้ จำกัด ร่วมกับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ OKT โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน OTR ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนที่ชำระแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าซื้ออาคารพาณิชย์ขนาด 1 คูหา จำนวน 4 ชั้น บริเวณติดกับโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก ซึ่งอาคารพาณิชย์ดังกล่าว ใช้เป็นที่พักอาศัยของผู้จัดการโรงแรม และ/หรือพนักงาน ของโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก
2555	- เปิดให้บริการโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก ซึ่งมีห้องพักให้บริการจำนวน 237 ห้อง ที่เขตบางรัก แขวงสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
2556	- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 400.00 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 250.00 ล้านบาท) เพื่อลงทุนใน OKT
2557	- VBP ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ อันเกิดจากการร่วมทุนระหว่าง กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิบูลย์ กลุ่มนายสาคร สุขศรีวงศ์ และผู้ถือหุ้นอื่น ได้เปิดขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยแห่งที่สอง ภายใต้ชื่อ “วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา” ประเภท High Rise โดยเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 35 ชั้น ในรูปแบบ

ปี	รายละเอียด
	<p>ห้องชุดทั่วไปจำนวน 325 ยูนิต และ Pool Villa จำนวน 4 ยูนิต รวมเป็น 329 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,946.10 ล้านบาท</p>
2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท วีรันดา คูซีน จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม และได้เปิดให้บริการร้านอาหาร ประเภทอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่มแห่งแรก ในนาม “Skoop Beach Café” สาขาพัทยา</li> <li>- บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ดีไอชาร์ริสอร์ท จำกัด จากบุคคลภายนอก โดย ISA ประกอบธุรกิจโรงแรม “รีคกี้ บูติก รีสอร์ท” ซึ่งมีห้องพักให้บริการจำนวน 50 ห้อง ที่ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</li> <li>- VBP เปิดให้บริการโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท พัทยา ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวม 145 ห้อง ตั้งอยู่ที่ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี</li> </ul>
2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,223.41 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 1,223.41 ล้านบาท) เพื่อปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่ม โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 823.41 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 186.68 ล้านบาท เพื่อทำการแลกหุ้นสามัญของบริษัทฯ กับหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมของ 1) OTR 2) OKT และ 3) VBP ในอัตรา 0.10 หุ้นสามัญเดิมของ OTR ต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัทฯ อัตรา 0.20 หุ้นสามัญเดิมของ OKT ต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัทฯ และอัตรา 2.67 หุ้นสามัญเดิมของ VBP ต่อ 1 หุ้นสามัญของบริษัทฯ และออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 636.73 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้ภายหลังการปรับโครงสร้าง บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้ง 3 บริษัทในสัดส่วนร้อยละ 99.99</li> <li>- VCS จำหน่ายสินทรัพย์ในส่วนของร้าน Skoop Beach Café สาขาพัทยา และให้ VBP ดำเนินธุรกิจต่อไป</li> <li>- เปิดให้บริการห้องพักภายในโครงการโรงแรมวีรันดา รีสอร์ท หัวหิน เพิ่มเติม จำนวน 26 ห้อง ทำให้โรงแรมวีรันดา รีสอร์ท หัวหิน มีห้องพักให้บริการรวม 137 ห้อง</li> </ul>
2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทฯ เริ่มพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน” ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 3-7 ชั้น จำนวน 270 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 2,461.65 ล้านบาท</li> <li>- บริษัทฯ เปิดให้บริการร้านอาหารประเภทอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม แห่งที่สอง ในนาม “Skoop Beach Café” สาขาหัวหิน</li> <li>- โครงการ “วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา” ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เปิดให้บริการร้านอาหาร ประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “KOF” สาขาแรกบริเวณชั้น G ของโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก ดำเนินการโดย OKT</li> <li>- เปิดให้บริการร้านอาหาร ประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “KOF” สาขาที่สอง บริเวณเจ อเวนิว ทองหล่อ ดำเนินการโดย VCS</li> <li>- บริษัทฯ จัดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2561</li> </ul>

ปี	รายละเอียด
2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2563 ทุนจดทะเบียนจำนวน 1,750,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,598,408,360 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 319,681,672 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท</li> <li>- บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ บริษัท พีดีเอส โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของ Master Franchise “Gram Pancakes” จำนวน 4 สาขา และ “Pablo Cheesetart” จำนวน 3 สาขา</li> </ul>
2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทฯ ได้เปิดตัวโรงแรมแห่งใหม่ จำนวน 38 ห้อง ริมชายหาดใกล้เขาตะเกียบ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในนาม VERSO Hua Hin – a Veranda Collection</li> <li>- ขยายร้าน Gram Pancakes จำนวน 5 สาขา และ Pablo Cheesetart จำนวน 1 สาขา</li> <li>- เปิดให้บริการร้านอาหาร ประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “KOF” สาขาเอ็มควอเทียร์</li> <li>- เริ่มการโอนห้องชุดโครงการ วิลันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน</li> <li>- ปรับปรุงทัศนียภาพ ของโรงแรม Rocky – Samui ในส่วนของ Lobby ทางเข้าโรงแรม และสระว่ายน้ำ ให้มีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ของวิลันดา รีสอร์ท</li> <li>- ผลการประเมินคะแนนประเมินเกณฑ์คุณภาพการสำรวจการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทจดทะเบียนไทย โดยอยู่ในระดับ 3 ดาว จากสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>

## ภาพรวมการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่

### (1) กลุ่มธุรกิจโรงแรม

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

### (2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

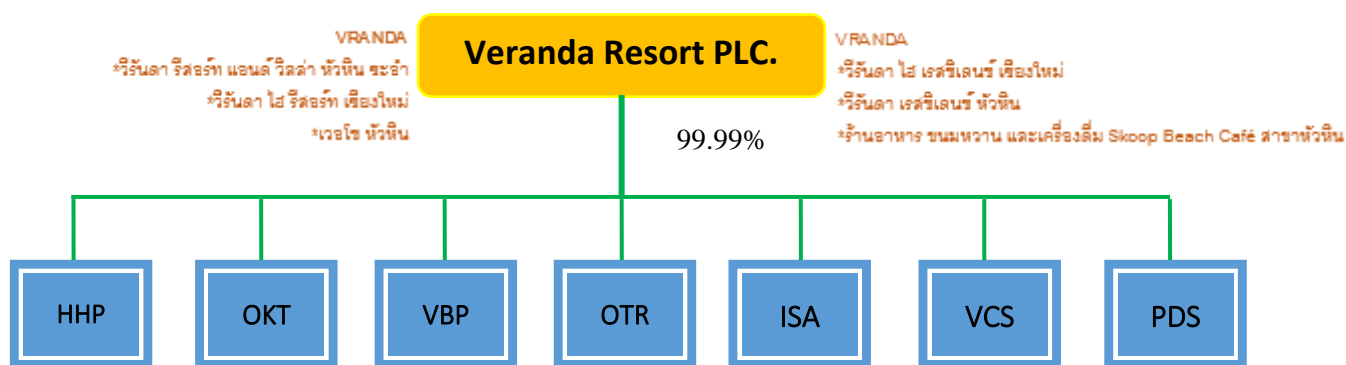
กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย โครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท Low Rise และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท High Rise และรูปแบบ Pool Villa ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และ VBP โดยกลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้พักอาศัยในทำเลที่มีศักยภาพ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ที่โดดเด่น 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 ได้สร้างสรรค์รายการอาหาร และขนมหวานใหม่ๆ อันเป็นเอกลักษณ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีความหลากหลาย ต้องการความแปลกใหม่ และเพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ และบริษัท PDS ซึ่งเป็นเจ้าของแฟรนไชส์หลักร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน จากญี่ปุ่นภายใต้ชื่อ “Gram Pancake” และ “Pablo Cheesetart”

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโรงแรมทั้งสิ้น จำนวน 6 แห่ง และอยู่ระหว่างการออกแบบก่อสร้าง โครงการใหม่อีก 1 แห่ง สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 แห่ง และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการออกแบบก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง รวมทั้งร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม รวมจำนวน 17 แห่ง

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้น



HHP - วิริณดา รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน

OKT - โรงแรมโซ แบงค็อก

- ร้านเครื่องดื่มและขนมหวาน KOF สาขา

OTR - อาคารพาณิชย์ให้เช่า

VCS - ร้านเครื่องดื่มและขนมหวาน KOF ทองหล่อ, เอ็มควอเทียร์

- ร้านเครื่องดื่ม The Alley เดอร์มาเช่ เชียงใหม่

VBP - โรงแรมวิริณดา รีสอร์ท พัทยา นาจอมเทียน

- โครงการวิริณดา รีสอร์ท เรสซิเดนซ์ พัทยา

- ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม Skoop Beach Café สาขาพัทยา

ISA - โรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท

PDS - ร้านคาเฟ่และขนมหวาน Gram Pancake 10 สาขา

- ร้านคาเฟ่และขนมหวาน Pablo Cheesetart 4 สาขา

### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการโรงแรม จำนวน 6 แห่ง โรงแรมที่อยู่ระหว่างการออกแบบและขออนุญาตก่อสร้าง 1 แห่ง โครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3 แห่ง และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 1 แห่ง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ มีร้านอาหาร และร้านเครื่องดื่ม รวมจำนวน 17 แห่ง ตามรายละเอียดดังนี้

#### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจ 3 ประเภท ได้แก่

##### กลุ่มธุรกิจโรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ ลงทุน และพัฒนาโครงการโรงแรม ภายใต้การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯเอง หรือเป็นการเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) ของโรงแรมอื่นที่เปิดกิจการอยู่ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวจะต้องมีการประเมินความเป็นไปได้ของ โครงการการศึกษาความคุ้มค่าของเงินลงทุน และต้องเป็นไปตามขั้นตอนการพัฒนาโครงการโรงแรมและอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ที่กำหนด ต่อไป สำหรับโรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ ลงทุน และพัฒนาเอง กลุ่มบริษัทฯ จะเลือกใช้แบรนด์ที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย แบรนด์ “วีรันดา รีสอร์ท” ซึ่งเป็นแบรนด์หลักของบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่มีศักยภาพทางธรรมชาติที่สวยงาม ใกล้แหล่งท่องเที่ยว หรือเป็นเมืองแห่งการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นทำเลเหมาะสมและมีศักยภาพในอนาคต โดยกลุ่มบริษัทฯ อาจจะใช้แบรนด์ระดับโลก (Global Brand) เพื่อให้เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง รวมถึงภาพลักษณ์ หรือตำแหน่งทางการตลาดของโรงแรม (Market Positioning) ภายใต้แนวคิดที่จะทำให้โครงการโรงแรมแต่ละโครงการ มีรูปแบบเอกลักษณ์เฉพาะตัวตามแบบฉบับของบริษัทฯ โดยการออกแบบแต่ละโครงการจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และ สถานที่ท่องเที่ยว ภายใต้แนวคิด “สถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย” (Modern Contemporary) ซึ่งทำให้โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ แตกต่างจากโรงแรมทั่วไป

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ เลือกใช้แบรนด์ “โซ” ที่เป็นแบรนด์ระดับโลกสัญชาติฝรั่งเศส สำหรับโครงการโรงแรมที่เน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมที่แตกต่าง (Unique) โดยการออกแบบจะเน้นแง่มุมของความหลากหลายของวิถีชีวิต ความสมดุลของธาตุทั้ง 5 และสีสันทนของผนังเมือง มาเป็นพื้นฐานในการออกแบบโรงแรม และเพื่อให้การดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการโรงแรมรายอื่น และเป็นที่ยอมรับของลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ กลุ่มบริษัทฯ จึงจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารโรงแรมแต่ละแห่ง เพื่อให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมีการวางแผนและสำรองงบประมาณไว้สำหรับการซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ โดยบริษัทฯ จะสำรองงบประมาณสำหรับซ่อมแซมบำรุงรักษาไว้ประมาณร้อยละ 2.00 ของรายได้จากกิจการโรงแรมของแต่ละปี ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายในการปรับปรุง หรือซ่อมแซมครั้งใหญ่ทุกๆ 10-15 ปี โดยรายละเอียดของการประกอบธุรกิจของธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ มีดังนี้

**1. โรงแรม วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน ชะอำ**

โครงการโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า หัวหิน ชะอำ ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 12-2-31 ไร่ เป็นโรงแรมประเภทดีไซน์ไฮเทล (Designed Hotel) โดยมีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 137 ห้อง เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2547 ที่อยู่เลขที่ 737/12 ถนนเพชรเกษม ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 76120 ภายในโรงแรม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากมาย ดังต่อไปนี้

**1. ห้องอาหารและบาร์****1.1 ห้องอาหาร Dining Room**

ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำ โดยรูปแบบอาหารมีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารตะวันตก สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 150 ท่าน

**1.2 ห้องอาหาร I-Sea Beach Bar and Restaurant**

ให้บริการอาหารตามสั่ง สำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำ ทั้งนี้ I-Sea Beach Bar and Restaurant สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 54 ท่าน

**2. ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา****2.1 ห้องจัดเลี้ยง**

ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัว ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย และเพื่อรองรับการจัดงานทุกรูปแบบ สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 200 ท่าน

**2.2. ห้องประชุม**

ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยจำนวนห้องประชุมทั้งหมด 2 ห้อง สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 25-50 ท่าน

**3. บริการอื่นๆ****3.1 วีรันดา สปา**

ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร ทั้งนี้ วีรันดา สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับและร้านอาหาร สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 6 ท่าน

**3.2 สระว่ายน้ำ**

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

**3.3 Fitness**

ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกาย สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 5 ท่าน

**3.4 Kid's Club**

Kid's club เป็นพื้นที่ที่จะส่งเสริมให้เด็กๆ ได้เล่นและเรียนรู้อย่างสร้างสรรค์ โดยภายในบริเวณ Kid's club จะมีพนักงานของโรงแรมคอยให้บริการดูแลเด็กๆ ที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ Kid's club ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพัก และสามารถรองรับเด็กๆ ได้สูงสุดถึง 10 ท่าน



## 2. โรงแรม วีรันดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่

โครงการโรงแรม วีรันดา เดอะ ไฮ รีสอร์ท เชียงใหม่ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 22-2-18 ไร่ แบ่งเป็นห้องพักจำนวน 5 ประเภท รวมทั้งหมด 71 ห้อง เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2551 ที่อยู่เลขที่ 192 หมู่ 2 ถนนสายสะเมิง-หางดง ตำบลบ้านปาง อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ 50230 โดยภายในโรงแรม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากมาย ดังต่อไปนี้

### 1. ห้องอาหารและบาร์

#### 1.1 ห้องอาหาร The Higher Room

ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกรับประทานได้ทั้งอาหารไทย อาหารยุโรป รวมถึงไวน์สเลิศจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดย The Higher Room สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 100 ท่าน

#### 1.2 ห้องอาหาร ระเบียงชา

ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารเย็น โดยลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งได้ทั้งภายในห้อง และบริเวณกลางแจ้ง ทั้งนี้ ระเบียงชาสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 60 ท่าน

#### 1.3 Lobby Bar

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

### 2. ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา

#### 2.1 ห้องจัดเลี้ยง

ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัว ประกอบด้วยจำนวนห้องจัดเลี้ยง 1 ห้อง ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย และเพื่อรองรับการจัดงานทุกรูปแบบ ทั้งนี้ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับ และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 160 ท่าน

#### 2.2. ห้องประชุม

ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยจำนวนห้องประชุมและสัมมนาทั้งหมด 3 รูปแบบ ดังนี้

- บอร์ดรูม 1 ขนาด 36.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารต้อนรับ สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุด 10 ท่าน
- บอร์ดรูม 2 ขนาด 36.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารต้อนรับ รองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุด 10 ท่าน
- เดอะ คอนเฟอร์เรนซ์ รูม ขนาด 300.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารต้อนรับ สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 160 ท่าน

### 3. บริการอื่น ๆ

#### 3.1 วีรันดา สปา

ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร ภายใต้แนวความคิดใกล้ชิดธรรมชาติ บริเวณโดยรอบมีบรรยากาศที่เงียบสงบเพื่อให้ผู้ให้บริการได้รับความรู้สึกผ่อนคลาย รวมทั้งมีการให้บริการทำสปาและเตียงสำหรับลูกค้าอีกด้วย ทั้งนี้ วีรันดา สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารสันทนาการและสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 6 ท่าน



### 3.2 สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool โดยสระว่ายน้ำตั้งอยู่บริเวณชั้น 4 ของอาคาร สันทนาการ ทำให้ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวหุบเขาได้แบบพาโนรามา (Panorama) รวมทั้งมีสระว่ายน้ำสำหรับเด็ก โดยเฉพาะ และบาร์ริมสระน้ำอีกด้วย

### 3.3 Fitness

ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม มีอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร สันทนาการ และสามารถรองรับได้สูงสุด 10 ท่าน

### 3.4 Kid's Club

Kid's club ของโรงแรมเป็นพื้นที่ที่จะส่งเสริมให้เด็กๆ ได้เล่นและเรียนรู้อย่างสร้างสรรค์ โดยภายใน Kid's club ประกอบด้วยของเล่นเสริมทักษะชนิดต่างๆ เช่น โทรทัศน์ หนังสือ และของเล่น

### 3.5 Cultural Pavilion

เป็นพื้นที่เปิด เพื่อรองรับการจัดกิจกรรมต่าง ๆ เช่น โยคะ นั่งสมาธิ กิจกรรมการเรียนรู้วัฒนธรรม ทั้งนี้ Cultural Pavilion ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าใกล้เคียงกับอาคารสันทนาการ และสามารถรองรับแขก ได้สูงสุดถึง 15 ท่าน

## 3. โรงแรม โซ แบงค็อก

โครงการโรงแรม โซ แบงค็อก ตั้งอยู่บนเนื้อที่ประมาณ 2-1-37 ไร่ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนเมษายน 2555 ที่ตั้งโรงแรม เลขที่ 2 ถนนสาทรเหนือ เขตบางรัก แขวงสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500 ห้องพักแบ่งออกเป็น 8 ประเภท จำนวนรวม 238 ห้อง โดยภายในโรงแรม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากมาย ดังต่อไปนี้

### 1. ห้องอาหารและบาร์

#### 1.1 Chocolab

ให้บริการขายช็อคโกแลตหลากหลายรสชาติและหลากหลายรูปแบบ ที่ผลิตโดยวัตถุดิบชั้นเยี่ยม ทั้งนี้บริเวณร้าน ประกอบด้วยครัวช็อคโกแลตในรูปแบบผนังกระจกเต็มบาน เพื่อให้ลูกค้าสามารถมองเห็นขั้นตอนการทำช็อคโกแลตได้ ทุกขั้นตอน ลูกค้ายังสามารถเลือกที่นั่งรับประทานช็อคโกแลตได้ภายในร้านซึ่งตกแต่งที่ให้ความรู้สึกอบอุ่น หรือสามารถเลือกซื้อช็อคโกแลตเพื่อเป็นของขวัญได้ นอกจากนี้ ลูกค้ายังสามารถลงทะเบียนเพื่อเรียนการทำช็อคโกแลตกับพ่อครัว ตามตารางได้อีกด้วย ทั้งนี้ Chocolab ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 30 ท่าน

#### 1.2 ห้องอาหาร Red Oven

ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า อาหารกลางวัน และอาหารค่ำ โดย Red Oven นำเสนออาหารหลากหลายหมวดหมู่ เช่น อาหารไทย อาหารญี่ปุ่น อาหารจีน อาหารทะเล อาหารสุขภาพ ของหวานประเภทต่างๆ ที่รังสรรค์โดยพ่อครัวที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ Red Oven ยังให้บริการไวน์และแชมเปญจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้ Red Oven ตั้งอยู่บริเวณ ชั้น 7 ของอาคารโรงแรม ทำให้ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวของสวนลุมพินีและทัศนียภาพโดยรอบของกรุงเทพฯ โดย Red Oven สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 120 ท่าน

#### 1.3 Mixo

ให้บริการเครื่องดื่มประเภทชาน้ำชา แอลกอฮอล์ และขนมหวาน โดยภายในบริเวณ Mixo ได้รับการออกแบบในบรรยากาศที่ผ่อนคลาย เหมาะกับการพบปะสังสรรค์ของคนรุ่นใหม่ นอกจากนี้ลูกค้าสามารถรังสรรค์เครื่องดื่มได้ด้วย

ตนเอง โดยสามารถเลือกส่วนผสมของเครื่องดื่มเองได้ ทั้งนี้ Mixo ตั้งอยู่บนบริเวณชั้น 9 ของอาคารโรงแรม Mixo สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 78 ท่าน

#### 1.4 The Water Club

ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น ค็อกเทล น้ำผลไม้ และแอลกอฮอล์ โดยบริเวณบาร์ของ The Water Club ถูกออกแบบให้ล้อมรอบด้วยสระว่ายน้ำบริเวณชั้น 10 ของอาคารโรงแรม นอกจากนี้ในทุกเดือน หรือเมื่อมีเทศกาลสำคัญ เช่น วันสงกรานต์ หรือวันปีใหม่ The Water Club จะจัดปาร์ตี้ริมสระว่ายน้ำ (Pool Party) เพื่อเป็นแหล่งบันเทิงใจกลางกรุงเทพฯ อีกด้วย ซึ่งสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 50 ท่าน

#### 1.5 ห้องอาหาร Hi-So Rooftop Bar

ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารค่ำรูปแบบเฉพาะบุคคล (Tailor Made) และให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น แอลกอฮอล์ และน้ำผลไม้ ซึ่งลูกค้าสามารถเลือกรูปแบบอาหารและวัตถุดิบเพื่อให้พ่อครัวรังสรรค์เมนูได้ตามความต้องการ โดย Park Society และ Hi-So Lobby Bar ตั้งอยู่บนชั้น 29 ของอาคารโรงแรม โดย Park Society และ Hi-So Lobby Bar สามารถรองรับแขกได้รวมสูงสุดถึง 150 ท่าน

#### 1.6 KOF

ให้บริการเครื่องดื่ม ประเภทกาแฟ เครื่องดื่มอื่นๆ และของหวาน ภายใต้แนวความคิด “Grab & Go” ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งทั้งบริเวณภายในและภายนอกร้าน ทั้งนี้ KOF สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 20 ท่านต่อสาขา

### 2. ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา

#### 2.1 Ballroom

ให้บริการห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุมขนาดใหญ่แบบส่วนตัว ที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลายและเพื่อรองรับการจัดงานทุกรูปแบบตามความต้องการของลูกค้า (Tailor Made) รวมทั้งให้บริการให้คำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดเลี้ยงและจัดประชุม และภายใน Ballroom มีการนำเทคโนโลยีมาร่วมใช้ในการประชุม (Technology Conference) ทั้งนี้ Ballroom ตั้งอยู่บนบริเวณชั้น 8 ของอาคารโรงแรม สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 400 ท่าน

#### 2.2. Social Club

ให้บริการห้องประชุมขนาดใหญ่ และห้องทำงานแบบส่วนตัว ประกอบด้วยห้องประชุมย่อยจำนวน 4 ห้อง ที่รายล้อมไปด้วยบรรยากาศของสวนลุมพินี รวมทั้งภายใน Social Club มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาร่วมใช้ในการประชุม (Technology Conference) และมีครัวเปิดแบบเลาจน์ เพื่อรองรับการสังสรรค์อีกด้วย

#### 2.3 The Box

ให้บริการห้องประชุมแบบส่วนตัว โดย The Box ได้รับตกแต่งด้วยกระจกเต็มบานรอบด้านทำให้สามารถมองเห็นบรรยากาศของสวนลุมพินีได้ รวมทั้งภายใน The Box มีการนำเทคโนโลยีมาร่วมใช้ในการประชุม (Technology Conference)

#### 2.4 Solution Center

ให้บริการห้องประชุมขนาดกลาง และห้องทำงานแบบส่วนตัว โดยภายในมีประชุมย่อยอีก 1 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการประชุมและทำงานต่างๆ ประกอบด้วย คอมพิวเตอร์ เครื่องพิมพ์ เครื่องสแกนเอกสาร รวมถึงการให้บริการเลขานุการส่วนตัว

### 3. บริการอื่น ๆ

#### 3.1 โซ สปา

ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร ภายใต้แนวความคิดจากการนำศาสตร์การนวดจากทั่วโลกมาประยุกต์ใช้ร่วมกับการเลือกใช้ผลิตภัณฑ์สปาที่ดีที่สุดจากประเทศฝรั่งเศส โดยโซ สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 11 ของอาคารโรงแรมสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 40 ท่าน

#### 3.2 สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool ด้วยความยาว 32 เมตร ความกว้าง 5 เมตร และความลึก 1.3 เมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้น 10 ของอาคารโรงแรม โดยบริเวณสระว่ายน้ำลูกค้าสามารถมองเห็นวิวของสวนลุมพินีได้พาโนรามา (Panorama) นอกจากนี้ในตอนกลางคืนสระว่ายน้ำจะเรืองแสงจากไฟแอลอีดี (LED) ทำให้เวลาว่ายน้ำยามค่ำคืนมีความสนุกและมีสีสันมากขึ้น

#### 3.3 โซ ฟิต

ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลายและทันสมัย พร้อมกับการให้บริการเทรนเนอร์ส่วนตัว โดยลูกค้าสามารถใช้บริการศูนย์ออกกำลังกายได้ตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 10 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 30 ท่าน

### 4. การให้เช่าพื้นที่

- 4.1 บริการให้เช่าพื้นที่ชั้น G ของโรงแรม เพื่อประกอบกิจการประเภทร้านค้า (Decorative shop)
- 4.2 บริการให้เช่าพื้นที่ชั้น 10 ของโรงแรมเพื่อประกอบกิจการประเภทร้านเสริมสวย
- 4.3 บริการให้เช่าพื้นที่บริเวณ ชั้น 12 ของโรงแรม เพื่อประกอบกิจการค้าประเภทนาฬิกาและเครื่องประดับ
- 4.4 บริการให้เช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาในรูปแบบจอแอลอีดี (LED) บริเวณผนังด้านข้างอาคารโรงแรม
- 4.5 บริการให้เช่าพื้นที่ สำหรับร้านอาหารและเครื่องดื่ม Cassette บริเวณชั้น 29 ของโรงแรม

## 4. โรงแรม วีรันดา รีสอร์ท พัทยา นาจอมเทียน

โรงแรม วีรันดา รีสอร์ท พัทยา นาจอมเทียน มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 5-2-22 ไร่ โดยเปิดให้บริการห้องพักจำนวน 145 ห้อง ที่ตั้งของโรงแรมเลขที่ 211, 211/1, 211/2 หมู่ 1 ถนนนาจอมเทียนซอย 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี 20250 โดยภายในโรงแรม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากมาย ดังต่อไปนี้

### 1. ห้องอาหารและบาร์

#### 1.1 ห้องอาหาร The Deck

ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกรับประทานอาหารไทย และอาหารตะวันตกในรูปแบบที่หลากหลายรวมทั้งยังสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งภายในอาคาร และบริเวณกลางแจ้งริมสระน้ำ ทั้งนี้ The Deck สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 160 ท่าน

#### 1.2 Waves

Waves ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น แอลกอฮอล์ น้ำอัดลม และน้ำผลไม้ โดย Waves ตั้งอยู่บริเวณสระว่ายน้ำของอาคารโรงแรม ทำให้ลูกค้าสามารถสั่งเครื่องดื่มพร้อมกับชมบรรยากาศของสระว่ายน้ำอันเป็นรูปแบบเฉพาะของโรงแรมนี้ได้

### 1.3 I-Sea Sky

ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำ โดยลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งบริเวณห้องอาหารหลักชั้น 2 ของโรงแรม ทำให้ลูกค้าสามารถมองเห็นวิวทะเลพัทยาได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ I-Sea Sky สามารถรองรับแขกได้สูงสุดจำนวน 74 ท่าน

### 1.4 The Jetty

ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำในรูปแบบผสมผสาน (Fusion) ทั้งนี้ The Jetty ตั้งอยู่บริเวณชั้น 5 ของอาคาร โดยได้รับการออกแบบที่นั่งรับประทานอาหารให้บรรยากาศเสมือนนั่งอยู่บนผืนน้ำ และสามารถมองเห็นวิวทะเลพัทยาได้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ The Jetty มีสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 25 ท่าน

### 1.5 The Glass Room-Espresso Bar

ให้บริการอาหารประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่ม โดยบรรยากาศของร้านได้รับการตกแต่งให้ความรู้สึกอบอุ่นและผ่อนคลาย ได้รับการออกแบบเป็นกระจกสูงรอบด้านมีพื้นที่กว้างขวาง โดยลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งได้ทั้งภายในและภายนอก ทั้งนี้ The Glass Room-Espresso Bar มีผลิตภัณฑ์ที่เป็น ของหวาน และเครื่องดื่มรวมกว่า 8 ประเภท และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 28 ท่าน

### 1.6 Skoop Beach Café

คาเฟ่ริมทะเลออกแบบมาเพื่อให้บริการลูกค้าที่ต้องการสัมผัสบรรยากาศริมทะเล พร้อมกับการนั่งทานขนมและน้ำที่ออกแบบเมนูให้ออกมาน่ารัก โดย Skoop Beach Café สามารถรองรับแขกทั้งภายในและภายนอกได้สูงสุด 40 ท่าน

## 2. ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา

### 2.1 ห้องจัดเลี้ยง (Conference)

ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัวประกอบด้วยจำนวนห้องจัดเลี้ยง 1 ห้องที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย และสามารถรองรับการจัดงานหรือจัดเลี้ยงในทุกรูปแบบ ทั้งนี้ ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 7 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 200 ท่าน

### 2.2. ห้องประชุม

ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยห้องประชุม 1 ห้อง ทั้งนี้ ห้องประชุมอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 50 ท่าน

## 3. บริการอื่น ๆ

### 3.1 วีรندا สปา

ให้บริการทำสปาแบบครบวงจร โดยบรรยากาศของวีรندا สปา ได้รับการตกแต่งด้วยรูปแบบร่วมสมัยที่ผสมผสานกับความเป็นไทย และมีบรรยากาศที่เงียบสงบเพื่อให้ผู้ใช้บริการได้รับความรู้สึกผ่อนคลายอย่างแท้จริง ทั้งนี้ วีรندا สปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 8 ท่าน

### 3.2 สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำของโรงแรมได้รับการออกแบบในรูปแบบ Infinity Pool โดยบริเวณสระว่ายน้ำลูกค้าสามารถมองเห็นวิวทะเลพัทยาได้แบบพาโนรามา (Panorama) นอกจากนี้บริเวณข้างสระว่ายน้ำมีบาร์ที่คอยให้บริการเครื่องดื่มและขนมขบเคี้ยวตลอดทั้งวัน

### 3.4 Fitness

ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย เช่น ลู่วิ่ง เครื่องปั่นจักรยาน อุปกรณ์ยกน้ำหนัก เป็นต้น ศูนย์ออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคารโรงแรม และสามารถรองรับได้สูงสุดถึง 12 ท่าน

## 5. โรงแรม รีโอกี้ บุติค รีสอร์ท

โรงแรม รีโอกี้ บุติค รีสอร์ท มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 7-3-65.9 ไร่ เปิดให้บริการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2546 ให้บริการห้องพักจำนวน 50 ห้อง ที่ตั้งของโรงแรมเลขที่ 438/1 หมู่ 1 ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84310 โดยภายในโรงแรม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากมาย ดังต่อไปนี้

### 1. ห้องอาหารและบาร์

#### 1.1 ห้องอาหาร The Dining Room

ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำในรูปแบบอาหารไทยร่วมสมัย และอาหารนานาชาติ โดย The Dining Room ได้รับการตกแต่งด้วยรูปแบบไทยประยุกต์ให้บรรยากาศความเป็นไทย และสามารถมองเห็นวิวทะเลได้อย่างชัดเจน สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 120 ท่าน

#### 1.2 The Bistro Restaurant

ให้บริการอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำ ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งรับประทานอาหารได้ทั้งบริเวณภายในอาคาร และกลางแจ้งบริเวณใกล้กับสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ The Bistro Restaurant สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 60 ท่าน

#### 1.3 Pool Bar

Pool Bar ให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เช่น น้ำอัดลม แอลกอฮอล์ และน้ำผลไม้ โดย Pool Bar ตั้งอยู่บริเวณสระว่ายน้ำของโรงแรมใกล้กับ The Bistro Restaurant ลูกค้าสามารถสั่งเครื่องดื่มเพื่อรับประทานริมสระว่ายน้ำได้ และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 60 ท่าน

#### 1.4 The Glass Room-Espresso Bar

ให้บริการอาหารประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่มประเภทกาแฟ สำหรับลูกค้าที่รักในรสชาติกาแฟและขนมหวาน โดยร้านได้รับการตกแต่งเป็นกระจกสูงรอบด้าน สามารถมองเห็นวิวของทะเลได้โดยรอบ ทั้งนี้ The Glass Room-Espresso Bar มีรายการอาหารที่เป็น ของหวาน และเครื่องดื่มรวมมากกว่า 9 ประเภท สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 10 ท่าน

### 2. ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม และสัมมนา

#### 2.1 ห้องจัดเลี้ยง (Conference)

ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัวที่สามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบได้หลากหลาย เพื่อรองรับการจัดงานได้ทุกรูปแบบ ทั้งนี้ ห้องจัดเลี้ยงตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร Dining Room และสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 80 ท่าน

### 3. บริการอื่น ๆ

#### 3.1 สปา และนวดแผนไทย

ให้บริการทำสปาและนวดแผนไทย โดยหมอนวดผู้มีความเชี่ยวชาญที่ได้ใบรับรองมาตรฐานทั้งการนวดแผนไทยและการนวดน้ำมัน โดยสปา และนวดแผนไทยของโรงแรม ตั้งอยู่บริเวณสวนที่ล้อมรอบไปด้วยสวนและต้นไม้ใหญ่ ทำใหู้สึกผ่อนคลาย และความสดชื่น โดยบริเวณดังกล่าวสามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 2 ท่าน

3.2 สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำของโรงแรมแบ่งเป็น 2 สระ โดยสระแรกตั้งอยู่บริเวณริมชายหาดสามารถมองเห็นวิวทะเล และสระที่สองตั้งอยู่บริเวณสวนภายในโรงแรม บริเวณข้างสระว่ายน้ำมีบาร์ที่คอยให้บริการเครื่องดื่มและขนมขบเคี้ยวตลอดทั้งวัน

3.3 Kid's Club

Kid's Club ของโรงแรม ประกอบด้วยของเล่นเสริมทักษะชนิดต่างๆ เช่น หนังสือ และของเล่น ทั้งนี้ Kid's club ตั้งอยู่บริเวณอาคารตึกชั้นเดียวสามารถรองรับเด็กๆ ได้สูงสุดถึง 10 ท่าน

3.4 Garden Sala

Garden Sala ของโรงแรมเป็นพื้นที่เปิดเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ และเพื่อรองรับการจัดกิจกรรมการเรียนรู้วัฒนธรรมไทย สำหรับลูกค้า

## 6. โรงแรมเวโอ โซ หัวหิน

โรงแรม เวโอ โซ หัวหิน เป็นโรงแรมในเครือของวีรันดา มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 3-1-0.0 ไร่ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนธันวาคม 2563 โดยมีห้องพักเปิดให้บริการจำนวน 38 ห้อง โรงแรมตั้งอยู่บนเลขที่ 122/210 ซอยหมู่บ้านเขาตะเกียบ ถนนเขาตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยภายในโรงแรม ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าดังต่อไปนี้

1. ห้องอาหารและบาร์

1.1 ห้องอาหาร Dining Room

ให้บริการบุฟเฟ่ต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวัน และอาหารค่ำ โดยรูปแบบอาหารมีให้เลือกทั้งอาหารไทย และอาหารตะวันตก สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 40 ท่าน

1.2 ห้องอาหาร Page Beach Bar

ให้บริการอาหารตามสั่ง สำหรับอาหารกลางวัน อาหารว่างแบบร่วมสมัยสำหรับช่วงบ่าย และอาหารค่ำในสไตล์ สเปเชียล เม็กซิกัน อิตาลี และไทย ทั้งนี้ Page Beach Bar สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 25 ท่าน

1.3 Skoop Beach Café

คาเฟ่ริมทะเลออกแบบมาเพื่อให้บริการลูกค้าที่ต้องการสัมผัสบรรยากาศริมทะเล พร้อมกับการนั่งทานขนมและน้ำที่ออกแบบเมนูให้ออกมาน่ารัก โดย Skoop Beach Café สามารถรองรับแขกทั้งภายในและภายนอกได้สูงสุด 40 ท่าน

2. ห้องประชุม

2.1. ห้องประชุม Executive Board Room

ให้บริการสถานที่จัดประชุมและสัมมนา ประกอบด้วยจำนวนห้องประชุมทั้งหมด 1 ห้อง สามารถรองรับผู้เข้าประชุมได้สูงสุดถึง 16 ท่าน ด้วยวิวของสระว่ายน้ำและบรรยากาศที่ผ่อนคลาย

3. บริการอื่นๆ

3.1 เวโอ โซ ปา

ให้บริการสปาแบบครบวงจร ทั้งนี้ เวโอ โซ ปา ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารที่แยกออกมาจากอาคารหลักใกล้กับสระว่ายน้ำ สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 4 ท่าน

### 3.2 สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำกลางแจ้งของโรงแรมที่มีบริการทั้งหมด 4 สระ โดยมีสระเด็ก 1 สระที่เด็กๆสามารถสนุกสนานไปกับสไลเดอร์ และสระผู้ใหญ่จำนวน 3 สระที่มีการ Design เหมาะกับลูกค้าที่ชอบถ่ายรูป ไม่ว่าจะถ่ายมุมไหนก็มีความแปลกใหม่พร้อมกับบรรยากาศของการมาพักผ่อนริมทะเล

### 3.3 Fitness

ศูนย์ออกกำลังกายของโรงแรม ประกอบด้วยอุปกรณ์ออกกำลังกายที่หลากหลาย โดยลูกค้าสามารถใช้บริการศูนย์ออกกำลังกายได้ตั้งแต่เวลา 7.00 น. – 20.00 น. ทั้งนี้ ศูนย์ออกกำลังกาย สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 5 ท่าน

### 3.4 Kid's Club

Kid's club เป็นพื้นที่ที่จะส่งเสริมให้เด็กๆ ได้เล่นและเรียนรู้อย่างสร้างสรรค์ โดยภายในบริเวณ Kid's club จะมีพนักงานของโรงแรมคอยให้บริการดูแลเด็กๆ ที่เข้ามาใช้บริการ ทั้งนี้ Kid's club ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารเดียวกับที่ตั้งของเว็ชชี สปา และ Fitness และสามารถรองรับเด็กๆ ได้สูงสุดถึง 5 ท่าน

## (2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

โครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่และอยู่ระหว่างการขาย

1) โครงการ วีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	
ที่ตั้งโครงการ	โครงการอาคารชุด วีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ถนน สายสะเมิง-หางดง ตำบลบ้านโป่ง อำเภอสายสะเมิง จังหวัดเชียงใหม่ 50230
ข้อมูลทั่วไป	บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการวีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท Low Rise โครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ
พื้นที่โครงการ	6-0-0.0 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 3 ชั้น และ Pool Villa
จำนวนยูนิต	30 ยูนิต และ Pool Villa จำนวน 1 หลัง
ราคาขายต่อยูนิต	ประมาณ 6.62 – 23.18 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	โครงการอาคารชุด วีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise ที่ออกแบบและตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ผสมผสานวัฒนธรรมและความเป็นธรรมชาติของภาคเหนือ ท่ามกลางบรรยากาศที่แวดล้อมด้วย



	<p>ชุมชน เน้นความแตกต่างในการออกแบบ และความเป็นส่วนตัว ให้ความสำคัญกับการพักผ่อน สำหรับโครงการประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย รวมทั้งผู้อยู่อาศัยสามารถใช้บริการต่างๆ ของโรงแรมวีริเอนดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท นอกเหนือจากโครงการอาคารชุด ช้างต้น บริษัทฯ ได้มีการพัฒนา Pool Villa จำนวน 3 หลัง ที่มีความเป็นส่วนตัวตลอดจนออกแบบ และตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ท่ามกลางบรรยากาศที่แวดล้อมทางธรรมชาติ นอกจากนี้โครงการอาคารชุด วีริเอนดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ตั้งอยู่บนทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวกใกล้กับสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ รวมทั้งใกล้แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่</p>
<b>2) โครงการ วีริเอนดา เรสซิเดนซ์ พัทยา</b>	
ที่ตั้งโครงการ	โครงการอาคารชุด วีริเอนดา เรสซิเดนซ์ พัทยา เลขที่ 211 หมู่ 1 ถนนนาจอมเทียนซอย 4 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอมะนิญ พัทยา จังหวัดชลบุรี 20250
ข้อมูลทั่วไป	VBP ได้มีการพัฒนาโครงการวีริเอนดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise โครงการแรกของกลุ่มบริษัทฯ
พื้นที่โครงการ	3-1-88 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 35 ชั้น และ Pool Villa จำนวน 4 ยูนิต
จำนวนยูนิต	329 ยูนิต
ราคาขายต่อยูนิต	ประมาณ 3.4 – 27.2 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	โครงการอาคารชุด วีริเอนดา เรสซิเดนซ์ พัทยาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise ที่ออกแบบและตกแต่งด้วยสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย (Modern Contemporary) ในรูปแบบรีสอร์ท ห้องชุดทุกห้องของโครงการสามารถมองเห็นวิวทะเล บริเวณโครงการมีชายหาดส่วนตัว (Beach Front) ให้ความสำคัญกับการพักผ่อน ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เสมือนการให้บริการในระดับโรงแรมจากบริษัทฯ เช่น สระว่ายน้ำอันเป็นเอกลักษณ์ของบริษัทฯ ที่มีความยาวถึง 40 เมตร ห้องนั่งเล่นรวม ห้องออกกำลังกาย (Fitness) ห้องอบไอน้ำ (Steam Room) สวนหย่อม ที่จอดรถ
<b>3) โครงการ วีริเอนดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน</b>	
ที่ตั้งโครงการ	โครงการอาคารชุด วีริเอนดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ถนนเขาตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110
ข้อมูลทั่วไป	บริษัทฯ อยู่ระหว่างการขายโครงการวีริเอนดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประเภท Low Rise โครงการที่สองของกลุ่มบริษัทฯ เริ่มดำเนินการก่อสร้างในไตรมาส 1 ปี 2561 และก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2563
พื้นที่โครงการ	11-0-81 ไร่
ลักษณะโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 3-7 ชั้น จำนวน 5 อาคาร และอาคารที่จอดรถ 1 อาคาร
จำนวนยูนิต	270 ยูนิต
ราคาขายต่อยูนิต	ประมาณ 4.4 - 38.0 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	โครงการอาคารชุด วีริเอนดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย Low Rise มี

	รูปแบบเป็นสถาปัตยกรรมแบบร่วมสมัย Modern Contemporary โดดเด่นด้วยวัสดุธรรมชาติ โดยบริเวณโครงการมีชายหาดส่วนตัว (Beach Front) ให้ความสงบปราศจากสิ่งรบกวนจากภายนอก โดยเน้นให้ผู้เข้าพักได้รับความสะดวกสบายเหมือนอยู่บ้าน อีกทั้งโครงการยังใช้เฟอร์นิเจอร์จากควอตโตร ดีไซน์ (Quattro Design) และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย เช่น สระว่ายน้ำ น้ำ ที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งในเมืองหัวหิน ห้องออกกำลังกาย (Fitness) นอกจากนี้ โครงการตั้งอยู่บนทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวก ใกล้โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้าและแหล่งท่องเที่ยว
--	---

### (3) กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม

กลุ่มธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่มของกลุ่มบริษัท อยู่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ VBP VCS และ PDS ประกอบด้วย ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ Skoop Beach Café สาขาพัทยาและสาขาหัวหิน ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวาน ภายใต้ชื่อ KOF สาขาสาทร ทองหล่อ และเอ็มควอเทียร์ ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวานภายใต้ชื่อ Gram Pancake สาขาสยามพารากอน สาขาเซ็นทรัลเวิร์ด สาขาสามเสน สาขาดอนเมือง และสาขาทองหล่อ ร้านเครื่องดื่ม และขนมหวานภายใต้ชื่อ Pablo Cheesetart สาขาสยามพารากอน และสาขาดอนเมือง ซึ่ง Gram Pancake และ Pablo Cheesetart ได้เข้ามาอยู่ในกลุ่มบริษัทฯ ผ่านการลงทุนใน PDS เมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2562 โดยรายละเอียด มีดังนี้

#### 1) ร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม

1. Skoop Beach Café	
แบรนด์	Skoop Beach Café
ประเภท	อาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม
จำนวนสาขา	2 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	<p>ประกอบธุรกิจร้านอาหาร ขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “Skoop Beach Café” ที่มีการตกแต่งร้านที่ให้บริการอากาศ สดชื่น สบาย และผ่อนคลาย ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งภายในอาคารหรือกลางแจ้ง บริเวณร้านติดชายหาด (Beach Front) และสามารถรองรับได้สูงสุดถึง 50 ท่านต่อสาขา ทั้งนี้ Skoop Beach Café มีผลิตภัณฑ์ประเภทหลักๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาหาร ประกอบด้วย เมนูอาหารที่ทานง่ายๆ เช่น Mac&amp;Cheese, Savory French Toast, Sweet Potato Truffle Fries เป็นต้น</li> <li>- ขนมหวาน ประกอบด้วย ไอศกรีมที่ร้านผลิตเอง (Home made), Ice Cream Sandwich, Nutella French Toast, Waffle แบบหวานหลากหลายชนิด</li> <li>- เครื่องดื่มแนวแฟชั่นหลากหลายประเภท อาทิเช่น Skoop Iced Tea, Shakes, Smoothies</li> </ul>

2. KOF	
แบรนด์	KOF
ประเภท	เครื่องดื่ม และขนมหวาน
จำนวนสาขา	3 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	<p>ประกอบธุรกิจเครื่องดื่ม และขนมหวาน ภายใต้ชื่อ “KOF” ให้บริการเครื่องดื่ม ประเภทกาแฟ เครื่องดื่มอื่นๆ และของหวาน ภายใต้แนวความคิด “Grab &amp; Go” ลูกค้าสามารถเลือกที่นั่งทั้งบริเวณภายในและภายนอกร้าน ทั้งนี้ KOF สามารถรองรับแขกได้สูงสุดถึง 20 ท่านต่อสาขา มีผลิตภัณฑ์ประเภทหลักๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เครื่องดื่ม เช่น กาแฟประเภทต่างๆ เช่น KOF Kone, Camo Latte, Marocchino, Belgian Chocolate</li> <li>- ของหวาน เช่น Chocolate Canale และ Croissant เป็นต้น</li> </ul>
3. Gram Pancakes	
แบรนด์	Gram Pancakes
ประเภท	เครื่องดื่ม และขนมหวาน
จำนวนสาขา	10 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	<p>ประกอบธุรกิจร้านขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “Gram Pancake” ให้บริการขนมหวาน และเครื่องดื่ม มีเมนูหลักเป็น Pancake จุดเด่นอยู่ที่ความนุ่มและสดใหม่ โดยร้านมีการตกแต่งแบบ minimal สไตล์ญี่ปุ่น เหมาะแก่การพักผ่อนและถ่ายรูปลง Social Network</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Premium Pancakes ถือเป็นขนมหวานไฮไลท์จากโอซาก้า ที่เนื้อแป้งมีความเคี้ยวเคี้ยวของแพนเค้กแบบร้อน ด้วยเทคนิคสำคัญอย่างการรอให้สุกช้า ๆ ถึง 20 นาที ไปจนถึงการเลือกใช้วัตถุดิบนำเข้าจากญี่ปุ่น จึงทำให้พรีเมียมแพนเค้กนี้เคี้ยวเคี้ยวมีความหอมและมีรสชาติอร่อยอย่างเป็นเอกลักษณ์</li> <li>- Premium To Go ที่ทาง Gram Pancakes ทำออกมาเพื่อแพนของหวานชาวไทยโดยเฉพาะ ซึ่งจะเป็นแพนเค้กเคี้ยวเคี้ยวเนื้อซูเฟลล์เหมือนตัว Premium Pancakes นำมาจับคู่กับครีมสดหรือ Nama Milk Cream ลงไปตรงกลาง เป็นเมนูง่าย ๆ สำหรับสั่งกลับบ้านหรือ Delivery ผ่านทาง Application ต่างๆไม่ว่าจะเป็น Grabfood Lineman หรือ Foodpanda</li> </ul>
4. Pablo Cheesetart	
แบรนด์	Pablo Cheesetart
ประเภท	เครื่องดื่ม และขนมหวาน
จำนวนสาขา	4 สาขา
รูปแบบการให้บริการ	<p>ประกอบธุรกิจร้านขนมหวาน และเครื่องดื่ม ภายใต้ชื่อ “Pablo Cheesetart” ให้บริการขนมหวาน และเครื่องดื่ม มีเมนูหลักเป็น Cheesetart จุดเด่นอยู่ที่รสชาติและกลิ่นหอมชีส และมีสินค้าตามเทศกาลต่างๆออกมาอยู่เป็นประจำ โดยสินค้าออกแบบภายใต้แนวความคิด “Grab &amp; Go” ทำให้น้ำร้านใช้พื้นที่น้อย และสามารถออกบูทตามงานต่างๆได้ง่าย</p>

### 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 และโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่ที่เกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ หลายด้าน เช่น ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ภาวะเศรษฐกิจ ความผันผวนทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อุปสงค์และอุปทานของตลาด เป็นต้น ด้วยปัจจัยดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ

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

##### ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการก่อภาระต้นทุนทางการเงินหรือรับความเสี่ยงจากการลดลงของราคาที่ดินในอนาคต ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยในทำเลที่ต้องการได้ เนื่องจากโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณเมืองท่องเที่ยว และใกล้กับสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จึงอาจมีการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น หรืออาจมีความเสี่ยงที่ราคาที่ดินที่เป็นที่ต้องการเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้นจากงบประมาณที่วางไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีแผนในการจัดหาที่ดินและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้า เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการพัฒนาโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการพัฒนาโครงการโรงแรมและอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทฯ โดย

กลุ่มบริษัทฯ จะติดตามและศึกษาข้อมูลรายละเอียดของที่ดินอย่างต่อเนื่อง โดยจะพิจารณาแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายในการเลือกที่ดินที่ตั้งของโครงการให้เหมาะสมและมีทำเลที่มีศักยภาพในอนาคต การคมนาคมสะดวก มีระบบสาธารณูปโภคที่ดี และตรงกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณาที่ดินบริเวณใกล้เคียงเพื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และเพื่อพิจารณาราคาที่ดินที่เหมาะสม

### **ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการพัฒนาโครงการ และคุณภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง**

กลุ่มบริษัทฯ เช่นเดียวกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเพียงไม่กี่รายในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงจากผู้รับเหมาก่อสร้างรายดังกล่าว ที่อาจส่งมอบงานล่าช้า หรือถึงแม้ว่าจะสามารถส่งมอบงานตามกำหนดเวลาได้ แต่คุณภาพงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้าง หรือไม่เป็นไปตามแบบที่ได้ออกแบบไว้ หรือไม่สามารถส่งมอบงานได้ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยจัดให้มีการประกวดราคาตามนโยบายกำหนด โดยผู้รับเหมาก่อสร้างจะเสนอราคาค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ค่าแรง รวมไปถึงราคาวัสดุก่อสร้างต่างๆ สำหรับโครงการต่างๆ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะพิจารณารับผู้รับเหมาก่อสร้างตามเกณฑ์ที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมา ซึ่งประกอบด้วย ประสิทธิภาพ ผลงาน คุณภาพมาตรฐานในการก่อสร้าง รวมถึงศักยภาพทางการเงิน เป็นต้น เพื่อให้การก่อสร้างโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ได้มาตรฐาน สอดคล้องกับการออกแบบโครงการ และมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานที่กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ นอกจากนี้ในการทำสัญญาก่อสร้างโครงการโรงแรมหรือโครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องจ่ายค่าปรับให้กับกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบงานล่าช้า และไม่เป็นไปตามกำหนดการส่งมอบงานตามที่ตกลงกัน

### **ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปทานเพิ่มขึ้นในอัตราที่มากกว่าอัตราการเติบโตของอุปสงค์ในบางช่วงเวลา**

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 ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ โครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา และโครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขายห้อง

ชุดพักอาศัยของโครงการดังกล่าวที่เหลือได้ หรือขายได้ในราคาที่ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ อาจทำให้ผลตอบแทนที่บริษัทฯ ได้รับไม่ เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี ก่อนการพัฒนาโครงการ กลุ่มบริษัทฯ ได้จ้างที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล เช่น ซีบีอาร์อี ประเทศไทย ในการร่วมพัฒนาโครงการ และวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการก่อสร้าง โครงการ สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนเงินทุนแก่โครงการจะเข้ามาประเมินความสามารถในการชำระหนี้โดยพิจารณาจาก ยอดขาย นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายด้านการตลาดและการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อเพิ่ม ยอดขาย รวมทั้งขยายฐานลูกค้าของบริษัทฯ ให้กว้างขึ้น โดยเพิ่มช่องทางการสื่อสารทางการตลาดกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การ สื่อสารวงกว้าง การสื่อสารในวงแคบ รวมไปถึงการสื่อสารและประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางสื่อใหม่ (New Media) ที่ปัจจุบันได้รับ ความนิยม ได้แก่ การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ และการสื่อสารผ่านสื่อสังคมออนไลน์รวมถึงการจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้น ยอดขายของโครงการอาคารชุดพักอาศัย เช่น การร่วมโปรโมชั่นการสะสมคะแนนกับธนาคารที่ให้บริการด้านสินเชื่อ เป็นต้น

### **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ**

การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอาคารชุด พักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ เป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในด้านต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่อาจ เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการเพื่อดำเนินการให้การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ สอดคล้องและเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เปลี่ยนแปลงไป

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ มีแนวทางในการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทฯ ในแต่ละประเด็น เช่น ฝ่ายบริหาร และ ฝ่ายบัญชี เป็นต้น เพื่อเตรียมความพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และสามารถปรับเปลี่ยน แนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ให้สอดคล้องและทันต่อการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

### **ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมือง และภัยพิบัติทางธรรมชาติ**

การประกอบธุรกิจด้านโครงการโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวน ของภาวะทางเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมือง รวมถึงภัยพิบัติทางธรรมชาติ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความ เชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจ และอาจส่งผลให้การใช้จ่ายของผู้บริโภคที่ลดลง ซึ่งทำให้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของกลุ่มบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม โครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ กระจายให้ครอบคลุมหัวเมืองใหญ่ๆ หรือสถานที่ท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย โดยหากมีผลกระทบจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ ภัยพิบัติ ทางธรรมชาติ หรือความไม่สงบทางการเมือง ลูกค้าก็สามารถไปใช้บริการโรงแรมในบริเวณอื่นของกลุ่มบริษัทฯ ได้ รวมทั้งกลุ่ม บริษัทฯ มีแนวทางในการติดตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ซึ่งมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งฝ่ายบริหารของ บริษัทฯ ได้มีแนวทางในการวางแผนและปรับกลยุทธ์ของโครงการโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้สอดคล้องและ เหมาะสมต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เพื่อให้ธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งบริษัทฯ ได้มีการทำประกันภัยจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ และการจลาจล ไว้แล้ว ในกรณีที่มีความเสียหายเกิดขึ้น



## ความเสี่ยงด้านการเงิน

### ความเสี่ยงจากการกู้ยืม ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 3,285 ล้านบาท โดยจากจำนวนหนี้สินรวมดังกล่าว เป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 2,567 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.16 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราหนี้สินที่มีภาระทางการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คิดเป็น 1.59 เท่า และ 1.24 เท่า ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงโดยการบริษัทได้มีการติดตามภาวะการเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยและมีการตรวจสอบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง

### ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผล หรืออาจเลือกที่จะไม่จ่ายเงินปันผล

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคต จะขึ้นอยู่กับผลประกอบการทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคต ซึ่งผลประกอบการดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนปัจจัยต่างๆ เช่น ปัจจัยทางการตลาดและการแข่งขัน ปัจจัยทางการเงิน ปัจจัยทางกฎหมาย ซึ่งปัจจัยบางอย่างอยู่นอกการควบคุมของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจมีข้อเสนอแนะที่จะให้ลดหรืองดการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงความต้องการใช้เงินลงทุน เงินหมุนเวียน หรือปัจจัยต่างๆ ที่เห็นสมควร ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองต่อผู้ลงทุนได้ว่า บริษัทฯ จะทำผลกำไรได้ในอนาคต หรือรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นจะอนุมัติการจ่ายเงินปันผลแม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถทำกำไรได้ก็ตาม

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

## ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50 ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 65.41 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งทำให้กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ เช่น การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท หรือการขอมติใดๆ ที่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งบุคคลในกลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู ยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ จึงทำให้กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิญญู เป็นผู้ถือหุ้นที่มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่มีอำนาจควบคุมการบริหารจัดการบริษัทฯ อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแนวทางในการจัดโครงสร้างการจัดการ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความโปร่งใส มีระบบที่ตรวจสอบได้ และมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานของบริษัทฯ อย่างชัดเจน โดยบริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการ บริหาร อย่างชัดเจน รวมทั้ง



ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเข้าร่วมคณะกรรมการบริษัท จำนวน 4 ท่านจากจำนวนกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ และถ่วงดุลอำนาจการตัดสินใจ รวมถึงพิจารณาให้ความเห็นและอนุมัติรายการต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติต่อไป

### ความเสี่ยงจากการสูญเสียบุคลากรในคณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมโรงแรมและโครงการอาคารชุดพักอาศัยมานานกว่า 17 ปีตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ ทั้งนี้ความสำเร็จของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ ที่ผ่านมาเป็นผลมาจากการดำเนินงานและบริหารงานของคณะผู้บริหารของบริษัทฯ ที่การดำเนินธุรกิจจะต้องอาศัยผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์และมีความสามารถในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งด้านการจัดหาที่ดินสำหรับโครงการของกลุ่มบริษัทฯ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ รวมไปถึงการออกแบบโครงการ ทั้งนี้หากบริษัทฯ สูญเสียผู้บริหารและบุคลากรดังกล่าวหรือมีจำนวนไม่เพียงพอ หรือไม่อาจรักษาผู้บริหารและบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ไว้ได้ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ โอกาสทางธุรกิจ หรือผลประกอบการของกลุ่มบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตาม มีแนวทางในการป้องกันโดยมีนโยบายในการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) รวมไปถึงการจัดหาผู้บริหารและบุคลากรเพิ่มเติม เพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ มีจำนวนผู้บริหารและบุคลากร สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจและเพียงพอการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคตรวมทั้งฝึกอบรม พัฒนาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างราบรื่นในกรณีที่บริษัทฯ สูญเสียผู้บริหารหรือบุคลากรคนใด

### ภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวปี 2563



ในช่วงเริ่มต้นปี 2563 ได้มีประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 3.06 ล้านล้านบาท เติบโตราว 3% จากปี 2561 อันเป็นผลมาจากการหดตัวของเศรษฐกิจต่างประเทศจนทำให้เติบโตน้อยกว่าเป้าหมาย ททท.จึงวางเป้าสำหรับปี 2563 ไม่สูงนัก โดยคาดว่าประเทศไทยจะมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 3.18 ล้านล้านบาท เติบโต 4% จากปี 2562 โดยแบ่งเป็นตลาดต่างประเทศ 2.02 ล้านล้านบาท เติบโต 3% จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 40.8 ล้านคน และตลาดในประเทศ 1.16 ล้านล้านบาท เติบโต 5%จากนักท่องเที่ยว 172 คน-ครั้ง เติบโต 3% โดยในช่วงเวลานั้นยังเชื่อมั่นว่าแม้ไทยจะยังคงเผชิญกับปัจจัยลบต่อเนื่อง แต่น่าจะสามารถฝ่าวิกฤตทางด้านเศรษฐกิจและดันให้ตลาดเติบโตได้

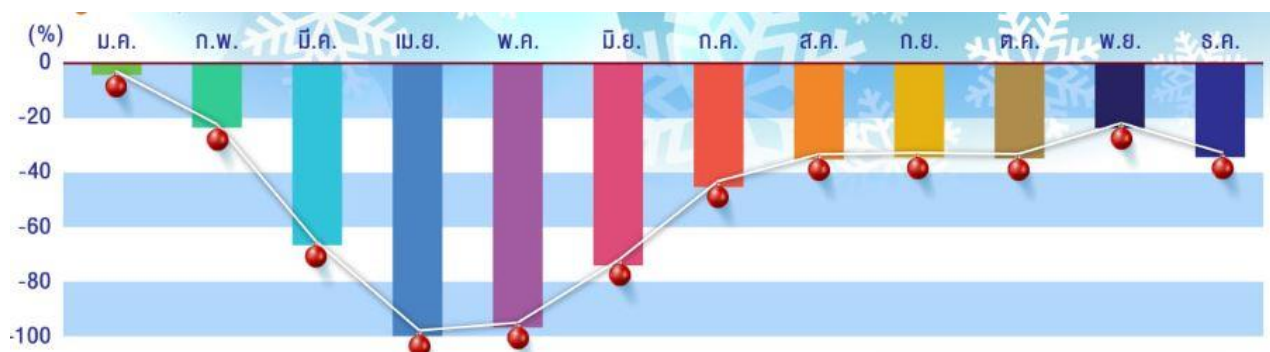
แต่ทันทีที่ก้าวสู่ช่วงเทศกาลตรุษจีน (25 มกราคม 2563) อันเป็นไฮซีซั่นของนักท่องเที่ยวจีนเที่ยวไทย อุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยก็เผชิญกับการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในจีนที่เริ่มเข้มข้นขึ้น ทำให้การเดินทางของนักท่องเที่ยวจีนที่กำลัง

หลังไหลเข้าสู่ประเทศไทยหยุดชะงักลง นักท่องเที่ยวจีน บางส่วนที่เดินทางมาแล้วต่างรีบเดินทางเพราะกลัวว่าประเทศไทยจะปิดน่านฟ้า และพวกเขาก็ไม่สามารถกลับคืนประเทศจีนได้

ขณะที่กระทรวงสาธารณสุขของไทยก็ได้เฝ้าระวังกลุ่มผู้ทำงานกับนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งเป็นกลุ่มเสี่ยงติดเชื้อไวรัสมากที่สุดอย่างใกล้ชิด แต่สุดท้ายก็พบจำนวนผู้ติดเชื้อโควิด-19 ในไทยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงเดือนมีนาคม ขณะเดียวกัน “ไวรัสโควิด” ก็ได้แพร่ระบาดไปสู่หลาย ๆ ประเทศทั่วทุกภูมิภาคของโลก ทำให้องค์การอนามัยโลกประกาศให้การระบาดของโควิด-19 กลายเป็นการระบาดใหญ่ระดับโลก ในวันที่ 11 มีนาคม 2563 ณ เวลานั้น ททท.และภาคเอกชนท่องเที่ยวต่างประเมินสถานการณ์และคาดการณ์กันว่า การแพร่ระบาดของไวรัสโควิดอาจกระทบกับ “นักท่องเที่ยวจีน” ราว 3 เดือน หรือรุนแรงสุดไม่น่าจะเกิน 6 เดือน เช่นเดียวกับการแพร่ระบาดของโรคซาร์สเมื่อหลายปีก่อน

เมื่อสถานการณ์ทั่วโลกรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นายกรัฐมนตรี ได้ประกาศใช้พระราชกำหนดการบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน พ.ศ. 2548 หรือ พ.ร.ก.ฉุกเฉิน ให้มีผลในวันที่ 26 มีนาคม 2563 โดยมีประกาศห้ามออกนอกเคสสถานยามวิกาล ตั้งแต่คืนวันที่ 3 เมษายน 2563 พร้อมสั่งให้ประชาชนชะลอการเดินทางข้ามจังหวัดเพื่อควบคุมโรค หลังจากนั้น “ผู้ว่าการการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.)” ยอมรับว่า วิกฤตโควิด-19 ครั้งนี้ถือว่ารุนแรงที่สุด เพราะกระทบการเดินทาง การเคลื่อนย้ายคน และการอยู่ร่วมกันของคนจำนวนมาก ทำให้การท่องเที่ยวหายไปทั้งหมด ทั้งนักท่องเที่ยวต่างชาติและคนไทยเที่ยวไทย ส่งผลให้อัตราเข้าพักโรงแรมตกมาอยู่ที่ 0-5% เท่านั้นในช่วงระหว่างประกาศ พ.ร.ก.ฉุกเฉิน

กราฟแสดงอัตราการลดลงของนักท่องเที่ยวในปี 2563 ในแต่ละเดือนเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562



โดยหลังจากช่วงผ่อนคลายมาตรการในช่วงครึ่งปีหลังเราจะได้เห็นการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งกลับมาคึกคักอีกครั้งจากความต้องการของประชาชนที่ไม่สามารถท่องเที่ยวได้ในช่วง พ.ร.ก.ฉุกเฉิน จึงทำให้อัตราเข้าพักโรงแรมในเมืองท่องเที่ยวขึ้นอย่างหวัดหิ้นและพญาสูงขึ้นมาในระดับมากกว่า 50%

ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยในปี 2563 ขับเคลื่อนด้วยตลาดการท่องเที่ยวภายในประเทศเป็นหลักโดยการเดินทางภายในประเทศนั้นมีแนวโน้มการฟื้นตัวต่อเนื่องตามลำดับ โดยในไตรมาสที่ 4/63 มีการเดินทางในประเทศจำนวน 37.8 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากในช่วงไตรมาส 3/63 ที่มีจำนวน 24.3 ล้านคน ปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวที่ดีขึ้นมาจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศจากทางภาครัฐเช่น โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” ที่ช่วยสนับสนุนธุรกิจท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงวันหยุดเทศกาลและวันหยุดพิเศษซึ่งมีเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ ส่งผลให้การเดินทางท่องเที่ยวในประเทศมีการฟื้นตัวที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตามนับตั้งแต่ช่วงกลางเดือนธันวาคม 2563 การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทยได้เริ่มกลับมาอยู่ในระดับที่สูงอีกครั้ง ส่งผลให้ภาครัฐเริ่มทยอยออกมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดในหลายพื้นที่ส่งผลให้การเดินทางภายในประเทศเริ่มมีสัญญาณที่ชะลอตัวลงในช่วงปลายไตรมาส 4/63

โดยคาดการณ์ว่าธุรกิจโรงแรมในภาพรวมในอนาคต จะต้องใช้เวลาประมาณ 2 ปีจึงจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ได้กลับมาระบาดระลอกใหม่ทั้งในและต่างประเทศ ทำให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวชะลอตัวลง รวมถึงแผนการดำเนินนโยบายการท่องเที่ยวของทางการอย่างแผนการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยต้องชะลอออกไปจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทำให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยในปี 2564 นี้ได้รับผลกระทบโดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่ง อย่างไรก็ตามตัวแปรสำคัญที่จะทำให้ตลาดการท่องเที่ยวฟื้นฟูกลับมาได้อย่างรวดเร็วนั้นก็คือการฉีดวัคซีน COVID-19 โดยในไตรมาส 1/2564 ได้เริ่มมีการฉีดในหลายประเทศทั่วโลก อาทิ อเมริกา จีน สหภาพยุโรป สหราชอาณาจักร เป็นต้น โดยในส่วนของจีนนั้นที่ผ่านมาได้ประกาศว่าก่อนตรุษจีนปีนี้จะสามารถฉีดวัคซีนได้กว่า 50 ล้านคน ขณะเดียวกัน ประเทศไทยเราก็จำเป็นต้องเร่งฉีดวัคซีนให้คนในประเทศด้วยเช่นกัน เพื่อให้คนต่างชาติที่อยากเดินทางออกนอกประเทศเชื่อมั่นและเลือกเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอันดับต้นๆ

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

###### 4.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรหลักประเภท ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและงานตกแต่งภายนอก อาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์ เครื่องตกแต่งและเครื่องติดตั้ง ยานพาหนะ และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 3,630.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.81 ของสินทรัพย์รวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1.ที่ดิน	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OTR	1,194.27	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
2.ส่วนปรับปรุงที่ดินและงานตกแต่งภายนอก	บริษัทฯ / HHP / VBP ISA / OKT / OTR	69.66	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
3.อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OTR / VCS / PDS OKT ทำสัญญาเช่าระยะยาว 32 ปี	1,023.93 760.52	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4.เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OKT/ VCS/ PDS	68.63	ไม่มี
5.เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	บริษัทฯ / HHP / VBP / ISA / OKT / VCS / PDS	461.57	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
6.ยานพาหนะ	VBP / PDS	2.36	ไม่มี
7.สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	บริษัทฯ/ ISA / HHP / VBP	49.44	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
รวม		<b>3,630.38</b>	

#### 4.1.2 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 1,052.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.65 ของสินทรัพย์รวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	รายละเอียดโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)				เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ประเมินโดย	หมายเหตุ		
1. โครงการวีวันดาไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	ห้องชุดรอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 7 ห้อง รวม 890.32 ตารางเมตร	38.07	87.70	13 กันยายน 2561	บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	บริษัทฯ	ไม่มี
2. โครงการวีวันดาเรสซิเดนซ์ พัทยา	ห้องชุดรอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 6 ห้อง รวม 339.08 ตารางเมตร	25.81	1,159.00	27 เมษายน 2561	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	VBP	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
3. โครงการวีวันดาเรสซิเดนซ์ หัวหิน	ห้องชุดรอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 151 ห้อง รวม 10,145.04 ตารางเมตร	891.14	501.80	19 เมษายน 2561	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด	ราคาประเมินรวมค่าก่อสร้าง	บริษัทฯ	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
4. โครงการวีวันดาเรสซิเดนซ์ ภูเก็ต	โครงการอยู่ระหว่างการออกแบบ โดยโครงการมีพื้นที่ประมาณ 3 ไร่	97.24	-	-	-	-	บริษัทฯ	จัดจ้างนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
<b>รวม</b>		1,052.26	1,748.50					

#### 4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน 1 แห่ง โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเท่ากับ 12.50 ล้านบาท ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่อยู่ติดกับโรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท มีพื้นที่รวม 4 ไร่ 1 งาน 23.6 ตารางวา ราคาประเมิน ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด มีมูลค่าเท่ากับ 30.16 ล้านบาท บริษัทฯ ได้นำที่ดินดังกล่าวไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน

#### 4.1.4 สินทรัพย์สิทธิการใช้/สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้/สิทธิการเช่า ได้แก่ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และยานพาหนะ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 218.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.09 ของสินทรัพย์รวม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

สาขา/พื้นที่	ระยะเวลาของสัญญาเช่า	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
เช่าที่ดิน อำเภอบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ไร่ 1 งาน 37 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงแรม โซ แบงคอก	30 ปี สิ้นสุดปี 2582	137.97	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
เช่าที่ดิน ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 ไร่ 45 ตารางวา เพื่อเป็นที่ตั้งร้าน Skoop ลานจอดรถ และลานสันทนาการ	3 ปี สิ้นสุดปี 2565	8.05	ไม่มี
เช่าที่ดิน ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 2 ไร่ 3 งาน 11.20 ตารางวา เพื่อเป็นลานจอดรถของร้าน Skoop และโรงแรม เวอโซ หัวหิน	2 ปี สิ้นสุดปี 2565	1.55	ไม่มี
เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าสยามพารากอน จำนวน 73.92 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของร้าน Gram Pancakes	3 ปี สิ้นสุดปี 2564	2.61	ไม่มี
เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 47/1 ถนนเศรษฐศิริ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของร้าน Gram Pancakes	3 ปี สิ้นสุดปี 2565	1.57	ไม่มี
เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า เจ อเวนิว ทองหล่อ จำนวน 148 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของร้าน KOF และ Gram Pancakes	2-3 ปี สิ้นสุดปี 2564 และ 2565	6.84	ไม่มี
เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้า ลิตเติลวอร์ด บางนา จำนวน 18.75 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของร้าน Gram Pancakes	3 ปี สิ้นสุดปี 2566	0.93	ไม่มี
เช่าพื้นที่โครงการ เดอะ เซอร์เคิล ราชพฤกษ์ จำนวน 147.73 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของร้าน Gram Pancakes	3 ปี สิ้นสุดปี 2566	3.32	ไม่มี

สาขา/พื้นที่	ระยะเวลาของสัญญาเช่า	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
เช่าพื้นที่ชั้น 27 อาคารรสทาวเวอร์ 2 จำนวน 1,389 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงาน	3 ปี สิ้นสุดปี 2565	39.34	ไม่มี
เช่าพื้นที่อาคารเลขที่ 178/7 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร จำนวน 381 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงาน	3 ปี สิ้นสุดปี 2565	13.41	ไม่มี
เช่าอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของร้าน Gram pancakes และ Pablo cheesestart	2 ปี สิ้นสุดปี 2564	0.11	ไม่มี
เช่ายานพาหนะ เพื่อใช้ในการดำเนินงาน	4 ปี สิ้นสุดปี 2564 2566 และ 2567	3.01	ไม่มี
<b>รวม</b>		<b><u>218.71</u></b>	

#### 4.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน มูลค่ารวมเท่ากับ 95.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.78 ของสินทรัพย์รวมดังรายละเอียดต่อไปนี้

รูปแบบเครื่องหมาย/ลิขสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ราคาตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	หมายเหตุ
1. ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์	บริษัทฯ/ VBP / OKT / VCS / ISA / PDS	11.75	-
2. เครื่องหมายการค้า	บริษัทฯ / OKT / ISA	6.74	ตามรายละเอียดในตาราง 4.1.5.1
3. ค่าลิขสิทธิ์แฟรนไชส์	บริษัทฯ/ VCS / PDS	76.69	-
4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	บริษัทฯ	0.08	-
<b>รวม</b>		<b><u>95.26</u></b>	



#### 4.1.5.1 เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าทั้งสิ้น 11 รายการ ดังนี้

เครื่องหมายการค้า	เลขทะเบียน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	สำหรับบริการ	ระยะเวลาคุ้มครอง
	181122497	บริษัทฯ	พัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก ขยายและให้เช่า อาคารชุด บริหารจัดการอาคารชุด การก่อสร้างอาคารชุด โรงแรม สถาน ดูแลรักษาสุขภาพ	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
	191101773	บริษัทฯ	บริการจัดจำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	15 ก.ย. 2560 – 14 ก.ย. 2570-
	191106673	บริษัทฯ	บริการจัดจำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	15 ธ.ค. 2560 - 14 ธ.ค. 2570
	บ55444	OKT	บริการอาหารและเครื่องดื่ม	14 ธ.ค. 2554 – 13 ธ.ค. 2564
	บ55445	OKT	บริการอาหารและเครื่องดื่ม	14 ธ.ค. 2554 – 13 ธ.ค. 2564
	201124346	ISA	ให้บริการที่พักชั่วคราว โรงแรม	27 มี.ค. 2563 – 26 มี.ค. 2573
	171127172	VCS	บริการจัดจำหน่ายอาหารและ เครื่องดื่ม	12 ก.พ. 2559 - 11 ก.พ. 2569

## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์หรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมอาจพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสมซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

## นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ 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 มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าเป็นบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- 3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัท ทราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 4) บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประโยชน์และการดำเนินงานของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวและนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีข้อพิพาททางกฎหมายดังนี้

### คดีปกครองคดีหมายเลขคำที่ 26/2562 คดีหมายเลขแดง 94/2563

บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินหลายแปลงตั้งอยู่บริเวณเขาตะเกียบ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ภายหลังบริษัทฯ รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวแล้ว จึงทราบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเคยมีข้อพิพาทเป็นคดีต่อศาล อ้างว่าการออกโฉนดไม่ถูกต้องตามกฎหมาย อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2559 ศาลฎีกามีคำพิพากษายกฟ้องโดยเห็นว่าการออกโฉนดและรังวัดสอบเขตของสำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหินเป็นไปโดยถูกต้อง คดีดังกล่าวจึงถึงที่สุดแล้ว โฉนดดังกล่าวออกโดยถูกต้อง

ต่อมาปี 2562 กลุ่มผู้ฟ้อง ได้ฟ้องอธิบดีกรมที่ดินกับพวกรวม 2 คน (“ผู้ถูกฟ้อง”) เป็นคดีต่อศาลปกครองจังหวัดเพชรบุรี และศาลปกครองจังหวัดเพชรบุรีมีคำสั่งเรียกบริษัทฯ เข้ามาเป็นผู้ร้องสอดในคดี โดยผู้ฟ้องกล่าวว่า อธิบดีกรมที่ดินกับพวก ออกโฉนดที่ดินรुक้า หรือทับถนนหรือทางสาธารณะบริเวณเลียบริมชายหาดทะเลหัวหินและทางสาธารณะบริเวณเชิงเขาตะเกียบ ต่อมาศาลปกครองจังหวัดเพชรบุรีมีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2563 ให้เพิกถอนเฉพาะส่วนที่รูก้า หรือทับซ้อนแนวเขตถนน โดยที่ดินที่อาจได้รับผลกระทบมีเนื้อที่รวมประมาณ 53 ตารางวา และมีมูลค่าทางบัญชีเป็นจำนวนเงิน 4.9 ล้านบาท (ไม่กระทบสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองเผื่อความเสียหายจากคดีความดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นทั้งจำนวนในงบการเงินปี 2563 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (เป็นการตั้งขึ้นตามหลักความระมัดระวัง)

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และผู้ถูกฟ้องไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในคดีดังกล่าวจึงยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด โดยบริษัทฯ ได้ยื่นคำอุทธรณ์ และคำแก้คำอุทธรณ์ ในวันที่ 13 สิงหาคม 2563 และวันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 ตามลำดับ ซึ่งในขณะนี้คดีนี้อยู่ระหว่างการพิจารณา

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 บริษัทฯ

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (VRANDA)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Veranda Resort Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม อสังหาริมทรัพย์ และร้านอาหาร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสาทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนน พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107561000382
โทรศัพท์	: (66) 2513 3300
โทรสาร	: (66) 2513 5110
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.verandaresort.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 1,750.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 1,598.41 ล้านบาท

### 6.2 บริษัทย่อย

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (1) บริษัท วีรันดา บีช พัทยา จำกัด (VBP)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Veranda Beach Pattaya Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรมและอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสาทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนน พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105549089601
โทรศัพท์	: (66) 2513 3300
โทรสาร	: (66) 2513 5110
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.verandaresort.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 300.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 300.00 ล้านบาท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (2) บริษัท หัวหิน พูล สุวิท จำกัด (HHP)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Huahin Pool Suite Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสาทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนน พหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105546028296
โทรศัพท์	: (66) 2513 3300
โทรสาร	: (66) 2513 5110
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.verandaresort.com

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 50.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 50.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (3) บริษัท โอ๊คทรี จำกัด (OKT)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Oak Tree Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: โรงแรม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 2 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105548045937
โทรศัพท์	: (66) 2513 3300
โทรสาร	: (66) 2513 5110
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: www.so-sofitel-bangkok.com
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 850.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 850.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (4) บริษัท โอ๊คทรี เรียลตี้ จำกัด (OTR)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Oak Tree Realty Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: อาคารพาณิชย์ให้เช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสาทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105554122531
โทรศัพท์	: (66) 2513 3300
โทรสาร	: (66) 2513 5110
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 5.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 5.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (5) บริษัท ดีไอซารีสอร์ท จำกัด (ISA)
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 2563	: 100.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 100.00 ล้านบาท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (6) บริษัท วีรันดา คิวซีน จำกัด (VCS)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	: Veranda Cuisine Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: ขายอาหารและเครื่องดื่ม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 555 อาคารรสาทาวเวอร์ ยูนิต 2701-2704 ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105558148003
โทรศัพท์	: (66) 2513 3300
โทรสาร	: (66) 2513 5110
เว็บไซต์/โฮมเพจบริษัท	: -
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 20.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 20.00 ล้านบาท
ชื่อบริษัทภาษาไทย	: (7) บริษัท พีดีเอสโฮลดิ้ง จำกัด (PDS)
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
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 120.00 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	: 120.00 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	: อาคารเลคซันดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 0 2264 0777
โทรสาร	: 0 2264 0789-90