



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	:	ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
หมวดธุรกิจ	:	ไม่มี
เกณฑ์การเข้าจดทะเบียน	:	เกณฑ์กำไรสุทธิ (Profit Test)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_: เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ชำระหนี้เงินกู้ระยะยาว และการขยายสาขา \_\_\_\_\_ ของบริษัท ของบริษัท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล \_\_\_\_\_: บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี \_\_\_\_\_ สรรองตามกฎหมาย และสรรองอื่น (ถ้ามี) ตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความต้องการกระแสเงินสด และเงินทุนสำรองสำหรับการลงทุน และการดำเนินกิจการในอนาคตของบริษัท นโยบายการจ่ายปันผลดังกล่าวอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้เป็นครั้งคราว \_\_\_\_\_ ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอนุมัติ

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :

บริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยธุรกิจหลัก ดังนี้

1. [บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด \(มหาชน\) ประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ และธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา](#)
2. [บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม และร้านอาหาร](#)
3. [บริษัท สยามเวลเนสแอส จำกัด ประกอบธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับสปา](#)
4. [บริษัท สยามเวลเนส เอ็ดดูเคชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจโรงเรียนสอนนวด](#)

โดยในปี 2556 ครอบคลุมอุตสาหกรรมจิต และครอบคลุมจักรวาลจิต ได้มีการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท โดยให้ บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนชำระแล้วของบริษัท เพื่อเตรียมยื่นขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์แก่ประชาชนทั่วไป ~~และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ~~

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ ~~29 สิงหาคม 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
	นางฐานิศร์ 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
	นายณรดี 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 จิรวรรณสถิตย์	114,640,000	28.66	114,640,000	<a href="#">20.11</a>
	นายประเสริฐ จิรวรรณสถิตย์	78,640,000	19.66	78,640,000	<a href="#">13.80</a>
	น.ส. พรพิศ จิรวรรณสถิตย์	18,000,000	4.50	18,000,000	<del>4.80</del>
	นางประอร จิรวรรณสถิตย์	18,000,000	4.50	18,000,000	<a href="#">3.16</a>
				<a href="#">3.16</a>	
3	ผู้ถือหุ้นรายย่อย		-	170,000,000	29.82
	รวม	400,000,000	<a href="#">100.00</a>	570,000,000	100.00

## คณะกรรมการบริษัท

 คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 298 พฤษภาคม-สิงหาคม 2557 ประกอบด้วย

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
14. นายพลเชษฐ <u>ลิขิตธนสมบัติ</u>	<u>กรรมการ /ประธานกรรมการตรวจสอบ/ และกรรมการอิสระ</u> (กรรมการตรวจสอบผู้มีความรู้ทางด้านบัญชี)
2. นายชัยยุทธ <u>เทียนวุฒิชัย</u>	<u>กรรมการ /กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระและกรรมการอิสระ</u>
3. ม.ร.ว. เพ็ญศิริ <u>จักรพันธ์</u>	<u>กรรมการ /กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระกรรมการตรวจสอบ และ</u> <u>กรรมการอิสระ</u>
4. <u>นางสุกี้</u> <u>พงษ์พานิช</u>	<u>กรรมการ / กรรมการอิสระ</u>
5. <u>นางปราณี</u> <u>ศุภวัฒน์เกียรติ</u>	<u>ประธานกรรมการ</u>
64. นายวิบูลย์ <u>อุตสาหจิต</u>	<u>ประธานกรรมการ/กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร /ประธานเจ้าหน้าที่</u> <u>บริหาร</u>
75. นายประเสริฐ <u>จิราวรรณสถิตย์</u>	<u>กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ</u>
86. <u>นางฐานิสร์</u> <u>อมรธีรสรรค์</u>	<u>กรรมการ /กรรมการบริหาร/ รองกรรมการผู้จัดการ</u>
98. <u>นายณร็ด</u> <u>จิวรรธนไกร</u>	<u>กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ</u>
109. <u>นายจักรพัทธ์</u> <u>จิราวรรณสถิตย์</u>	<u>กรรมการ/ กรรมการบริหาร</u>
11. <u>นางสาวรัตน์ปาลี</u> <u>ศุภวัฒน์เกียรติ</u>	<u>กรรมการ</u>

 โดยมี นางดิศยา จิวรรธนไกร เป็นเลขานุการบริษัท

## สรุปปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว

การประกอบธุรกิจสปาและโรงแรมของ**บริษัทและบริษัทย่อย** มีกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่คือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ซึ่งในบางปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการเดินทางมาท่องเที่ยว นั้น บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น การก่อการร้าย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ภัยธรรมชาติ เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความไม่สงบภายในประเทศ และภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก เป็นต้น ซึ่งผลกระทบดังกล่าวส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงเฉพาะประเทศไทยเท่านั้น แต่รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว \_\_\_\_\_ ในประเทศอื่น ๆ ด้วยเช่นกัน บริษัทมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวผ่านการกระจายธุรกิจตามแหล่งท่องเที่ยวหลักของประเทศเพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่แหล่งท่องเที่ยวแหล่งใดแห่งหนึ่งประสบปัญหา และมีแผนการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มสัดส่วนลูกค้าในประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกระจุกตัวของลูกค้า กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งด้วย

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

บริษัท สยามเวลเนสกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ หลายได้ นอกจากนั้น บริษัทยังมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัด เชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก \_\_\_\_\_ ซึ่งบริษัท มีการวางกลยุทธ์เพื่อสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งทั้งในเชิงสถานที่ การบริการ วัตถุประสงค์ และเทคโนโลยี โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรมอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างสรรคประสบการณ์ให้กับลูกค้า ให้ความประทับใจในการใช้บริการที่เป็นเอกลักษณ์ในแบบฉบับของแต่ละแบรนด์ของบริษัท

#### การแข่งขันในธุรกิจสปา

ปัจจุบัน ธุรกิจสปา มีการแข่งขันสูง ทั้งตลาดระดับล่างจนถึงตลาดระดับบน โดยตลาดระดับล่างจะเน้นแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทวางตำแหน่งการบริการของบริษัท เพื่อแข่งขันกับตลาดระดับบนแต่กำหนดราคาที่สูงกว่าคู่แข่งที่เป็นโรงแรมระดับห้าดาว การตั้งสถานที่ให้บริการในจุดที่ตรงกับตลาดเป้าหมายและสะดวกในการเดินทางคือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนหรือในแหล่งท่องเที่ยว นอกจากนี้บริษัทมีระบบใน \_\_\_\_\_ การจองเวลาเข้ารับบริการและชำระเงินโดยตรงผ่านระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งทำให้บริษัทสามารถวางแผนบริหารบุคคลากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในการแข่งขัน (Competitive advantage) กับคู่แข่งในธุรกิจสปา

#### การแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจด้านโรงแรมและร้านอาหารที่จังหวัด เชียงใหม่ ซึ่งมีคู่แข่งเป็นจำนวนมาก ซึ่งปัจจุบัน-อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น -จากการเปิดโรงแรมของ ผู้ประกอบการผู้ประกอบการ รายต่าง \_\_\_\_\_ ในจังหวัดเขต เชียงใหม่ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในเรื่องราคา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยกลยุทธ์ การแบบที่ เน้นการให้บริการในแบบเฉพาะเจาะจง ในแนวทางธุรกิจสปาและเวลเนสโดยมีจำนวนห้องจำกัด และหลีกเลี่ยงการแข่งขันทางด้านราคา ประกอบกับการวางแผนการตลาดและการบริหารจัดการต้นทุนค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ จะช่วยให้บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ โดยจุดเด่นของ โรงแรม ระวีจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท อยู่ที่ความมุ่งมั่น ที่จะให้ลูกค้า ได้สัมผัสถึงวัฒนธรรมและประเพณีของเชียงใหม่ผสมผสานกับการบำบัดสปาด้วยเทคโนโลยีขั้นสูง และคุณภาพการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ

## ความเสี่ยงจากเรื่องการต่อสัญญาเช่า

### สัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก

สาขาของบริษัทส่วนใหญ่จะทำการเช่าส่วนใหญ่บริษัทจะใช้วิธีการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการสปาของบริษัท ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว อาจจะทำให้บริษัทสูญเสียรายได้จากสาขาของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะทำการตกลงตั้งแต่ก่อนการเริ่มทำสัญญาเช่า ในกรณีโดยให้สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อย่างน้อย รวมอายุการเช่าแล้วไม่ต่ำกว่า 9 ปี (3 +ปีต่อ 3 ปีต่อ +3 ปี) เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนในสาขาที่เช่า นอกจากนี้การเช่าสถานที่ประกอบกิจการแทนที่การลงทุนซื้อสถานประกอบการเป็นของตนเองซึ่งเทียบเท่ากับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจโดยทำให้สามารถบริหารต้นทุนในการขยายหรือลดสถานที่ให้บริการซึ่งจะให้ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ได้รับผลตอบแทนสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ให้เช่าทุกราย โดยเป็นผู้เช่าที่ดี ทำนุบำรุงรักษาสถานที่ให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นอย่างดี และปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเช่าทุกประการ จึงทำให้บริษัทได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าทุกรายตลอดมา ซึ่งหากบริษัทไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับสาขาใด บริษัทก็สามารถที่จะจัดหาที่ตั้งสาขาใหม่ทดแทนสาขาที่ไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้

### สัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเปิดสาขาสปาและสำนักงานของบริษัท บริษัทมีการทำสัญญาเช่าในลักษณะเดียวกันกับการทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอก โดยมีเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าได้ไม่ต่ำกว่า 9 ปี (3+3+3) สำหรับที่ดินที่เชียงใหม่บริษัทมีการเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ทำ RarinJinda Wellness Spa สาขาเชียงใหม่ และให้บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด เช่าช่วงที่ดินเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ โดยบริษัทดำเนินการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยแจ้งให้ผู้สัญญาเช่าทราบและตกลงล่วงหน้าก่อนครบอายุสัญญาเช่าแล้ว ซึ่งถือเป็นการผูกพันระยะยาว และลดความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอน แต่อย่างไรก็ตาม หากครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป ในการเตรียมการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขและระยะเวลาดังกล่าวในอัตราธุรกิจปกติ (Fair market rate) โดยมีบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระเป็นผู้ประเมินราคาเช่าที่เหมาะสม และนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนแล้วทุกรายการ หนึ่งในบริษัทได้ก่อตั้งโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เป็นต้นแบบในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแบบรีสอร์ตเพื่อสุขภาพ ซึ่งหากประสบความสำเร็จตามที่คาดและมีตลาดรองรับเพียงพอ บริษัทอาจจะพิจารณาขยายธุรกิจนี้ต่อไปในตลาดและในช่วงเวลาที่เหมาะสม การเช่าสถานที่ดังกล่าวทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารเงินลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เมื่อใกล้ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบริษัทจะทำการประเมินความเหมาะสมในการต่อสัญญาต่อไปโดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกราย

บริษัทย่อยของบริษัท คือ บริษัท สยามเวลเนสรีสอร์ท จำกัด เช่าช่วงที่ดินเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารที่จังหวัดเชียงใหม่ได้ โดยบริษัทดำเนินการเช่าที่ดินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท เป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งหากครบกำหนดสัญญาเช่าแล้วไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวได้ บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดหาที่ดินแปลงใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจต่อไป ในการเตรียมการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามเงื่อนไขและระยะเวลาดังกล่าวในอัตราธุรกิจปกติ (Fair market rate) ซึ่งถือเป็นการผูกพันระยะยาวและลดความเสี่ยงต่อความไม่แน่นอน หนึ่งในบริษัทได้ก่อตั้งโรงแรมระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท ระรินจินดา เวลเนส สปา รีสอร์ท เป็นต้นแบบในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแบบรีสอร์ตเพื่อสุขภาพ ซึ่งหากประสบความสำเร็จตามที่คาดและมี

ตลาดรองรับเพียงพอ บริษัทก็อาจจะได้พิจารณาขยายธุรกิจต่อไปในตลาดและในช่วงเวลาที่เหมาะสม การเช่าสถานที่ดังกล่าวทำให้บริษัทลดความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารเงินลงทุนที่ได้ อย่าง \_\_\_\_\_ มีประสิทธิภาพสูงสุด อย่างไรก็ตาม เมื่อใกล้หมดอายุการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าบริษัทจะทำการประเมินความเหมาะสมในการต่อสัญญาหรือไม่ต่อไปโดยจะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ทุกฝ่าย

### ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยอยู่ภายใต้การจัดการ โดยผู้ก่อตั้งและผู้บริหาร-ของกลุ่มบริษัท 2 ท่าน \_\_\_\_\_ คือ นาย วิบูลย์ อุตสาหจิต และนายประเสริฐ จีรวรรณสถิตย์ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัท จนมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรม และทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง หากบริษัทสูญเสียขาดผู้บริหารดังกล่าวไป อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการกระจายอำนาจการดำเนินงาน ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่าง ๆ ตามความรู้ความสามารถและประสบการณ์ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารดังกล่าว ซึ่งแผนการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ จะทำให้บริษัทสามารถปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้เป็นแบบสากลได้อย่างต่อเนื่อง

### ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้าผู้ให้บริการ

\_\_\_\_\_ บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งในการให้บริการของพนักงานเทอราพิสต์ แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ หากพนักงานเทอราพิสต์ขาดความระมัดระวังในการให้บริการจนเกิดอุบัติเหตุบาดเจ็บต่อร่างกายของลูกค้าได้ ดังนั้นทางบริษัทจึงได้จัดทำประกันความเสี่ยงในกรณีบาดเจ็บของลูกค้าไว้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้าผู้ให้บริการ โดยบริษัทได้จัดทำประกันภัย Professional Liability ซึ่งจำกัดความรับผิดชอบจากการถูกฟ้องร้อง-ไว้ในวงเงินไม่เกิน 5,000,000 บาท ทั้งนี้โดยบริษัทต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนแรกไม่เกิน 200,000 บาทต่อครั้ง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการอบรมพนักงานให้ระมัดระวังในการให้บริการแก่ลูกค้าด้วย ซึ่งที่ผ่านมานับจากเริ่มดำเนินกิจการ บริษัทยังไม่เคยถูกลูกค้าฟ้องร้องในกรณีดังกล่าวเลย

### ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานพนักงานเทอราพิสต์

บริษัทประกอบธุรกิจสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ใช้พนักงานเทอราพิสต์แรงงานจำนวนมาก (พนักงานเทอราพิสต์) ซึ่งหากขาดแคลนแรงงานดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญได้ ดังนั้น บริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารจัดการพนักงานดังกล่าวอย่างเหมาะสม โดยจัดสรรพนักงานให้เหมาะสมกับการให้บริการในสาขาต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งหากสาขาใดมีลูกค้าเข้าใช้บริการมาก หรืออ-น้อย บริษัทจะทำการบริหารจัดการพนักงานให้เหมาะสมกับจำนวนลูกค้า-และมีสวัสดิการให้แก่พนักงานประเภทดังกล่าว-โดย-มีการประกันค่าแรงขั้นต่ำให้แก่พนักงานที่ทำงานในสาขาที่เปิดใหม่ของบริษัท มีบ้านพักพนักงาน และการทำประกันชีวิตให้กับพนักงานเทอราพิสต์ เป็นต้น ส่งผลให้พนักงานมีความมั่นใจในบริษัท และอยู่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลาสั้น นอกจากนั้นบริษัท-ยังได้เปิดโรงเรียนสอนนวด-ภายใต้บริษัทย่อย เพื่อพัฒนาพนักงานให้เป็นที่มาใหม่-ๆ-ให้ได้มาตรฐานของบริษัทสยามเวลเนสกรุ๊ป และเพื่อสำหรับรองรับการขยายธุรกิจและทดแทนพนักงานเทอราพิสต์ที่ลาออกไปทำให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะไม่มีปัญหาเรื่อง การขาดแคลนพนักงานเทอราพิสต์ในอนาคตอีกด้วย

### ความเสี่ยงในเรื่องโครงการในอนาคตงานระหว่างทำ

บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการตกแต่ง RarinJinda Wellness Spa ณ ชั้น 30-31 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิมจิต ถ.วิทย์ กรุงเทพฯ มีกำหนดเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2557 มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ คือ ต้องการเปิดสาขาใหม่จำนวน 1 สาขา คือ หากผู้รับเหมาไม่สามารถตกแต่งสาขาของบริษัทได้ทันระยะเวลาตามที่กำหนด อาจทำให้บริษัทไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ตามกำหนดซึ่งอาจให้บริษัทสูญเสียรายได้ หรือทำให้ต้นทุนสูงขึ้นจากการดำเนินการล่าช้า ทั้งนี้บริษัทมีประสบการณ์ในการเปิดสาขาใหม่ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จึงทำให้บริษัทมีบุคคลากรที่มีประสบการณ์ที่เพียงพอและมีความเชี่ยวชาญในการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งคาดว่าจะทำให้สามารถบริหารความเสี่ยงนี้ได้ อย่างมีประสิทธิภาพ

### ความเสี่ยงจากการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

ในการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทครั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นขออนุญาตเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) โดยใช้เกณฑ์ทำไรสุทธิ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่หลักทรัพย์ของบริษัทอาจไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทำให้ผู้ลงทุนไม่มีตลาดรองในการซื้อขายหลักทรัพย์ และไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาที่คาดการณ์ไว้แล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด และบริษัท เอแคป คอร์ปอเรท เซอร์วิส เซส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัท ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทในเบื้องต้นแล้ว มีความเห็นว่าบริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (mai) ได้ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับหุ้นสามัญ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 (รวมถึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย ของทุนชำระแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า บริษัทจะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดภายหลังจากเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนแล้วเสร็จ



**สรุปฐานะทางการเงิน**

(หน่วย : พันบาท)	งบเสมือนรวม				งบการเงินเฉพาะบริษัท			
	2554	2555	2556	30 มิ.ย. 2557	2554	2555	2556	30 มิ.ย. 2557
	-	ตรวจสอบ ปรับปรุงใหม่	ตรวจสอบ	สอบทานแล้ว	ตรวจสอบ จัดประเภทใหม่	ตรวจสอบ ปรับปรุงใหม่	ตรวจสอบ	สอบทานแล้ว
รวมสินทรัพย์	243,908	348,326	349,322	370,111	148,878	257,346	366,590	391,868
รวมหนี้สิน	204,157	259,565	144,122	198,638	103,271	164,370	121,506	184,686
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	39,751	88,761	205,200	171,473	45,607	92,976	245,084	207,182
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	243,908	348,326	349,322	370,111	148,878	257,346	366,590	391,868
รายได้จากการขาย และบริการ	174,995	242,966	319,661	142,793	144,622	200,280	266,282	118,344
ต้นทุนขาย และบริการ	147,077	165,062	186,557	98,396	118,087	137,302	158,378	86,818
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	32,373	46,097	50,916	29,585	19,203	36,277	42,258	24,670
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	23,681	28,321	79,714	10,664	3,362	23,907	68,135	5,053
กำไรสุทธิ	16,715	18,256	60,220	6,273	567	16,615	52,134	2,098
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	2.85	44.51	66.89	0.02	1.42	41.54	60.83	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.22	1.30	0.48	0.31	1.14	1.08	0.43	0.24
อัตรากำไรสุทธิ (%)	7.92	7.36	18.48	4.30	0.38	8.06	18.79	1.70
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	37.13	26.36	40.32	23.38	1.26	23.98	30.84	16.48
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	8.52	6.17	17.26	11.13	0.40	8.18	16.71	8.82
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.14	2.92	0.70	1.16	2.26	1.77	0.50	0.89

**สัดส่วนและโครงสร้างรายได้**

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย นับตั้งแต่ปี 2554 – งวด 6 เดือน ปี 2557 สรุปได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		งวด 6 เดือน ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้ธุรกิจสปา	138.76	65.73%	186.95	75.33%	246.18	75.53%	111.79	76.68%
รายได้ธุรกิจโรงแรม	18.20	8.62%	25.18	10.15%	24.10	7.39%	13.60	9.33%
รายได้ธุรกิจร้านอาหาร	12.75	6.04%	17.01	6.85%	27.63	8.48%	11.79	8.09%
รายได้จากผลิตภัณฑ์สปา	5.29	2.50%	13.83	5.57%	21.75	6.67%	5.61	3.85%
รายได้อื่น	36.11	17.10%	5.20	2.10%	6.27	1.92%	2.98	2.05%
<b>รวมรายได้ทั้งสิ้น</b>	<b>211.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>248.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>325.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>145.78</b>	<b>100.00%</b>

### คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

โครงสร้างทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์หลักเป็นส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในสัดส่วนกว่าร้อยละ 80 ของทรัพย์สินรวม ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ที่ใช้เป็นที่ประกอบการสปาของบริษัท และประกอบกิจการโรงแรมและร้านอาหารของบริษัทย่อย ซึ่งก็เป็นไปตามลักษณะปกติของธุรกิจประเภทนี้ และขยายตัวในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจากการขยายสาขาสปาของบริษัท 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 จึงลดลงตามลำดับจาก 5.14 , 2.92 และ 0.70 เท่าในปี 2554 ถึง 2556 แต่ในปี 2557 มีการประกาศจ่ายเงินปันผลจำนวน 40 ล้านบาท โดย ณ สิ้นสุดไตรมาส 2 ยังคงค้างชำระ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง และหนี้สินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.16 เท่า อย่างไรก็ตามระดับหนี้สินดังกล่าวถือว่าไม่สูงสำหรับธุรกิจบริการที่ต้องลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวนมาก

ในด้านผลการดำเนินงานรายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นรายได้จากธุรกิจสปา โดยในปี 2554 ถึงไตรมาสที่ 2 ปี 2557 มีสัดส่วนสูงสุด โดยอยู่ที่ระดับร้อยละ 65.73 – 76.68 ของรายได้รวม โดยมีแนวโน้มที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นในแต่ละปี จากผลของการขยายสาขาสปาของบริษัท ในขณะที่รายได้จากธุรกิจโรงแรม และร้านอาหารแม้ว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้น แต่ก็จำกัดด้วยธุรกิจที่มีอยู่เพียงแห่งเดียวที่จังหวัดเชียงใหม่ จึงมีอัตราการขยายตัวจำกัด ส่วนรายได้จากธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปา แม้ว่าจะมีสัดส่วนการจำหน่ายไม่มาก เมื่อเทียบกับรายได้ของธุรกิจสปา และธุรกิจโรงแรมและร้านอาหาร แต่ก็มีอัตราการขยายตัวที่สูง จากการที่เป็นธุรกิจต่อเนื่องมาจากธุรกิจสปาเมื่อธุรกิจสปาขยายตัวการจำหน่ายผลิตภัณฑ์สปาก็สามารถขยายได้ดีขึ้น อย่างไรก็ตามรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อยในงวด 6 เดือน ปี 2557 มีอัตราลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจากผลกระทบของการชุมนุมทางการเมือง และการรัฐประหาร

สำหรับต้นทุนขายและบริการนั้นจากลักษณะของธุรกิจหลักที่เป็นธุรกิจด้านบริการ ทั้งสปา โรงแรม และร้านอาหาร ต้นทุนส่วนใหญ่จึงเป็นเรื่องของค่าใช้จ่ายด้านพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสถานที่ทำธุรกิจทั้งด้านค่าเช่า/ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน โดยต้นทุนหลักดังกล่าวคิดเป็นกว่าร้อยละ 70 ของต้นทุนทั้งหมด ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และเงินเดือนผู้บริหาร ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายด้านพนักงานเป็นหลัก นอกจากนั้นก็มีเพียงค่าโฆษณา และค่านายหน้า ที่เป็นค่าใช้จ่ายหลัก ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ 2 เรื่องคือ

1. นโยบายทางบัญชีในการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารบนทรัพย์สินเช่าที่เชียงใหม่ ที่จัดทำสัญญาเช่าใหม่ระยะเวลา 30 ปี จึงมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการตัดค่าเสื่อมราคาของอาคารโรงแรมและส่วนปรับปรุงอาคารสปาบนที่เช่าจาก 20 ปี เป็น 30 ปี และค่าเสื่อมราคาของอาคารห้องอาหารจาก 10 ปี เป็น 30 ปี เช่นเดียวกัน ส่งผลให้ภาระค่าเสื่อมราคานั้นนับตั้งแต่ในปี 2556 จะลดลงไป

2. บริษัทเปลี่ยนแปลงสัญญาจ้างพนักงานเทรอาฟิสต์มาเป็นสัญญาจ้างทำของ โดยจะได้ส่วนแบ่งตามรายได้จากการนวดสปา จากเงื่อนไขสัญญาจ้างเดิมที่กำหนดเงินเดือนขั้นต่ำไว้จำนวนน้อย โดยพนักงานจะได้รับรายได้ตามส่วนแบ่งรายได้จากการนวดสปาเช่นเดียวกันแต่ไม่ต่ำกว่าเงินเดือนดังกล่าว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงสัญญาจ้างดังกล่าว จึงไม่มีผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัท

ทั้งนี้จากลักษณะของต้นทุนหลักที่เป็นต้นทุนคงที่ (Fixed Cost) แม้ว่าบริษัทจะมีต้นทุนคงที่เพิ่มขึ้นจากค่าเช่าค่าบริการ และค่าเสื่อมราคาของสาขาที่เพิ่มขึ้น และจากการเพิ่มจำนวนพนักงานประจำจากการขยายสาขาของบริษัท แต่จากต้นทุนผันแปร (Variable Cost) ของบริษัทจากค่าจ้างพนักงานเทรอาพิสต์ วัตถุประสงค์และวัสดุสิ้นเปลืองการขายและบริการ มีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ของรายได้จากการขายและบริการ ทำให้เมื่อรายได้เพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าต้นทุนคงที่ของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว รายได้ส่วนที่เกินนี้จะเป็นส่วนของกำไรขั้นต้นถึงร้อยละ 70 ดังนั้นจากผลการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทำให้มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในปี 2556 ที่มีกำไรสูงถึง 60.22 ล้านบาท ซึ่งผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นสะท้อนให้เห็นว่าอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตามจากการที่รายได้ของบริษัทมีการชะลอลงจากผลกระทบด้านการเมืองในช่วง 6 เดือนของ ปี 2557 แม้ว่าจำนวนสาขาที่ให้บริการมีจำนวนมากขึ้นแต่กลับมีรายได้ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย ในขณะที่ต้นทุนคงที่เพิ่มขึ้น จากการขยายสาขาเพิ่มขึ้น ทำให้ผลกำไรของช่วงนี้ลดต่ำลงไปเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน