



บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป(Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวน ฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทได้ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

สรุปข้อมูลสำคัญของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน

บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย : (●) - (●))

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย : บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ : ประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : 170 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 29.82 ของหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : (●) บาท/หุ้น **มูลค่าการเสนอขาย** : (●) บาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า ไม่มี

มูลค่าที่ตราไว้ (par) 0.25 บาท/หุ้น **มูลค่าตามบัญชี (book value)** บาท/หุ้น

อัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E ratio) ซึ่งคำนวณจาก : (●) โดยเมื่อหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้เท่ากับ 570 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ : (●) บาท

P/E ratio ของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน : (●)

ตลาดรอง : ตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ

หมวดธุรกิจ : ไม่มี

เกณฑ์การเข้าจดทะเบียน : เกณฑ์กำไรสุทธิ (Profit Test)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน : เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และการขยายสาขาของบริษัท ฯลฯ

นโยบายการจ่ายเงินปันผล : บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีสำรองตามกฎหมาย และสำรองอื่น (ถ้ามี) ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความต้องการกระแสเงินสด และเงินทุนสำรองสำหรับการลงทุน และการดำเนินกิจการในอนาคตของบริษัทฯ นโยบายการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เป็นครั้งคราว ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้น หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอนุมัติ

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :

กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสปา และธุรกิจโรงแรม โดยสามารถจำแนกเป็น

4 ธุรกิจหลัก คือ

1. ธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ประกอบธุรกิจโดย บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2. ธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร ประกอบธุรกิจโดย บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด
3. ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา ประกอบธุรกิจโดย บริษัท สยามเวลเนสแอสลับ จำกัด
4. ธุรกิจโรงเรียนสอนนวด ประกอบธุรกิจโดย บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด

โดยในปี 2556 ครอบคลุมอุตสาหกรรมจิต และครอบคลุมจักรวรรณสถิตย ได้มีการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดยให้ บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัท เพื่อเตรียมยื่นขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2557 บริษัทมีผู้ถือหุ้นตามสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเพิ่มทุน		ภายหลังการเพิ่มทุน	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มนายวิบูลย์ อุตสาหจิต	285,360,000	71.34	285,360,000	50.06
	นายวิบูลย์ อุตสาหจิต	78,640,000	19.66	78,640,000	13.80
	นางปราณี ศุภวัฒน์เกียรติ	60,720,000	15.18	60,720,000	10.65
	นางฐานิสร์ อมรธีรสวรรค์	60,720,000	15.18	60,720,000	10.65
	นายธนวัฒน์ อุตสาหจิต	24,560,000	6.14	24,560,000	4.31
	นายณภัทร วิวรรณไกร	20,240,000	5.06	20,240,000	3.55
	นายณรัล วิวรรณไกร	20,240,000	5.06	20,240,000	3.55
	นายณรุจ วิวรรณไกร	20,240,000	5.06	20,240,000	3.55
2	กลุ่มนายประเสริฐ จิรวรรณสถิตย	114,640,000	28.66	114,640,000	21.23
	นายประเสริฐ จิรวรรณสถิตย	78,640,000	19.66	78,640,000	14.56
	น.ส. พรพิศ จิรวรรณสถิตย	18,000,000	4.50	18,000,000	3.33
	นางประอร จิรวรรณสถิตย	18,000,000	4.50	18,000,000	3.33
3	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	-	-	170,000,000	29.82
	รวม	400,000,000	-	570,000,000	100.00

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2557 ประกอบด้วย

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายพลเชษฐ ลีรัตนสมบัติ	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
2. นายชัยยุทธ เทียนนุฒิชัย	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
3. ม.ร.ว. เพ็ญศิริ จักรพันธุ์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
4. นายวิบูลย์ อุตสาหจิต	ประธานกรรมการ/ กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ กรรมการบริหาร
5. นายประเสริฐ จีราวรรณสถิตย์	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ
6. นางฐานิสร์ อมรธีรสรรค์	กรรมการ /กรรมการบริหาร/
7. นางปราณี ศุภวัฒน์เกียรติ	กรรมการ
8. นายณรัล จีวรรณไกร	กรรมการ/ กรรมการบริหาร
9. นายจักรพัทธ์ จีราวรรณสถิตย์	กรรมการ/ กรรมการบริหาร

โดยมี นางดิสยา จีวรรณไกร เป็นเลขานุการบริษัท

สัดส่วนและโครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย นับตั้งแต่ปี 2554 – 2556 สรุปได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ไตรมาสที่ 1 ปี 2556		ไตรมาสที่ 1 ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ธุรกิจสปา ("SWG")	138.76	65.73%	186.95	75.33%	246.18	75.53%	58.52	75.10%	55.94	74.33%
รายได้ธุรกิจโรงแรม ("SWR")	18.20	8.62%	25.18	10.15%	24.10	7.39%	7.60	9.75%	7.86	10.44%
รายได้ธุรกิจร้านอาหาร ("SWR")	12.75	6.04%	17.01	6.85%	27.63	8.48%	6.69	8.59%	7.20	9.57%
รายได้จากผลิตภัณฑ์ สปา	5.29	2.50%	13.83	5.57%	21.75	6.67%	2.64	3.39%	2.92	3.88%
รายได้อื่น	36.11	17.10%	5.20	2.10%	6.27	1.92%	2.47	3.17%	1.35	1.79%
รวมรายได้ทั้งสิ้น	211.10	100.00%	248.17	100.00%	325.93	100.00%	77.93	100.00%	75.27	100.00%

สรุปปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การประกอบธุรกิจสปาและโรงแรม มีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งในบางปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการเดินทางมาท่องเที่ยวใน บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ภัยธรรมชาติ เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก เป็นต้น ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะประเทศไทยเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศอื่นๆ ด้วยเช่นกัน บริษัทมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวผ่านการกระจายธุรกิจตามแหล่งท่องเที่ยวหลักของประเทศเพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่แหล่งท่องเที่ยวแหล่งใดแหล่งหนึ่งประสบปัญหา และมีแผนการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มสัดส่วนลูกค้าในประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ภายใต้ 2 แแบรนด์ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรม และร้านอาหารที่เชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์เพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งทั้งในเชิงสถานที่ การบริการ วัตถุประสงค์ และเทคโนโลยี โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างสรรค์ประสบการณ์ให้กับลูกค้า ให้ความประทับใจในการใช้บริการที่เป็นเอกลักษณ์ในแบบฉบับของแต่ละแบรนด์

การแข่งขันในธุรกิจสปา

ปัจจุบัน ธุรกิจสปามีการแข่งขันสูง ทั้งตลาดล่างจนถึงตลาดระดับบน โดยตลาดล่างจะเน้นแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทวางตำแหน่งการบริการของบริษัท เพื่อแข่งขันกับตลาดระดับบนแต่กำหนดราคาที่สูงกว่าคู่แข่งที่เป็นโรงแรมระดับห้าดาว การตั้งสถานที่ให้บริการในจุดที่ตรงกับตลาดเป้าหมายและสะดวกในการเดินทางคือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนหรือในแหล่งท่องเที่ยว นอกจากนี้บริษัทมีระบบในการจองเวลาเข้ารับบริการและชำระเงินโดยตรงผ่านระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งทำให้บริษัทสามารถวางแผนบริหารบุคคลากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขัน (Competitive advantage)

การแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรมและร้านอาหารที่เชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งปัจจุบัน อุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น จากการเปิดโรงแรมของผู้ประกอบการรายต่างๆ ในเขตเชียงใหม่ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์การเน้นการให้บริการในแบบเฉพาะเจาะจง ในแนวทางธุรกิจสปาและเวลเนสโดยมีจำนวนห้องจำกัด และหลีกเลี่ยงการแข่งขันทางด้านราคา ประกอบกับการวางแผนการตลาดและการบริหารจัดการต้นทุนค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ โดยจุดเด่นของ ธรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท อยู่ที่ความมุ่งมั่นที่จะให้ลูกค้าได้สัมผัสถึงวัฒนธรรมและประเพณีของเชียงใหม่ผสมผสานกับการบำบัดสปาด้วยเทคโนโลยีขั้นนำ และคุณภาพการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ

ความเสี่ยงจากเรื่องการต่อสัญญาเช่า

สาขาของบริษัทส่วนใหญ่จะทำการเช่าซึ่ง หากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว อาจจะทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากสาขาของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามการเช่าสถานที่ประกอบกิจการแทนที่การลงทุนซื้อสถานประกอบการเป็นของตนเองซึ่งเทียบเท่ากับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจโดยทำให้สามารถบริหารต้นทุนในการขยายหรือลดสถานที่ให้บริการซึ่งจะให้ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ได้รับผลตอบแทนสูงสุด ทั้งนี้บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ให้เช่าทุกราย โดยเป็นผู้เช่าที่ดี ทำนุบำรุงรักษาสถานที่ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างดี และปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่าทุกประการ จึงทำให้บริษัทได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่ารายดังกล่าวเสมอมา ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทสามารถที่จะจัดตั้งสาขาใหม่ทดแทนสาขาที่ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้

ความเสี่ยงจากเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยของบริษัท คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารที่เชียงใหม่ได้ดำเนินการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป ในการเตรียมการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามเงื่อนไขและระยะเวลาดังกล่าวในอัตราธุรกิจปกติ (Fair market rate) ซึ่งถือเป็นการผูกพันระยะยาวและลดความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอน อนึ่งบริษัทได้ก่อตั้งโรงแรมระวีจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เป็นต้นแบบในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแบบรีสอร์ทเพื่อสุขภาพ ซึ่งหากประสบความสำเร็จตามที่คาดและมีตลาดรองรับเพียงพอ บริษัทก็จะได้พิจารณาขยายธุรกิจนี้ต่อไปในตลาดและในช่วงเวลาที่เหมาะสม การเช่าสถานที่ดังกล่าวทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และบริหารเงินลงทุนที่มีประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตามเมื่อใกล้หมดอายุการเช่าบริษัทจะทำการประเมินความเหมาะสมในการต่อสัญญาหรือไม่ต่อไปโดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกราย

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยอยู่ภายใต้การจัดการโดยผู้ก่อตั้ง และผู้บริหาร ของกลุ่มบริษัท 2 ท่าน คือ นายวิบูลย์ อุตสาหจิต และนายประเสริฐ จีรวรรณสถิตย์ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัท จนมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรม และทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง หากบริษัทสูญเสียผู้บริหารดังกล่าวไป อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการกระจายอำนาจการดำเนินงาน ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่าง ๆ ตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารดังกล่าว ซึ่งแผนการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ จะทำให้บริษัทปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้เป็นแบบสากลอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ใช้แรงงานจำนวนมาก (พนักงานเทอราพิสต์) ซึ่งหากขาดแคลนแรงงานดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญได้ ดังนั้น บริษัทได้มีระบบการบริหารจัดการพนักงานดังกล่าวอย่างเหมาะสม โดยจัดสรรพนักงานให้เหมาะสมกับการให้บริการในสาขาต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งหากสาขาใดมีลูกค้าเข้าใช้บริการมาก หรือ น้อย บริษัทจะทำการบริหารจัดการพนักงานให้เหมาะสมกับลูกค้า และมีสวัสดิการให้แก่พนักงานประเภทดังกล่าวโดย มีการประกันค่าแรงขั้นต่ำให้แก่พนักงานที่ทำงานในสาขาที่เปิดใหม่ของบริษัท เป็นต้น ส่งผลให้พนักงานมีความมั่นใจในบริษัท และอยู่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลาาน นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังได้เปิดโรงเรียนสอนนวด ภายใต้บริษัทย่อย เพื่อพัฒนาพนักงานใหม่ๆ ให้ได้มาตรฐานของสยามเวลเนสกรุ๊ป สำหรับรองรับการขยายธุรกิจอีกด้วย

ความเสี่ยงในเรื่องโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ คือ ต้องการเปิดสาขาใหม่ จำนวน 1 สาขา คือ หากผู้รับเหมาไม่สามารถตกแต่งสาขาของบริษัทได้ทันระยะเวลาตามที่กำหนด อาจทำให้บริษัทไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ตามกำหนดซึ่งอาจให้บริษัทสูญเสียรายได้ หรือทำให้ต้นทุนสูงขึ้นจากการดำเนินการล่าช้า

- RarinJinda Wellness Spa ณ ชั้น 29-30 โรงแรม Grande Centre Point Ploenchit ถ. วิทยุ กรุงเทพฯ มีกำหนดเปิดในไตรมาส 4 ปี 2557

ที่ผ่านมาบริษัทมีประสบการณ์ในการเปิดสาขาใหม่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจึงทำให้บริษัทมีบุคคลากรที่มีประสบการณ์ที่เพียงพอและมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินการดังกล่าวซึ่งคาดว่าจะทำให้บริหารความเสี่ยงนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ความเสี่ยงจากการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

ในการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทครั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นขออนุญาตเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) โดยใช้เกณฑ์กำไรสุทธิ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่หลักทรัพย์ของบริษัทอาจไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทำให้ผู้ลงทุนไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหลักทรัพย์ และไม่ได้ผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาตลาดที่คาดการณ์ไว้แล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด และบริษัท เอแคปคอร์ปอเรท เซอร์วิส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัท ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทในเบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าบริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) ได้ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับหุ้นสามัญ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 (รวมถึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย ของทุนชำระแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า บริษัทจะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนแล้วเสร็จ

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	ปี 2554 เสมือน รวม	ปี 2555 ปรับปรุง	ปี 2556 ตรวจสอบ	Q1-ปี 2557 สอบทาน	ปี 2554 ปรับปรุง	ปี 2555 ปรับปรุง	ปี 2556 ตรวจสอบ	Q1-ปี 2557 สอบทาน
สินทรัพย์รวม	243.91	348.33	349.32	356.25	148.88	257.35	327.88	337.71
หนี้สินรวม	204.16	259.57	144.12	146.19	103.27	164.37	121.51	130.05
ส่วนของผู้ถือหุ้น	39.75	88.76	205.20	210.06	45.61	92.98	206.38	207.66
รายได้จากการขาย และ บริการ	175.00	242.97	319.66	73.92	144.62	200.28	266.28	59.40
ต้นทุนขาย และบริการ	147.08	165.06	186.56	48.73	118.09	137.30	158.38	41.67
ค่าใช้จ่ายในการขาย/บริการ และบริหาร	40.34	54.79	59.66	19.13	27.00	44.97	51.00	17.26
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้	23.68	28.32	79.71	7.41	3.36	23.91	68.14	2.76
กำไรสุทธิ	16.71	18.26	60.22	4.86	0.57	16.61	52.13	1.29
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.45	44.51	66.89	4.86	1.42	41.54	60.83	1.29
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	4.54	2.78	0.70	0.70	2.26	1.77	0.59	0.63
อัตราผลตอบแทนต่อ สินทรัพย์ (%)	9.90%	9.56%	22.85%	19.69%	2.35%	11.77%	23.28%	17.40%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วน ของผู้ถือหุ้น (%)	1.29%	25.71%	38.38%	27.49%	1.26%	23.98%	34.83%	22.79%

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

โครงสร้างทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักเป็นส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในสัดส่วนกว่าร้อยละ 80 ของทรัพย์สินรวม ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ที่ใช้เป็นที่ประกอบการสปาของบริษัท และประกอบกิจการโรงแรมและร้านอาหารของบริษัทย่อย ซึ่งก็เป็นไปตามลักษณะปกติของธุรกิจประเภทนี้ และขยายตัวในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจากการขยายสาขาของบริษัท สำหรับโครงสร้างหนี้สินเกินกว่าร้อยละ 50 ของภาระหนี้สินทั้งหมดเป็นเงินกู้ยืม เพื่อใช้ในการลงทุนขยายกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีการปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมจากการชำระคืนเงินกู้ยืมกรรมการทั้งหมดในปี 2556 และมาใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทดแทน ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุนในปี 2556 จำนวน 60.00 ล้านบาท การปรับปรุงมูลค่าที่ดินในปี 2555 และ 2556 รวม 39.25 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิในแต่ละปี ดังนั้นแม้ว่าการลงทุนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อย จะใช้เงินจากแหล่งเงินกู้เป็นหลัก แต่จากการขยายตัวของส่วนของผู้ถือหุ้นที่สูงกว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย จึงลดลงตามลำดับจนไตรมาส 1 ปี 2557 ลดลงเหลือเพียง 0.70 เท่า ซึ่งระดับหนี้สินดังกล่าวถือว่าไม่สูงสำหรับธุรกิจบริการที่ต้องลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวนมาก

ในด้านผลการดำเนินงานรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นรายได้จากธุรกิจสปา โดยในปี 2554 ถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2557 มีสัดส่วนสูงสุด โดยอยู่ที่ระดับร้อยละ 65.73 – 75.53 ของรายได้รวม โดยมีแนวโน้มที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในแต่ละปี จากผลของการขยายสาขาของบริษัท ในขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารแม้ว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้น แต่ก็จำกัดด้วยธุรกิจที่มีอยู่เพียงแห่งเดียวที่จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีอัตราการขยายตัวจำกัด ส่วนรายได้จากธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา แม้ว่ายังมีสัดส่วนการจำหน่ายไม่มาก เมื่อเทียบกับรายได้ของธุรกิจสปา และธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร แต่ก็มีอัตราการขยายตัวที่สูง จากการที่เป็นธุรกิจต่อเนื่องมาจากธุรกิจสปา เมื่อธุรกิจสปาขยายตัว การจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปาก็สามารถขายได้ดีขึ้น อย่างไรก็ตามรายได้ในไตรมาส 1 ปี 2557 มีอัตราลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจากผลกระทบของการชุมนุมทางการเมือง สำหรับต้นทุนขายและบริการนั้นจากลักษณะของธุรกิจหลักที่เป็นธุรกิจด้านบริการ ทั้งสปา โรงแรม และร้านอาหาร ต้นทุนส่วนใหญ่จึงเป็นเรื่องของค่าใช้จ่ายด้านพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสถานที่ทำธุรกิจทั้งด้านค่าเช่า/ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน โดยต้นทุนหลัก ดังกล่าวคิดเป็นกว่าร้อยละ 70 ของต้นทุนทั้งหมด ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และเงินเดือนผู้บริหาร ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายด้านพนักงานเป็นหลัก นอกจากนั้นก็ยังมีเพียงค่าโฆษณา และค่านายหน้า ที่เป็นค่าใช้จ่ายหลัก ซึ่งมีเพียงค่านายหน้าที่เป็นค่าใช้จ่ายผันแปร ค่าใช้จ่ายส่วนมากเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ แม้ว่าจะมีค่าใช้จ่ายคงที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มจำนวนพนักงานจากการขยายสาขาของบริษัท แต่เมื่อเทียบกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นยังมีสัดส่วนที่น้อยกว่าทำให้ที่ผ่านมาในช่วง 3 ปี บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นก็สะท้อนให้เห็นว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตามจากการที่รายได้ของบริษัทมีการชะลอตัวจากผลกระทบด้านการเมืองในไตรมาส 1 ปี 2557 ในขณะที่ต้นทุนคงที่ และค่าใช้จ่ายคงที่ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผลกำไรของช่วงนี้ลดต่ำลงไปเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน