

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งในปี 2526 ได้ซื้อที่ดินขนาดใหญ่ ซึ่งเดิมเป็นที่ตั้งเหมืองดินบุงร้างแห่งหนึ่ง บนหาดบางเทา จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย โดยต่อมาได้มีการพัฒนาเป็นโรงแรม ลาгуนา ภูเก็ต ในรูปแบบรีสอร์ทพักตากอากาศครบวงจร

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) คือ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังประกอบ ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจร้านอาหารสินค้า ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรีสอร์ท และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์ขององค์กร

เป็นผู้นำในธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ ที่มีมุ่งมั่นรักษาสีเขียวและมีความรับผิดชอบต่อสังคม และทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกระดับได้รับความพึงพอใจสูงสุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาธุรกิจที่ยั่งยืนในระยะยาว

พันธกิจขององค์กร

บริษัทฯ มีพันธกิจที่ชัดเจนในการส่งเสริมเป้าหมายทางธุรกิจและสร้างผลตอบแทนสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น พันธกิจหลักที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การสร้างวัฒนธรรมการทำงานแบบร่วมมือและประสานงานกันระหว่างธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นๆ เพื่อสร้างความประทับใจให้แก่ลูกค้าของโรงแรม สมาชิกสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ และเจ้าของบ้านพักทุกท่านใน ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งเป็นพื้นที่การลงทุนที่สำคัญที่สุดของบริษัทฯ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการพึ่งพาการประกอบธุรกิจใน ลาгуนา ภูเก็ต แต่เพียงแห่งเดียวมากเกินไป บริษัทฯ จึงได้ขยายการลงทุนออกไปนอกจังหวัดภูเก็ตอย่างต่อเนื่อง โดยกระจายโครงการลงทุนไปในพื้นที่ส่วนอื่นๆ ของประเทศไทย ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีน อีกทั้งการแสวงหาแนวทางวิธีการดำเนินงานในลักษณะที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอันเป็นส่วนสำคัญเหนือสิ่งอื่นใดในพันธกิจของบริษัทฯ นอกเหนือไปจากการสร้างความเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการขยายธุรกิจ นวัตกรรม และการครองส่วนแบ่งตลาดสูงสุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญ

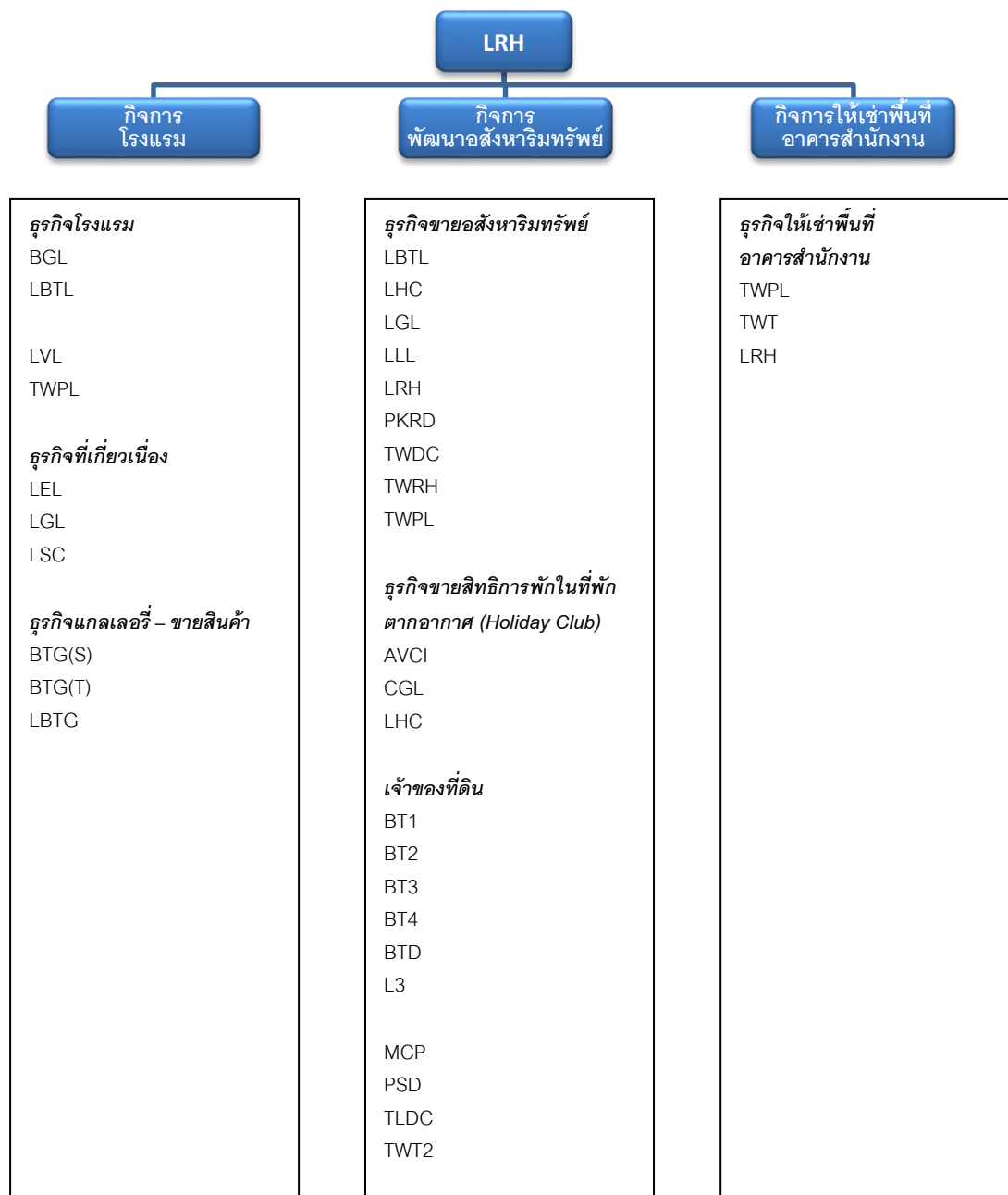
- 2530 • โรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต (เดิมชื่อ โรงแรมดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท) เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2534 • โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2535 • โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต และ ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2536 • บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มดำเนินงานกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มด้วยการขายห้องชุดคอนโดมิเนียม อัสลามันดา
- 2538 • โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งแรกของ บันยันทรี รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ
- 2541 • ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2545 • กลุ่มบริษัทฯ ซื้อที่ดินที่อยู่ติดกับ ลาгуนา ภูเก็ต อีกหนึ่งผืนเพื่อเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต
- 2548 • กลุ่มบริษัทฯ ได้ซื้อบริษัท ไทยวาฟลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ และอาคารสำนักงาน
- 2549 • โรงแรมบันยันทรี ลิเจีย สาธารณรัฐประชาชนจีน เริ่มเปิดดำเนินการ และโรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัตากอากาศ
- 2551 • กลุ่มบริษัทฯ ทำสัญญาซื้อที่ดินเพิ่มเติมบริเวณที่ติดกับ ลาгуนา ภูเก็ต เพื่อการพัฒนาในอนาคต
- 2552 • กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในกองทุนบันยันทรี อินโดไชน่า โฮสพิทาลิตี้ ซึ่งกำลังดำเนินการพัฒนา รีสอร์ทแบบครบวงจรในเมืองเว้ ประเทศเวียดนาม
 - โรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2553 • ขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต ในเดือนตุลาคม
- 2554 • ขายโรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท ในเดือนพฤษภาคม
 - มีการปิดโรงแรมเซอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต ในกลางปี 2554 เพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ พร้อมกับเปลี่ยนการบริหารและชื่อเป็นโรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต โดยเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2556 • ปิดปรับปรุง ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ ตั้งแต่กลางปี 2556 ถึงสิ้นปี 2557 เพื่อยกระดับสนามกอล์ฟ กอล์ฟคลับ และเปิดตัวการบริหารรถกอล์ฟ
- 2558 • เปิดตัว ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ อีกครั้งในเดือนมกราคม
 - เปิดตัวโรงแรม แคลสเซีย ภูเก็ต อย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม
- 2559 • เปิดตัว อังสนา เวเคชั่น คลับ ในเดือนมกราคม
 - เปลี่ยนการบริหารโรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า เป็น อังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต ในเดือนสิงหาคม
 - บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกร้อยละ 1.25 ในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

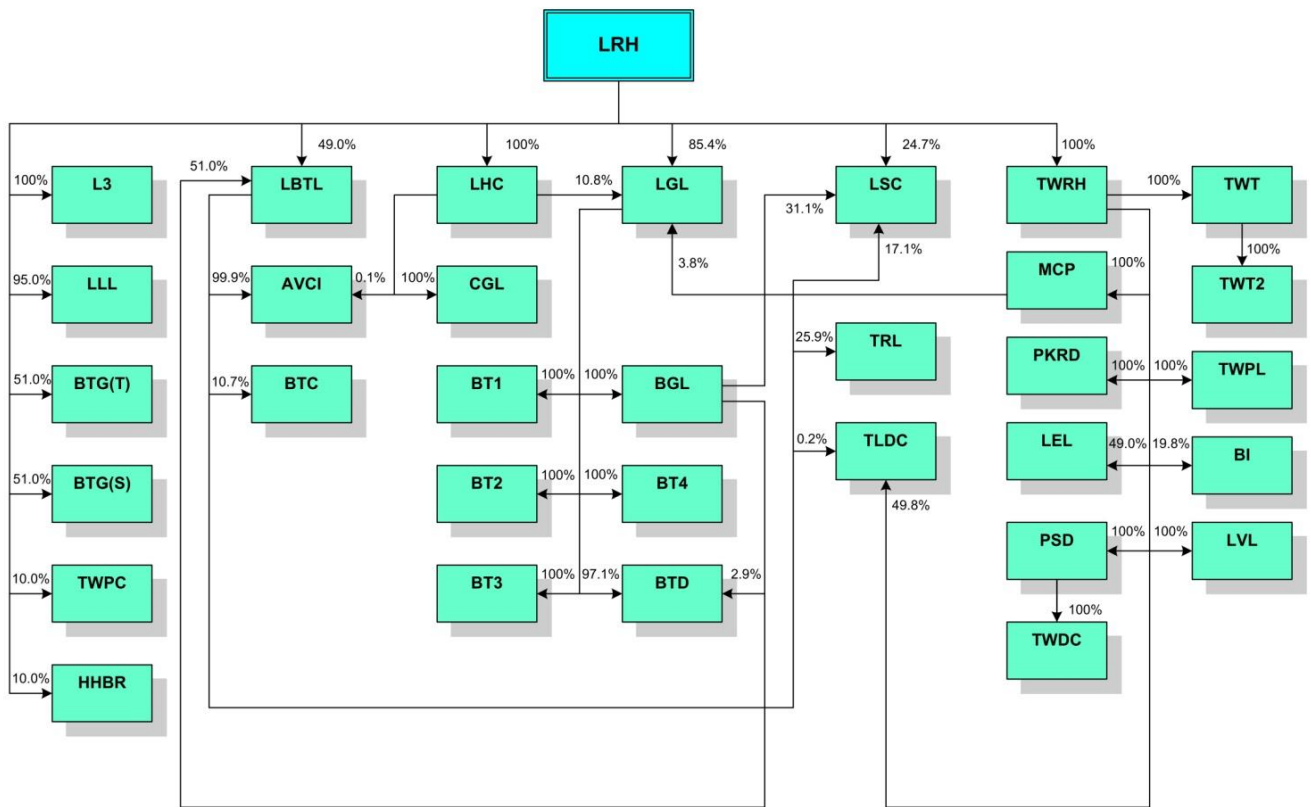
ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ตในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบนันตัน ตรี และสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

กลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจหลักๆ ดำเนินการโดยแต่ละบริษัทดังนี้



โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



หมายเหตุ

ชื่อเต็มของชื่อย่อบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท บันยันทรี โฮเทล จำกัด (BTH) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจหลักในการบริหารและพัฒนา รีสอร์ท โรงแรม และสพาระดับหรูภายใต้ตราสัญลักษณ์อันเป็นสากล ปัจจุบัน BTH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่ากับร้อยละ 65.8 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTH ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) โดยถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 10 ในบริษัทย่อยหลายบริษัท และบริษัทร่วมหนึ่งแห่งของบริษัทฯ

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มี BTH ถือหุ้นร่วมอยู่ด้วยนั้นเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการขายสินค้าที่ระลึกในโรงแรมที่บริหารจัดการโดย BTH ดังนั้น การเข้าถือหุ้นร่วมโดย BTH ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญ และประสบการณ์ทั้งในการพัฒนาและบริหารจัดการโรงแรมทั่วโลกภายใต้เครื่องหมายทางการค้า “บันยันทรี” “อังสนา” “แคลเซีย” และ “ดาวา” และได้รับรางวัลโรงแรมและรีสอร์ทยอดเยี่ยมมากมายจะส่งผลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการใช้เครื่องหมายการค้า ความมีชื่อเสียง และการช่วยเหลือในการบริหารจัดการจาก BTH

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทแบบครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ต ในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบนันยัน ทรี กรุงเทพฯ

2.1 รูปแบบธุรกิจและโครงสร้างรายได้

2.1.1 รูปแบบธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของโรงแรมและรีสอร์ท 2 แห่งในจังหวัดภูเก็ต และอีก 1 แห่งในกรุงเทพฯ ซึ่งทุกแห่งเป็นโรงแรมและรีสอร์ทระดับบนที่มีความหรูหรา กลุ่มบริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของโรงแรมอื่นอีก 2 แห่งใน ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งดำเนินการให้บริการในรูปแบบของโรงแรม และโรงแรมซึ่งให้บริการสำหรับธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ โรงแรมแต่ละแห่งให้บริการด้านห้องพักที่มีความหลากหลาย ซึ่งเพียบพร้อมไปด้วยบาร์ ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องประชุมสัมมนา บิสซิเนส เซ็นเตอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อีกมากมาย

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของห้องพักโดยส่วนใหญ่ในแต่ละโรงแรม โดยห้องพักบางส่วนมีผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นเจ้าของ โดยผู้ลงทุนเหล่านั้นได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมซึ่งเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้เช่าของโรงแรมเข้าพักอาศัย และมีห้องพักบางส่วนที่ขายในรูปแบบการเป็นสมาชิกของฮอลิเดย์คลับ

โรงแรม	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพักที่กลุ่ม LRH เป็นเจ้าของ (ที่ดำเนินงาน)*	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	108 (174)	LBTL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	328(399)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ	สาทร กรุงเทพฯ	2545	305 (327)	TWPL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอัสสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2552	16 (45)	LVL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2558	46 (229)	PKRD (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมลาгуนา โซลิดี๋ย คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท**	บางเทา ภูเก็ต	2549	79 (79)	LHC (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด

* จำนวนห้องพักที่แสดงในวงเล็บ ได้รวมจำนวนห้องพักที่พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของ และจำนวนห้องพักที่ได้ขายไปแล้วในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ หรือในรูปแบบสมาชิกโซลิดี๋ยคลับ

** อยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуนา ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดรีสอร์ทแบบครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกนันทนาการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของและดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเอง ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้น โดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуนา เซอร์วิส	2534	LSC (ร้อยละ 72.9)	ให้บริการที่สำคัญแก่โรงแรม ได้แก่ การบริการซักล้าง การให้บริการน้ำประปา การรับส่งระหว่างโรงแรม การจัดสวน การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ให้บริการเดินท์และสิ่งอำนวยความสะดวก การรับส่งพนักงาน รวมถึงการทำตลาดและบริการส่วนกลางอื่นๆ สำหรับโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน
คานาล วิลเลจ	2537	LRH (ร้อยละ 100)	เป็นศูนย์การค้าทันสมัย ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่ ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต
บ้านย่าน ทรี แกลเลอรี และ อังสนา แกลเลอรี	2539	BTG(T) (ร้อยละ 51), BTG(S) (ร้อยละ 51)	เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้า ศิลปะ หัตถกรรมพื้นเมืองและผลิตภัณฑ์สปา มีร้านค้าที่ดำเนินงานหรือบริหารงานภายใต้บริษัทเหล่านี้มากมายหลายแห่งทั่วโลก โดย 6 แห่งตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต
อังสนา เวตติ้ง เซนเตอร์ (โบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์)	2548	BGL (ร้อยละ 100)	เป็นโบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์ในโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทย นำเสนอแพ็คเกจแต่งงานที่มีบริการหลากหลายและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่มีฐานะ
เคสท์	2537	LEL (ร้อยละ 49)	เคสท์เป็นศูนย์ฝึกอบรมซึ่งมีหลักสูตรต่างๆ ที่ออกแบบให้ตรงกับความต้องการ และเป้าหมายของแต่ละบริษัท นอกจากนี้ เคสท์ยังมีกิจกรรมสันทนาการสำหรับเด็ก และแขกผู้เข้าพักในโรงแรม
ลาгуนา ทัวร์	2550		เริ่มดำเนินการจากการคัดสรรผู้ให้บริการนำเที่ยวจากภายนอกเพื่อให้บริการแก่แขกของ ลาгуนา ภูเก็ต โดยในกลางปี 2551 ลาгуนา ทัวร์ ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มเสนอทัวร์สองเรือและทัวร์ในเมือง

ธุรกิจกอล์ฟ

ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต

ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต เป็นสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม 71 พาร์ ที่ได้รับรางวัลชนะเลิศ ตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งเป็นรีสอร์ทที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยที่ผู้เล่นจะได้ใช้ความสามารถอย่างเต็มที่บนสนามกอล์ฟที่ถูกออกแบบอย่างมืออาชีพ และให้ประสบการณ์ในการเล่นกอล์ฟที่สมบูรณ์แบบ ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต นำเสนอทางเลือกสำหรับการสมัครสมาชิกรายปี 5 ปี และ 10 ปี พร้อมทั้งได้รับสิทธิพิเศษสำหรับสมาชิก

ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน

ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน เป็นสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม 72 พาร์ ตั้งอยู่ใน ลาгуนา บินตัน ซึ่งออกแบบโดย เกร็ก นอร์แมน ในปี 2559 - 2560 ลาгуนา กอล์ฟ ได้เช่าสนามกอล์ฟและทำการปรับปรุงใหม่ และยังคงเปิดรับสมาชิกกอล์ฟที่อยู่ในท้องถิ่นด้วย

ธุรกิจกอล์ฟ	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลากูนา กอล์ฟ ภูเก็ต	2535	LGL (ร้อยละ 100)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม, สโตร์รีสอร์ท
ลากูนา กอล์ฟ บินตัน	2559	AVCI (ร้อยละ 100)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม, สโตร์รีสอร์ท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเสนอขายบ้านพักและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยวและแบบบ้านเดี่ยว รวมทั้งแบบเรสซิเดนซ์ เช่น บ้านพักบันยัน ทรี เรสซิเดนซ์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณรีสอร์ทหรือภายในบริเวณโรงแรม นักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลากูนา สามารถเลือกรับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้เช่าของโรงแรมเข้าพักอาศัย สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	38-42
อัสสนา โอเชียนวิว เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	27-37
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อพาร์ทเมนต์	21-24
บันยัน ทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	แกรนด์ เรสซิเดนซ์ บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำ (ใหม่)	101-114 60-65 49
แคสเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม	5-10 7-14
ลากูนา พาร์ค	ภูเก็ต	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม	15-16 9-11
ลากูนา วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์ อพาร์ทเมนต์	37-38 11-25

กลุ่มบริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของที่ดินอีกจำนวนมากทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ ลากูนา ภูเก็ต ซึ่งอยู่ในแผนงานการก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

การบริการโครงการที่พักอาศัย

ลากูนา พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ แอนด์ เอสเตทส์ เซอร์วิส ให้บริการที่สร้างความแตกต่างจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น โดยได้เริ่มให้บริการเมื่อต้นปี 2550 เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายในลากูนา ภูเก็ต ซึ่งการบริการประกอบด้วย การให้บริการดูแลสระว่ายน้ำ งานช่างทั่วไป การดูแลตกแต่งสวนและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ การบริการซ่อมบำรุง และการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง

ลาгуนา ภูเก็ต เรนทัล

เป็นบริการที่เปิดตัวตอนสิ้นปี 2557 โดยลาгуนา ภูเก็ต เรนทัล ให้บริการเช่าบ้านพักในวันหยุดพักผ่อนหรือเพื่อเช่าระยะยาว ในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัทฯ ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้ชื่อกลุ่มโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต วัตถุประสงค์ของการบริการนี้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน ลาгуนา ภูเก็ต ที่ไม่สามารถหาบริการจากผู้ประกอบการรายอื่นในภูเก็ตได้ การบริการนี้เป็นการให้บริการแบบครบวงจร เพื่อเสนอทางเลือกให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการบริการทำความสะอาด ดูแลรักษาที่พัก หรือ บริการเช่าที่พัก

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

ในเดือนมกราคม ปี 2559 อังสนา เวเคชั่น คลับ เริ่มดำเนินการขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศในเครืออังสนาและบางส่วนของเครือบันยัน ทรี ให้แก่สมาชิกซึ่งมีระยะเวลา 25 ปี ภายใต้ระบบการแลกคะแนน (point-based membership) ซึ่งมีการบริหารจัดการโดยผู้บริหารจัดการดูแลที่เป็นอิสระ (independent trustee) เพื่อรักษาสิทธิและประโยชน์ต่างๆ สำหรับสมาชิก โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้บริการด้านการขายและการตลาดเท่านั้น

เมื่อมีการเปิดตัว อังสนา เวเคชั่น คลับ ธุรกิจ ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ เดิมหยุดการขายสิทธิให้กับสมาชิกรายใหม่ โดยสมาชิกฮอลิเดย์ คลับปัจจุบันยังคงมีสิทธิเข้าพักในรีสอร์ททุกแห่ง และได้รับสิทธิพิเศษตามที่สมาชิกจะได้รับเช่นเดิม ในปี 2560 ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น อังสนา เวเคชั่น คลับ เฮอริเทจ และสมาชิกได้รับการเสนอให้ยกระดับไปสู่การปรับเปลี่ยนเป็นสมาชิกภายใต้ระบบการแลกคะแนน (point-based membership) ที่มีความคล่องตัวมากขึ้น

กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อาคารไทยวา 1 เป็นอาคาร 24 ชั้น สร้างด้วยหินแกรนิต ตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้และเป็นหนึ่งในสำนักงานแห่งแรกๆ ในกรุงเทพฯ ที่สร้างขึ้นในรูปแบบคอนโดมิเนียม ทั้งอาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 20,000 ตารางเมตร โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่ 15,389 ตารางเมตร อาคารไทยวา 1 เป็นอาคารที่ได้รับการดูแลปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอทำให้สามารถดำรงความเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำได้ตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา

ในปี 2556 กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณล็อบบี้ของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่เพิ่งเปิดดำเนินงาน

การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทฯ ยังได้มีการลงทุนในกองทุนบันยัน ทรี อินโดไชน่า โฮลพิทาลิตี้ ซึ่งพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลาгуนา ลังโก ประเทศเวียดนาม

นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนอื่นๆ ในต่างประเทศ โดยผ่านบริษัท ทโรปิคอล รีสอร์ท จำกัด (TRL) และบริษัท ไบเบท อินเวสเมนต์ จำกัด (BI) ซึ่งลงทุนในโรงแรมหรูหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

2.1.2 การพัฒนาที่เกิดขึ้นในปี 2560

สำหรับโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ ยังคงให้บริการที่เป็นเลิศแก่แขกของโรงแรม โดยในไตรมาสที่สี่ ปี 2560 โรงแรมได้เปิดตัวห้องอาหาร “แซฟฟรอน สกาย การ์ดैन” ซึ่งให้บริการเมนู อาหารไทยที่ได้รับแรงบันดาลใจมาจากร้านอาหารริมทางและห้องอาหาร “แซฟฟรอน” ที่มีเอกลักษณ์อันโดดเด่นของ บันยัน ทรี

ผู้บริหารเริ่มดำเนินการ วางแผนขยายเส้นทางในการทำธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กว้างขวางยิ่งขึ้น ในช่วงหลายปีต่อจากนี้ และ ได้เปิดตัวโครงการใหม่สองโครงการในปีนั้นคือ อังสนา โอเชียนวิว และ บันยัน ทรี ภูเก็ต วิลล่า

2.1.3 โครงการในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาวยังมีโอกาสในการเพิ่มผลกำไรและขยายเพิ่มเติมสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อพบว่าความต้องการทั้งในแง่ของปริมาณห้องพักและที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ

โดยนับจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมุ่งเน้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นผลเติบโตรวดเร็ว ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องสร้างยอดขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำรงยอดขายเฉลี่ยต่อปีในระดับสูง เพื่อการเจริญเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำรงไว้ซึ่งภาพลักษณ์ชื่อเสียงของการเป็นโรงแรมชั้นนำที่มีความหรูหรา จึงมีการปรับปรุงและตกแต่งทั้งในส่วนห้องพัก และพื้นที่การบริการส่วนกลางใหม่ตามกำหนดเวลาที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องที่จะปลดล็อกมูลค่าที่ดินว่างเปล่าของกลุ่มบริษัทฯ โดยดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ซึ่งรองรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการพักผ่อน เนื่องจากตลาดมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา กลุ่มบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์นำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาเข้าถึงได้ง่าย (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดลูกค้าเอเชียชั้นกลางที่เพิ่มมากขึ้น อาทิเช่น โครงการ แคลเซีย ภูเก็ต (โรงแรมในเครือโรงแรมบันยันน์ ทรี ที่บริหารงานแบบกึ่งโรงแรมกึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) และโครงการ ลาгуนา พาร์ค (ทาวนิโฮม และบ้านเดี่ยว) กลุ่มบริษัทฯ คาดหวังว่า โครงการ แคลเซีย ภูเก็ต และโครงการ ลาгуนา พาร์ค จะสร้างยอดขายจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงเล็งเห็นความต้องการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ภายใต้แบรนด์โรงแรม จึงได้เปิดตัวโครงการบันยันน์ ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ในปี 2557 และ โครงการใหม่ อังสนา ไอเซ็นวิว ในปี 2560 เพื่อรองรับตลาดลูกค้าเฉพาะกลุ่ม

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

เพื่อต่อยอดจุดแข็งของ ลาгуนา ภูเก็ต ในการเป็นสุดยอดรีสอร์ทครบวงจรในภูมิภาคเอเชีย กลุ่มบริษัทฯ ยังคงแสวงหาวิธีการเพื่อให้ผู้มาใช้บริการได้สัมผัสประสบการณ์ใหม่ๆ โดยการพัฒนาและเพิ่มกิจกรรมสันทนาการ กีฬา กิจกรรมวันหยุดพักผ่อนใน ลาгуนา ภูเก็ต

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (โฮลิเดย์ คลับ)

“อังสนา เวเคชั่น คลับ” ได้มีการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งมีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ก่อนหน้านี้ คือ การนำระบบการแลกคะแนนมาใช้ในการแลกสิทธิสำหรับการเข้าพัก ซึ่งมีการบริหารจัดการโดยผู้จัดการดูแลห้องพักที่เป็นอิสระจากบริษัทฯ (independent trustee) นอกจากนี้ สมาชิกยังมีสิทธิเข้าพักในเครือบันยันน์ ทรี ที่มีอยู่หลากหลายแห่ง โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเพียงผู้ให้บริการด้านการขายและการตลาดเท่านั้น

ธุรกิจกอล์ฟ

สนามกอล์ฟของทั้ง ลาгуนา กอล์ฟภูเก็ต และ ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน ได้ทำการปรับปรุงและออกแบบให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ผู้มาใช้บริการจะได้พบกับความสนุกสนานและประสบการณ์ที่ท้าทายความสามารถที่ไม่ซ้ำใคร บนสนามกอล์ฟที่ถูกออกแบบอย่างดีที่สุดสำหรับผู้ชื่นชอบการเล่นกอล์ฟ กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นหาสิ่งที่เหมาะสมสำหรับนักกอล์ฟต่อไป

โครงสร้างรายได้

รายได้แบ่งตามประเภทของธุรกิจแสดงเป็นจำนวนร้อยละ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2560	%	2559	%	2558	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,657,314	75	3,483,555	65	3,108,617	55
รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์	927,255	19	1,305,895	24	2,348,479	42
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	95,119	2	90,827	2	86,428	1
รายได้อื่นๆ	177,875	4	461,380	9	114,706	2
รวมรายได้	4,857,563	100	5,341,657	100	5,658,229	100

ธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในกลุ่มคือธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของรายได้ปรากฏดังตารางข้างล่าง โดยหมายเหตุ 37 ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2559 และ 2558 ตามลำดับ) แสดงผลการประกอบกิจการจำแนกตามส่วนงานตามมาตรฐานและหลักการการบัญชี

กิจการโรงแรมโดยรวม

	2560	2559	2558
อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	71	71	63
บันยันทรี ภูเก็ต	68	66	55
บันยันทรี กรุงเทพฯ	82	77	74
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	74	72	65
ค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (บาท)			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	4,874	4,473	4,672
บันยันทรี ภูเก็ต	15,476	15,172	15,603
บันยันทรี กรุงเทพฯ	4,578	4,432	4,196
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	6,612	6,333	6,241
รายได้รวม (พันบาท)			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	845,884	814,883	753,429
บันยันทรี ภูเก็ต	999,562	921,057	780,299
บันยันทรี กรุงเทพฯ	1,071,666	988,773	952,771
รวมรายได้จากโรงแรมของ LRH	2,917,112	2,724,713	2,486,499
ธุรกิจร้านขายสินค้า	177,921*	216,197	231,077
กิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม	740,202	542,645	391,041
รายได้รวมของกิจการโรงแรม	3,657,314	3,483,555	3,108,617

* จากการขายสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ลิเจีย บันยันทรี แกลลอรี่ เทรดิง จำกัด เมื่อเดือนสิงหาคม 2560 จึงไม่ถูกนำมารวมในผลประกอบการของบริษัทฯ อีกต่อไป

ผลประกอบการโรงแรมโดยรวม

รายได้รวมของกิจการโรงแรมปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปี 2559 เป็นผลมาจากหลักการบริหารงานเชิงรุก โดยที่ทั้ง 3 โรงแรมมีผลประกอบการที่ยอดเยี่ยเมื่อเปรียบเทียบกับสองปีที่ผ่านมา โดยได้รับแรงสนับสนุนจากสภาวะตลาดที่มีเสถียรภาพ

กิจการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2560	%	2559	%	2558	%
รายได้						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	754,085	81	1,090,485	84	2,156,122	92
ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	173,170	19	215,410	16	192,357	8
รายได้รวมของกิจการอสังหาริมทรัพย์	927,255	100	1,305,895	100	2,348,480	100

* รวมรายได้อื่นๆ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 58 ยูนิต มูลค่าขาย 713 ล้านบาท ได้ถูกรับรู้เป็นรายได้ในปี 2560 ซึ่งเป็นไปตามหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี

ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ (ขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ)

ในปี 2560 ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ ดำเนินการขายอย่างเต็มรูปแบบ ภายใต้การขายโดย อังสนา วาเคนันคลับ

รายได้อื่นๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559	2558
กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,215	18,887	-
ดอกเบี้ยรับ	35,650	41,726	21,151
เงินปันผล	-	27,838	25,551
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	10,689	12,211	11,233
เงินสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย	-	-	39,372
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการโอนเปลี่ยน	-	345,660	-
กำไรจากการขายเงินลงทุน	115,733		
อื่นๆ	10,590	15,058	17,398
รายได้อื่นๆ	177,877	461,380	114,705

“กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่าที่อาคารไทยวา 1 และศูนย์การค้าปลีกคาแนล วิลเลจ ที่ตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งนี้จะมีการประเมินราคาทุกปีโดยผู้ประเมินอิสระ

“กำไรจากการขายเงินลงทุน” เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนในบับัน ทรี แกลเลอรี ลิเจีย และ โรงแรมบับัน ทรี ลิเจีย ประเทศจีน

2.1.5 สิทธิและข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

สิทธิประโยชน์ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน - ไม่มี

สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี

ข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ - ไม่มี

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

➤ การขายและการตลาด

โรงแรม

โรงแรมทั้งหมดในกลุ่มบริษัทฯ และหน่วยธุรกิจทุกแห่งจะต้องจัดเตรียมแผนการขายและการตลาด โดยเป็นส่วนหนึ่งของการนำเสนอประมาณ ซึ่งประกอบด้วยแผนงานโดยสรุปและต้องจัดทำประมาณรายได้แต่ละประเภท โดยโรงแรมจะเสนอแผนงานซึ่งแสดงให้เห็นถึงสถิติต่างๆ เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า รวมถึงการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายแยกตามประเภทตลาด การกำหนดราคาห้องพัก การจัดโปรโมชั่น และแผนประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ในปี 2560 รายได้ค่าห้องพักจำแนกตามกลุ่มตลาดลูกค้า แหล่งที่มาของการสำรองห้องพักและสัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาคเป็นดังนี้

	โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต	โรงแรมบับัน ทรี กรุงเทพฯ
ตลาดเป้าหมายหลัก/กลุ่มลูกค้า	มากกว่าร้อยละ 83 ของรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว เป็นตลาดนักท่องเที่ยวเป็นหมู่คณะ ขณะที่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นตลาดนักท่องเที่ยวในภูมิภาคและกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนาและกลุ่มลูกค้าจัดเลี้ยงงานแต่งงาน	ประมาณร้อยละ 84 ของแขกทั้งหมดเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ส่วนที่เหลือจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจและกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนา
แหล่งที่มาของการสำรองห้องพัก	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากตัวแทนและผู้ประกอบการท่องเที่ยว	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากการสำรองห้องพักโดยตรง
สัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาค	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 50 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน เกาหลีใต้ฮ่องกง ญี่ปุ่น อินเดีย และไทย</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 36 ส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา เยอรมนี ฝรั่งเศส และสวิตเซอร์แลนด์</p>	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 60 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ฮ่องกง และ สิงคโปร์</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 24 ส่วนใหญ่มาจาก สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา เยอรมนี และฝรั่งเศส</p>

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมระดับบนเมื่อไม่นานมานี้ทำให้สภาวะการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดความกดดันในการเสนอราคาห้องพัก แต่กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่ายังคงมีช่องทางที่ราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักจะขยับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยด้านความต้องการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ยังคงสูงมากซึ่งเป็นผลมาจาก

- ตลาดยุโรปนิยมเดินทางมาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว
- การเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวของสาธารณรัฐประชาชนจีนที่เดินทางมาตลอดทั้งปี อีกทั้งตลาดการจัดเลี้ยงงานแต่งงานของชาวอินเดีย
- จำนวนเที่ยวบินตรงของตลาดภูมิภาคที่เพิ่มมากขึ้นช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการของตลาดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

จำนวนห้องที่ขายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 มีแนวโน้มที่บ่งชี้ สูงกว่าปี 2559 โดยที่ส่วนใหญ่มาจาก แคลเซีย ลาгуна พาร์ค และอัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเสนอโครงการเมื่อเร็ว ๆ นี้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ หวังว่าสถานการณ์จะเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นหากสามารถดำรงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองได้ ดังนั้น กลยุทธ์ทางการตลาดที่กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นจะเป็นดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว และยังคงเหลือ
- เจาะตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ในภูมิภาค อาทิเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน และยังคงมุ่งเน้นการเจาะตลาดที่แข็งแกร่งในปัจจุบัน เช่น รัสเซีย โดยจะทำเอกสารประกอบการขายในหลากหลายภาษา
- ผลสมผสานการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีจุดเด่นหลากหลายเริ่มจากโครงการไฮ-เอนด์และให้กำไรสูง เช่น อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ส่วนโครงการที่มีราคาย่อมเยา เช่น แคลเซีย เรสซิเดนซ์ และฮอลิเดย์ อพาร์ทเมนท์ โครงการ ลาгуна พาร์ค ที่ประกอบด้วยทาวนิโฮม และบ้านเดี่ยว และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาแข่งขันได้ในตลาดสำหรับตลาดผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือหลังที่สอง
- การจัดนิทรรศการและออกงานแสดงสินค้าในตลาดเป้าหมายหลัก เช่น รัสเซีย สิงคโปร์ ฮองกง และสาธารณรัฐประชาชนจีน
- เปิดตัวนวัตกรรมส่งเสริมการขายและสิ่งจูงใจทางตลาด เช่น การผ่อนชำระระยะยาว
- พัฒนารูปแบบการบริการหลังการขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทฯ ยังคงเฝ้าติดตามดูปัจจัยทางการตลาดต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจนี้ต่อไป



สถานการณ์การตลาด

- รายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยได้รับปัจจัยหนุนจากตลาดเอเชียที่แข็งแกร่ง นอกเหนือจากนั้น อุตสาหกรรมการบริการโรงแรมระดับไฮ-เอนด์ ยังได้รับประโยชน์จากนโยบายการทำการตลาดใหม่ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (TAT) ซึ่งมีเป้าหมายคือ การปรับเปลี่ยนจากตลาดมวลชน สู่อุตสาหกรรมและรักษาตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มคุณภาพ มุ่งสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ
- จำนวนนักท่องเที่ยวจีนเดินทางมาท่องเที่ยวในไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสร้างความแข็งแกร่งในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว โดยเติบโตด้วยตัวเลข 2 หลัก ส่งผลทำให้เกิดมียอดนักท่องเที่ยวสูงถึง 8.4 ล้านคน ดังนั้น นักท่องเที่ยวทั้งชาวจีน และรัสเซีย ยังคงเป็นตลาดหลักของการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

- อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตเริ่มฟื้นตัว หลังจากอ่อนตัวลงเมื่อไม่กี่ปีที่ผ่านมา ซึ่งการด้อยค่าลงของค่าเงินรูเบิลรัสเซียรวมถึงความผันผวนของราคาน้ำมัน และผลกระทบจากการลงมติ Brexit ในสหราชอาณาจักร ทำให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนลดลง นอกจากนี้ คาดว่าการขยายฐานของกลุ่มนักท่องเที่ยวระดับไฮ-เอ็น ในเกาะที่มีชื่อเสียงของไทยจะได้รับการสนับสนุนจากการขยายและเพิ่มขีดความสามารถในการให้บริการสนามบินนานาชาติ

➤ ภาวะการแข่งขัน

โรงแรม

โรงแรมระดับบนในจังหวัดภูเก็ต	รีสอร์ทหรูหรานในจังหวัดภูเก็ต	โรงแรมระดับบนในกรุงเทพฯ
<ul style="list-style-type: none"> • ดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต • เอ้าท์ริทเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เลอเมอริเดียน ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เจ ดับบลิว แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา • ไฮแอท รีเจนซี่ ภูเก็ต รีสอร์ท • พูลแมน อาคาเดย์ ภูเก็ต หาดในทอน 	<ul style="list-style-type: none"> • อมันบุรี • ตรัสรา • ชิกเซ็นซ์ • อนันตรา 	<ul style="list-style-type: none"> • สุโขทัย กรุงเทพ • คอนราด กรุงเทพ • เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ • ดุสิตธานี กรุงเทพ • โซ โซพิเทล แบงคอก

ภูเก็ต: คู่แข่งขันในระดับเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหราน รวมถึงโครงการพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยิ่งไปกว่านั้นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเสนอราคาห้องพักรักษาสำหรับการเช่าห้องพักระยะยาวในอัตราที่สามารถแข่งขันได้ อีกทั้งการแข่งขันกับจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

กรุงเทพฯ: จำนวนโรงแรมที่เพิ่งสร้างเสร็จหลายแห่งในไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพฯ ล้นตลาด อีกทั้งการขายตัวของโรงแรมแห่งใหม่ๆ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คู่แข่งโดยตรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ ลาгуนา ภูเก็ต คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่แถวริมฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของเกาะภูเก็ต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีราคาค่อนข้างสูง ส่วนทางด้านริมฝั่งตะวันออกมีการพัฒนาสาธารณูปโภคน้อยกว่าหรือคุณภาพด้อยกว่าและหาทรายที่ส่วยงามมีน้อย ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเนื่องด้วยที่ดินมีราคาสูงและชาวต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้ได้

ลาгуนา ภูเก็ต นำเสนออสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนผสมของชื่อเสียงโรงแรม คุณภาพ และรูปแบบที่อยู่อาศัยที่มีความหลากหลายซึ่งก่อให้เกิดความแตกต่างจากคู่แข่ง มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากมายรวมทั้งผู้พัฒนาที่มีสำนักงานในกรุงเทพฯ เช่น แอสสิริ สุภาลัย และ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ที่ตั้งเป้าหมายจับลูกค้ากลุ่มที่ต้องการอสังหาริมทรัพย์ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท โดยตั้งกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนไทย ดังนั้นจึงไม่ได้เป็นคู่แข่งโดยตรงกับทาง ลาгуนา ภูเก็ต ส่วนผู้พัฒนารายอื่นๆ ก็จะเป็นกลุ่มที่ตั้งเป้าหมายจับลูกค้ากลุ่มที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่สอง ซึ่งผู้พัฒนากลุ่มนี้ไม่ได้มีทำเลที่ตั้งที่ดีหรือชื่อเสียงที่แข็งแกร่งนัก

ลาгуนา ภูเก็ต ได้นำเสนอโครงการมากมายที่ตรงกับความต้องการผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งแตกต่างจากผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ อาทิเช่น มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องยาวนานเกี่ยวกับบ่อสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย สงบร่มรื่น และมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม อีกทั้งยังมีทีมงานที่ได้รับการอบรมมาเป็นอย่างดีในการบริการหลังการขายเพื่อนำเสนอการบริการภายในบ้านเพื่ออยู่อาศัย ลาгуนา ภูเก็ต ยังนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายเกี่ยวกับอาหารและสันทนาการ อาทิ สนามกอล์ฟ 18 หลุม ที่ตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัย

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างดำเนินงานในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องระมัดระวังและพร้อมปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตั้งราคาห้องพักเพื่อให้ทันกับสภาวะการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะนำไปสู่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้ต่อห้องพักที่ดีที่สุด

ในภาคธุรกิจสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วจำเป็นต้องตั้งราคาที่แข่งขันได้ในตลาด กลุ่มบริษัทฯ จะยังดำเนินกลยุทธ์ในการนำเสนอสังหาริมทรัพย์ในราคาออมเยา (ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) เช่น แคลเซีย ภูเก็ต และ ลาгуนา พาร์ค สำหรับ แคลเซีย ภูเก็ต เป็นโครงการที่พัฒนาซึ่งเป็นโรงแรมใหม่ในเครือ บันยันทรี โดยมีห้องชุดราคาเริ่มต้นที่ 5 ล้านบาท โครงการลาгуนา พาร์ค (บ้านพักที่มีพื้นที่ติดกับรีสอร์ท) ประกอบด้วย ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ซึ่งมีขนาดเนื้อที่เล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เคยพัฒนาในโครงการลาгуนา วิลเลจ เพื่อดึงดูดความน่าสนใจในด้านราคา

➤ ภาพรวมในสามปี

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยปี 2561 นี้มีแนวโน้มสดใสขึ้น หลังจากเริ่มเห็นสัญญาณเชิงบวกจากการส่งออกที่กระเตื้องขึ้น และการท่องเที่ยวที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง การคาดการณ์เชิงบวก เนื่องจากปัจจัยสำคัญของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของการค้าโลกและการหลั่งไหลเข้ามาของนักท่องเที่ยวชาวจีน

แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะหลักของภูเก็ต รวมถึงโครงการทางลอดใต้ดิน ท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต (จะเปิดให้บริการในปีพ. ศ. 2562) รถไฟฟ้ารางเบา ท่าอากาศยาน - ฉลอง (จะเปิดให้บริการในปี 2564) และอื่น ๆ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนใกล้จะเกิดขึ้นแล้ว ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในภูเก็ตมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น และโครงการที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว จะเป็นสินค้าที่อยู่ในความสนใจในหมู่นักลงทุนและนักท่องเที่ยวด้วยกัน

จำนวนห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 10,600 ห้อง ภายในปี 2564 ซึ่งรวมถึงแบรนด์ต่างๆ เช่น ไฮแอท รีเจนซี และ คาเปลลา ขณะที่ในภูเก็ตมีโรงแรมใหม่ 33 แห่งอยู่ในช่วงระหว่างเปิดดำเนินการใน 3 ปีข้างหน้าเช่น โรสวูด, เจ ดับบลิว แมริออท และ อินเตอร์คอนติเนนตัล

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตขึ้น เนื่องจากมีปัจจัยบวกในการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ การขยายเส้นทางขนส่งมวลชนและโครงการสาธารณูปโภคของรัฐบาลตามแนวเส้นทางโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor)

ในระยะสั้นความไม่แน่นอนในสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศและภาวะเศรษฐกิจโลกอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานของส่วนงานขายของโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ทั้งเกาะภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างก็มีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยสามารถดำรงอยู่ได้ท่ามกลางสภาวะผันผวนหรือการชะลอตัว แม้ว่าในอดีตความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทย เป็นปัจจัยที่ส่งผลทำให้เกิดการชะลอตัว ของความต้องการในการท่องเที่ยว และอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และกรุงเทพฯ ลดลงก็ตาม แต่ บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นในเป้าหมายระยะยาว

2.3 ความคืบหน้าของโครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่เปิดตัวไม่นานมานี้ ทางบริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างต่อเมื่อมีการวางเงินมัดจำจากลูกค้า ซึ่งโครงการเหล่านี้จัดอยู่ในกลุ่มโครงการระหว่างก่อสร้าง โดยความคืบหน้าด้านการก่อสร้างและการขายของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิต					อัตราการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ
	มูลค่า (ล้านบาท)	ทั้งหมด	ขายแล้ว	ขายแล้ว	รับรู้รายได้	
โครงการที่สร้างเสร็จแล้ว						
บันยัน ทรี กรุงเทพ	699	24	15	63%	15	100%
บันยัน ทรี ภูเก็ต ดับเบิล พูล วิลล่า	1,602	26	21	81%	21	100%
บันยัน ทรี ภูเก็ต เบครูม พูล วิลล่า	962	22	22	100%	22	100%
แคสเซีย 1	1,450	229	183	80%	182	100%
แคสเซีย 2	669	105	46	44%	13	77%
ดุสิตธานี พูลวิลล่า	877	28	28	100%	28	100%
ลาгуน่า วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 6	287	9	8	89%	7	100%
ลาгуน่า วิลเลจ วิลล่า	434	36	36	100%	36	100%
เดอะลอฟท์ แอท ลาгуน่า วิลเลจ	306	22	10	45%	10	100%
รวม	7,286	501	369	74%	334	100%
โครงการระหว่างก่อสร้าง						
แคสเซีย 3	815	87	42	48%	-	-
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	2,160	54	40	74%	-	-
บันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์	1,995	19	4	21%	1	34%*
ลาгуน่า พาร์ค ทาวน์โฮม	1,396	155	118	76%	108	80%
ลาгуน่า พาร์ค วิลล่า	1,385	96	82	85%	72	85%
ลาгуน่า วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 7	355	10	10	100%	5	82%*
รวม	8,106	421	296	70%	186	
ยอดรวมทั้งสิ้น	15,392	922	665	72%	520	

* การก่อสร้างจะเริ่มเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขาย โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 1-2 ปี

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย

เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จึงขึ้นอยู่กับทั้งสภาพเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย รวมถึงธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทย เหตุการณ์ต่างๆ อาทิเช่น เส้นใต้ของประเทศไทยในฐานะที่เป็นจุดมุ่งหมายของนักท่องเที่ยว สภาวะเศรษฐกิจถดถอย การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ การเพิ่มขึ้นของอาชญากรรม ความวุ่นวายในประเทศ หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศไทย หรือการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้

3.2 สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน

ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบในเชิงลบในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาจากสภาวะการเมืองที่ตึงเครียดอย่างต่อเนื่อง เหตุการณ์เหล่านี้ได้ถูกเผยแพร่ไปยังนานาประเทศและทำให้เกิดภาพลักษณ์ในเชิงลบต่อประเทศไทยในแง่ความปลอดภัยในการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักลงทุนในการเข้ามาลงทุน สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบในเชิงลบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและความอ่อนไหวของนักลงทุน

3.3 การพึ่งพาตลาดลูกค้าหลัก

การพึ่งพาตลาดหลักทำให้เกิดความเสี่ยงเมื่อตลาดนั้นเกิดภาวะถดถอยโดยส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของโรงแรม หากไม่สามารถหาตลาดอื่นมาทดแทนได้ทันที เช่นเดียวกับโรงแรมทั้งหลายในประเทศไทย ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและชาวจีนได้กลายเป็นตลาดหลักสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา วิกฤตการณ์ทางการเงินของรัสเซียในปี 2558 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่เดินทางไปภูเก็ตในช่วงฤดูการท่องเที่ยวที่สำคัญน้อยลงเป็นอย่างมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่อโรงแรมในภูเก็ตของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ตลาดจีนเป็นตลาดหลักที่สำคัญ ในปี 2559 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ได้รับผลกระทบจากการลดลงของธุรกิจทัวร์จีนศูนย์เหรียญ และในฤดูกาลท่องเที่ยวช่วงปลายปี 2559 และ 2560 นักท่องเที่ยวชาวรัสเซียได้กลับมาเข้าพักโรงแรมในภูเก็ตซึ่งเป็นสัญญาณที่ดี เพราะตลาดรัสเซียเป็นตลาดที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง (ตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียไม่ได้เป็นตลาดสำคัญของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ) ด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะแสวงหาตลาดนักท่องเที่ยวอื่นๆ มาทดแทนเพื่อให้สามารถดำรงไว้ซึ่งจำนวนฐานลูกค้า

3.4 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้การชำระระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมจากธนาคาร แต่เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ จึงประเมินว่าไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่มีนัยสำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน บริษัทฯ จึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

3.5 ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทต่อสกุลเงินของจีน สหรัฐฯ รัสเซีย สหราชอาณาจักรและสกุลเงินอื่นๆ ของตลาดยุโรปมีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าและบริการ และอำนาจการใช้จ่ายใช้สอยของกลุ่มบริษัทฯ ในตลาดเหล่านี้

3.6 กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีข้อถกเถียงเป็นอย่างมากในประเทศไทยเกี่ยวกับความถูกต้องของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีความมั่นใจว่าบริษัทในกลุ่มถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือที่ดินสำหรับการขายในประเทศไทยอย่างถูกต้อง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความขัดแย้งหรือกลุ่มบุคคลใดได้แย้งในกรรมสิทธิ์เหล่านั้น ถึงแม้ว่าการโต้แย้งในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะไม่ประสบความสำเร็จ แต่กระนั้นก็จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหากผู้ซื้อที่มีความกังวลว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ต้องการให้ได้

3.7 กฎหมายแรงงานไทย

พนักงานส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กฎหมายแรงงานในประเทศไทยให้การคุ้มครองแรงงานเป็นอย่างมาก กฎหมายแรงงานได้ห้ามมิให้บริษัทโดยทั่วไปให้พนักงานออกโดยมิได้จ่ายเงินชดเชย เว้นแต่พนักงานผู้นั้นจะประพฤติตนไม่เหมาะสม ละเว้นการปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีความไม่ซื่อสัตย์สุจริต ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัทฯ จึงมีมาตรการที่จำกัดในการลดจำนวนพนักงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุนหรือเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์อื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่เกิดวิกฤตการณ์เมื่อไม่นานนี้ อาทิเช่น วิกฤตเศรษฐกิจโลก กลุ่มบริษัทฯ ก็ได้ให้พนักงานออกแต่อย่างใด แต่ได้นำโครงการสมัครใจลาหยุดงานโดยไม่รับเงินเดือนมาใช้แทน กลุ่มบริษัทฯ คาดว่าในอนาคตอาจจะมีข้อจำกัดในการใช้โครงการการลาออกโดยสมัครใจต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนมากรวมทั้งใช้มาตรการอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งพนักงานที่ถูกเลือกอาจจะเลือกที่จะลาออกโดยแลกกับเงินชดเชยที่จะจ่ายให้เป็นเงินก้อนรวมทั้งผลประโยชน์อื่น ๆ

3.8 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

โรงแรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ต่างก็มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจการให้บริการ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- ฤดูกาลของธุรกิจท่องเที่ยวขึ้นอยู่กับปริมาณการท่องเที่ยวและการเดินทางของกลุ่มธุรกิจ/การค้า ที่แตกต่างกันตลอดทั้งปี ด้วยเหตุนี้ รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวโน้มที่จะผันผวนในระหว่างปี
- คู่แข่งขันจากโรงแรมรีสอร์ทแห่งใหม่ ๆ ทั้งในประเทศและภายในภูมิภาค
- รูปแบบการท่องเที่ยวและความนิยมของแหล่งท่องเที่ยวที่อาจเปลี่ยนแปลงไป
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทย
- จำนวนห้องพักในพื้นที่หรือภูมิภาคเดียวกันที่มีมากเกินไปทำให้เกิดความต้องการหรือความต้องการห้องพักของลูกค้าที่ลดลงในบางช่วง อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก
- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภค และวิถีการท่องเที่ยวของประชาชนและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- สภาพทางการเมืองในภูมิภาคและท้องถิ่น รวมทั้งสภาพสังคมซึ่งมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อ อำนาจซื้อของตลาด เช่น อาชญากรรม ความไม่สงบในสังคมและการก่อการร้าย
- การแพร่ระบาดของโรคซึ่งมีผลกระทบต่อการเดินทางและธุรกิจการท่องเที่ยว
- ค่าเดือนภัยเกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่เตือนให้ประชาชนชะลอ และ/หรือหลีกเลี่ยงการเดินทางท่องเที่ยว
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความสะดวกในการเดินทางเข้าประเทศไทยและโดยเฉพาะอย่างยิ่งจำนวนเที่ยวบินมายังประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต
- สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนและภัยทางธรรมชาติ

3.9 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงสืบเนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น สถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ การจ่ายให้สอยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ยั่งยืนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาและความสามารถในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ
- การพัฒนาการออกแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีนวัตกรรมและรูปแบบใหม่ๆ เพื่อการดึงดูดผู้ซื้อ
- การจัดให้มีบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูงเพื่อรักษาความแข็งแกร่งของความจงรักภักดีในตราอสังหาริมทรัพย์และความ พอใจของผู้ซื้อ
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทยซึ่งอาจมีผลต่อข้อจำกัดของผู้ซื้อ การพัฒนาที่ดินในอนาคตหรือ รูปแบบการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนการก่อสร้างที่พุ่งสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรจากการดำเนินงานหากไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้
- ความสามารถในการจัดหาและคงไว้ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารที่มีความสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตรงตาม กำหนดเวลา

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สามารถส่งผลเสียต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ฝ่ายจัดการจึงได้ให้ความสนใจในเรื่องต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อจะ สามารถนำกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัทฯ มาปรับใช้ได้ทันเวลาที่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(ก) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						อาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	รวม	
บจ. ลาгуนา บันยันทรี	1. โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	108 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,128	243	1,371	ไม่มี
บจ. บางเทาแกรนด์	2. โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	ภูเก็ต	328 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	765	214	979	(1) ติดจ้างเงินกู้ 2,700 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา วิลเลจ	3. เข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	โรงแรม	-	7	7	ไม่มี
บจ. ไทยวาฬาลาซา	4. โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	295 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,206	266	1,472	(2) ติดจ้างเงินกู้ 3,620 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ตรีสอร์ทดีเวลลอปเม้นท์	5. โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	207 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	124	15	139	(3) ติดจ้างเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	6. ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	ภูเก็ต	18 หลุม	เจ้าของ	สนามกอล์ฟ	50	91	141	(4) ติดจ้างเงินกู้ 250 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เซอร์วิส	7. ลาгуนา เซอร์วิส	ภูเก็ต	6 ไร่ 3 งาน 54.8 ตรว	เจ้าของ	บริการสาธารณูปโภค และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ท	41	67	108	(5) ติดจ้างเงินกู้ 90 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เอ็กซ์เคอร์ชั่น	8. ลาгуนา ทัวร์แอนด์ทราเวล	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	บริการท่องเที่ยวและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	2	1	3	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	9. บันยันทรี และอังสนา แกลเลอรี	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ / สิงคโปร์	8 ร้านค้า	เจ้าของ	ร้านค้าปลีก	8	4	12	ไม่มี
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	10. อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ	-	เจ้าของ	ใช้ดำเนินงาน	158	108	266	ไม่มี
						ที่ดิน		รวม	
บริษัทย่อยหลายบริษัท	11. ที่ดิน	กรุงเทพฯ	2 ไร่ 1 งาน 92 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งโรงแรม	933		933	อ้างอิง (2)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	12. ที่ดิน	ภูเก็ต	918 ไร่ 1 งาน 92.14 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งลาгуนา ภูเก็ต	6,108		6,108	อ้างอิง (1),(3),(4) และ (5)
รวม								11,742	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอาคารและที่ดินโดยผู้ประเมินอิสระทุก 3 ปี ราคาประเมินสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทอาคารเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) และที่ดินเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 14 ตุลาคม 2559 โดยบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าที่ประเมินราคา คือ นางสาว นวพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)				ภาระผูกพัน
						ที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	1. คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซอปปิง	ภูเก็ต	3,147 ตรม บนที่ดิน 25 ไร่ 3 งาน 46.8 ตรว	เจ้าของ	ให้เช่าร้านค้าปลีก	244	17	9	270	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	2. พื้นที่สำนักงานอาคารไทยวา 1	กรุงเทพ	15,389 ตรม	เจ้าของ	ให้เช่าสำนักงาน	-	704	-	704	อ้างอิง(2)
บริษัทย่อยหลายบริษัท	3. ที่ดิน	เชียงใหม่/เชียงราย/แม่ฮ่องสอน	1,426 ไร่ 3 งาน 70.4 ตรว	เจ้าของ	ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	191	-	-	191	ไม่มี
รวม						435	721	9	1,165	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระทุกปี ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่าเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 31 ตุลาคม 2560 โดยบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าที่ประเมินราคา คือ นางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	ประเภทการถือสิทธิ	จำนวนที่เหลือเพื่อขาย (หลัง)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ภาระผูกพัน
บจ. ลาгуนา บ้านยัน ทรี	1. บ้านยัน ทรี ดับเบิลพูลวิลล่า	ภูเก็ต	1,804 ตรม	เจ้าของ	4	91	มีนาคม 2550	(6) ติดจองเงินกู้ 592.5 ล้านบาท
บจ. เอวีซี อินโดนีเซีย	2. เอวีซี อินโดนีเซีย	อินโดนีเซีย	1,341 ตรม	เจ้าของ	11	38	มกราคม 2551	ไม่มี
บจ. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	3. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต/เชียงใหม่/หัวหิน/พัทยา	18,777 ตรม	เจ้าของ	151	382	พฤศจิกายน 2551	(7) ติดจองเงินกู้ 265 ล้านบาท
บจ. ไทยวาพาลาซา	4. บ้านยัน ทรี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	1,152 ตรม	เจ้าของ	9	110	ธันวาคม 2551	อ้างอิง (2)
บจ. ลาгуนา แกรนด์	5. เดอะ ลอฟท์	ภูเก็ต	2,585 ตรม	เจ้าของ	12	132	กรกฎาคม 2554	(8) ติดจองเงินกู้ 298 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	6. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 1	ภูเก็ต	3,913 ตรม	เจ้าของ	47	153	พฤศจิกายน 2558	(3) ติดจองเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	7. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 2&3	ภูเก็ต	5,064 ตรม	เจ้าของ	179	357	เมษายน 2561	(3) ติดจองเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. ที่ดัมบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์	8. ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 7	ภูเก็ต	4,697 ตรม	เจ้าของ	5	64	พฤษภาคม 2561	ไม่มี
บจ. ทวิน วอเตอร์ส ดีเวลลอปเมนต์	9. ลาгуนา พาร์ค ทาวน์โฮม และวิลล่า	ภูเก็ต	37,736 ตรม	เจ้าของ	71	540	ธันวาคม 2561	(9) ติดจองเงินกู้ 920 ล้านบาท
บริษัทย่อย	10. ที่ดินรอการพัฒนา	ภูเก็ต	898 ไร่ 2 งาน 43.91 ตรว	เจ้าของ	-	1,275	-	ไม่มี
บริษัทย่อย	11. อื่น ๆ	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	-	844	-	ไม่มี
รวม					489	3,986		

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าความนิยมจำนวน 57 ล้านบาท จากการเข้าซื้อบริษัท ไทยวา พลาซ่า จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในปี 2548 และค่าความนิยมจำนวน 351 ล้านบาท จากการเข้าซื้อบริษัท ลาгуนา บันยันทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ในปี 2545

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุนซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทฯ จะบันทึกส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และบริษัทฯ ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกี่ยวข้องกับค่าความนิยมได้ในอนาคต

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ และมีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อมีการลงทุน การลงทุนจะต้องผ่านการพิจารณาและได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือฝ่ายบริหาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของการลงทุน โดยมีขั้นตอนดังนี้

- มูลค่าการลงทุนมากกว่า 10 ล้านบาทหรือเหรียญสหรัฐฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- มูลค่าการลงทุนระหว่าง 5-10 ล้านบาทหรือเหรียญสหรัฐฯ จะต้องได้รับอนุมัติร่วมกัน โดยประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริษัทฯ ท่านใดท่านหนึ่งจำนวน 1 คน
- มูลค่าการลงทุนน้อยกว่า 5 ล้านบาทหรือเหรียญสหรัฐฯ จะต้องได้รับการอนุมัติจากประธานกรรมการบริหาร

สำหรับบริษัทย่อย บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญ บริหารและควบคุมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับนโยบายหลักของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน

สำหรับบริษัทร่วม บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่เท่านั้น บริษัทฯ จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานในบริษัทร่วมแต่อย่างใด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในด้านนโยบายการลงทุน โดยพยายามแสวงหาโอกาสในการลงทุนทั้งภายในและภายนอก ลาгуนา ภูเก็ต ที่มีผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

4.3 การเปิดเผยราคาประเมินทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระทุก 3 ปี สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) และที่ดินเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) และมีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระทุกปี สำหรับทรัพย์สินประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เข้าเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach)

รายละเอียดเกี่ยวกับประเภททรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมิน วัตถุประสงค์การประเมิน ชื่อผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินราคา และวันที่ประเมิน ตามที่ปรากฏในหัวข้อ 4.1

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีผิดสัญญาซื้อขายอาคารชุด นายหน้าและตัวแทน ละเมิดและเรียกค่าเสียหาย

คดีดำเลขที่ 2290/2552 ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุด อัลลามันดา 1 และ เจ้าของห้องชุด จำนวน 9 ราย

“โจทก์”

บริษัท ลาгуนา แกรนด์ จำกัด, บริษัท บางเทา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด,

“จำเลย”

บริษัท บางเทา (1) จำกัด บริษัท บางเทา (2) จำกัด และ กรรมการบริษัท อีก 10 คน

ความเป็นมา

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2552 โจทก์ได้ยื่นฟ้องบริษัทในเครือบริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 บริษัท และ กรรมการบริษัท อีก 10 คน โดยโจทก์อ้างในคำฟ้องว่า โจทก์ได้ซื้อห้องชุดของอาคารชุดอัลลามันดา 1 จากบริษัท ลาгуนา แกรนด์ จำกัด ระหว่างปี 2534 ถึง 2538 โดยในสัญญาซื้อขายระบุว่าโครงการมีที่ดินประมาณ 20 ไร่ แต่ในหนังสือสำคัญจดทะเบียนอาคารชุดอัลลามันดา 1 ระบุว่าที่ดินจำนวน 9 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา ดังนั้น ถือว่าจำเลยผิดสัญญาซื้อขาย โจทก์จึงเรียกร้องให้จำเลยโอนที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายจำนวน 10 ไร่ 3 งาน 97.1 ตารางวา ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา 1 ในฐานะโจทก์ที่ 10 หรือชดใช้เงินจำนวน 131,913,000 บาท แทนในกรณีที่ไม่สามารถโอนที่ดินได้ และโจทก์ยังได้ฟ้องเรียกค่าเสียหายอีกจำนวน 55,685,895 บาท สำหรับการละเมิดการใช้ที่ดินที่ควรจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา 1 ซึ่งรวมจำนวนเงินที่โจทก์เรียกร้องทั้งสิ้น 187,598,895 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ภายหลังวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะได้ชำระเสร็จสิ้น พร้อมกันนี้โจทก์ยังได้ฟ้องกรรมการบริษัททั้งในอดีตและปัจจุบันอีก 10 คน เป็นจำเลยที่ 5 ถึง 14 ในฐานะที่เป็นตัวแทนของบริษัททั้ง 4 บริษัท จึงต้องร่วมกันรับผิดชอบตามฟ้องด้วย เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2554 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต่อศาล เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้จำเลยจำหน่าย จ่าย โอน และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโฉนดที่ดินทั้ง 9 แปลงของจำเลยที่มีข้อพิพาทอยู่ในคดีนี้กับสำนักงานที่ดินในระหว่างที่คดีนี้ยังอยู่ในการพิจารณาของศาล เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555 ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้จำเลยจำหน่าย จ่าย โอน และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโฉนดที่ดินทั้ง 9 แปลงตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของโจทก์

โจทก์และจำเลยได้ดำเนินการสืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว ศาลได้กำหนดวันนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 แต่ในวันดังกล่าว ศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ตได้มีคำสั่งเลื่อนนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 28 มีนาคม 2557 แต่ในวันดังกล่าว ศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ตได้มีคำสั่งเลื่อนนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 30 พฤษภาคม 2557 และวันที่ 30 พฤษภาคม 2557 ศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ตได้มีคำสั่งเลื่อนนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 27 มิถุนายน 2557

ในวันที่ 27 มิถุนายน 2557 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาสั่งให้จำเลยโอนที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 10 ไร่ 3 งาน 97.1 ตารางวา ให้แก่โจทก์ หรือในกรณีที่ไม่สามารถโอนที่ดินได้ให้จำเลยชำระค่าเสียหายจำนวน 131,913,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะได้ชำระเสร็จสิ้น ให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายจากการนำที่ดินโฉนดเลขที่ 7257 และ 7264 จำนวน 2 แปลง ไปใช้ประโยชน์จำนวน 5,890,956 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะได้ชำระเสร็จสิ้น ให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายจำนวน 16,000.79 บาทต่อวัน นับตั้งแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะโอนที่ดินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ และให้จำเลยชดใช้ค่าทนายความให้แก่โจทก์เป็นจำนวน 500,000 บาท ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2557 จำเลยยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลาอุทธรณ์จนถึงวันที่ 27 สิงหาคม 2557 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2557 จำเลยยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ครั้งที่ 2 ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลาอุทธรณ์จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2557 และเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 จำเลยยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์ครั้งที่ 3 ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลาอุทธรณ์จนถึงวันที่ 27 มกราคม 2558

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2558 ที่ผ่านมา จำเลยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลชั้นต้นและศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ของจำเลยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โจทก์ได้ยื่นขอขยายกำหนดเวลายื่นคำแก้อุทธรณ์ครั้งที่ 1, 2, 3 และ 4 ซึ่งศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ขยายกำหนดเวลาในการยื่นคำแก้อุทธรณ์จนถึงวันที่ 9 เมษายน 2558, วันที่ 8 พฤษภาคม 2558, วันที่ 7 มิถุนายน 2558 และวันที่ 6 กรกฎาคม 2558 ตามลำดับ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2558 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์และคำคัดค้านคำขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลย ศาลจังหวัดภูเก็ตได้นัดฟังคำสั่งศาลอุทธรณ์เกี่ยวกับคำคัดค้านคำขอทุเลาการบังคับคดีของบริษัท ในวันที่ 15 ตุลาคม 2558 ซึ่งในวันดังกล่าวศาลอุทธรณ์ได้มีคำสั่งให้บริษัทวางหลักประกันจำนวน 36,000,000 บาท เพื่อเป็นประกันสำหรับค่าเสียหายที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระให้กับโจทก์ ศาลจังหวัดภูเก็ตได้นัดพิจารณารายละเอียดหลักประกันอีกครั้งในวันที่ 18 ธันวาคม 2558 บริษัทมีความประสงค์นำที่ดินของบริษัทในเครือซึ่งอยู่ที่จังหวัดเชียงรายมาวางเป็นหลักประกัน ในวันที่ 18 ธันวาคม 2558 ศาลได้พิจารณาอนุญาตให้บริษัทนำที่ดินที่จังหวัดเชียงรายมาวางเป็นหลักประกันได้

บริษัทได้ออกรวมสิทธิในที่ดินที่พิพาทจำนวนสองแปลงให้กับโจทก์แล้วเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2557 และวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 ตามลำดับเพื่อระงับจำนวนค่าเสียหายรายวันตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ซึ่งจำนวนค่าเสียหายรายวันคำนวณจนถึงวันที่ออกรวมสิทธิที่ดินทั้งสองแปลงเป็นเงินจำนวน 30,115,853.68 บาท

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาแก้สั่งให้จำเลยโอนที่ดินจำนวน 8 แปลง (เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 4 ไร่ 1 งาน 90.9 ตารางวา) จากทั้งหมด 9 แปลง (เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 10 ไร่ 3 งาน 97.1 ตารางวา) ตามที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาไว้ให้แก่โจทก์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 ยังตัดสินว่าจำเลยไม่ได้ทำละเมิดต่อโจทก์ในการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ ดังนั้นจำเลยจึงไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายให้กับโจทก์ ในวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 14 กรกฎาคม 2559 และ 15 กันยายน 2559 จำเลยยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลายื่นขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกา ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายระยะเวลาจนถึงวันที่ 19 กรกฎาคม 2559 19 กันยายน 2559 และ 4 ตุลาคม 2559 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ยื่นคำร้องขออนุญาตยื่นฎีกาและฎีกาต่อศาลฎีกา และเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของโจทก์ที่ขออนุญาตฎีกา

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 โจทก์และบริษัทได้ลงนามในสัญญาประนีประนอมยอมความเพื่อที่จะยุติข้อพิพาทในคดีนี้เรียบร้อยแล้ว และเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 ทนายความของทั้งโจทก์และบริษัทได้ร่วมกันยื่นคำร้องต่อศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทในศาลฎีกาเพื่อขอให้ศาลฎีกามีคำพิพากษตามยอมให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความนี้

สถานการณ์ปัจจุบัน

ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ความเห็นของนักกฎหมาย

คู่ความทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์ขอให้ศาลฎีกามีคำพิพากษตามยอมให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ศาลฎีกาย่อมไม่ขัดเจตนารมณ์ของคู่ความทั้งสองฝ่ายแต่อย่างใด และจะมีคำพิพากษตามยอม

ความเห็นของผู้บริหาร

มีความเห็นเช่นเดียวกับความเห็นของนักกฎหมาย

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

6.1.1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “LRH”)
ประกอบธุรกิจ	:	ธุรกิจหลักคือ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทฯยังประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจร้านอาหารเครื่องดื่ม ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรีสอร์ท และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ
ทะเบียนบริษัทเลขที่	:	0107535000371
ทุนจดทะเบียน	:	2,116,753,580 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	1,666,827,010 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	อาคารไทยวา 1 ชั้น 7, 22 และ 24 21/17 บี, 21/17 ซี, 21/65, 21/66 และ 21/68 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	:	390/1 หมู่ที่ 1 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110 ประเทศไทย
Homepages	:	www.lagunaresorts.com (เว็บไซต์ธุรกิจ) www.lagunaphuket.com (เว็บไซต์การตลาด)
โทรศัพท์	:	สำนักงานใหญ่ กรุงเทพฯ 66 (0) 2677 4455 สำนักงาน ลาгуนา ภูเก็ต 66 (0) 7636 2300
โทรสาร	:	สำนักงานใหญ่ กรุงเทพฯ 66 (0) 2285 0733 สำนักงาน ลาгуนา ภูเก็ต 66 (0) 7632 4061

6.1.2 บริษัทที่บริษัทฯ ถือครองตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ข้อมูลบริษัทที่บริษัทฯ ลงทุนโดยการถือครองหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
AVCI	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศ และธุรกิจสนามกอล์ฟ	บีนตัน	USD2,335,000	USD10.00	USD2,335,000	100.00	(62) 770 693 402	(62) 770 693 402
BGL	ธุรกิจโรงแรม	ภูเก็ต	1,546,000,000	100.00	1,546,000,000	100.00	66 (0) 7632 4101-7	66 (0) 7627 1808
BI	ธุรกิจลงทุน	บริติช เวอร์จิน ไอร์แลนด์	USD50,000	USD0.01	USD10,100	19.80	(65) 6849 5888	(65) 6462 0186
BT1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	20,930,000	100.00	20,930,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
BT2	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	19,100,000	100.00	19,100,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
BT3	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	7,750,000	100.00	7,750,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
BT4	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	14,550,000	100.00	14,550,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
BTC****	ธุรกิจลงทุน	สิงคโปร์	-**	-**	SGD6,260,984	10.69	(65) 6849 5888	(65) 6462 0186
BTD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	80,000,000	100.00	80,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
BTG(S)	ร้านขายสินค้า	สิงคโปร์	-**	-**	SGD432,000	51.00	(65) 6849 5888	(65) 6462 0186

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
BTG(T)	ร้านขายสินค้า	กรุงเทพฯ	7,750,000	100.00	7,750,000	51.00	66 (0) 2677 3100	66 (0) 2677 3200
CGL	ธุรกิจลงทุน	ฮ่องกง	***	***	HKD2	100.00	(852) 2598 5234	(852) 2598 7500
HHBR	หยุดดำเนินการชั่วคราว	กรุงเทพฯ	10,000,000	10.00	10,000,000	10.00	66 (0) 2454 0037	66 (0) 2454 1097
L3	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	100,000	100.00	100,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
LBTL	ธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,500,000,000	100.00	1,500,000,000	100.00	66 (0) 7632 4374	66 (0) 7632 4375
LEL	ธุรกิจให้บริการด้านท่องเที่ยว	ภูเก็ต	8,000,000	100.00	8,000,000	49.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2370
LGL	ธุรกิจสนามกอล์ฟและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,000,000,000	100.00	1,000,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
LHC	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	330,000,000	100.00	330,000,000	100.00	66 (0) 7636 2400	66 (0) 7636 2401
LLL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,000,000	100.00	1,000,000	95.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
LSC	ให้บริการสาธารณูปโภคและบริการอื่นๆ	ภูเก็ต	90,500,000	100.00	90,500,000	72.90	66 (0) 7630 5639-42	66 (0) 7630 5643
LVL	ธุรกิจโรงแรม	ภูเก็ต	6,000,000	100.00	6,000,000	100.00	66 (0) 7633 6900	66 (0) 7633 6970

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
MCP	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	232,300,000	100.00	232,300,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
PKRD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	100,000,000	100.00	100,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
PSD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	28,400,000	100.00	28,400,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TLDC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	251,000,000	1,000.00	251,000,000	50.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TRL	ลงทุนและพัฒนา รีสอร์ท	ฮ่องกง	-***	-***	USD21,000,000	25.87	(852) 25227239	(852) 2845 2754
TWDC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	214,370,000	100.00	214,370,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
TWPC	ผลิตภัณฑ์ประเภทแป้งมันสำปะหลัง วุ้นเส้น และผลิตภัณฑ์อาหารอื่นๆ	กรุงเทพฯ	880,420,930	1.00	880,420,930	10.03	66 (0) 2285 0040	66 (0) 2285 0270-1
TWPL	ธุรกิจโรงแรม ให้เช่าพื้นที่อาคาร สำนักงาน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	2,250,000,000	100.00	2,250,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TWRH	ธุรกิจลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	1,550,000,000	100.00	1,550,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
TWT	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	กรุงเทพฯ	455,000,000	100.00	455,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TWT2	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	21,000,000	100.00	21,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733

หมายเหตุ

- * นับเฉพาะบริษัทที่บริษัทฯ ถือครองผ่านบริษัทย่อย (ตั้งแต่ร้อยละ 50) เท่านั้น
- ** นับตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2549 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย
- *** นับตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2537 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศฮ่องกงได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย
- **** LBTL ขายหุ้นร้อยละ 24.52 ใน LBTH และได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นใน LBTH ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 24.52 เป็นการถือหุ้นใน BTC ในสัดส่วนการถือหุ้นที่กำหนดจากมูลค่าการซื้อขายหุ้นร้อยละ 24.52 ต่อมูลค่ายุติธรรมของ BTC ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวส่งผลให้ LBTL มีสัดส่วนการถือหุ้นใน BTC ร้อยละ 10.69

- ชื่อเต็มของบริษัทปรากฏในหัวข้อ "ชื่อย่อและชื่อเต็มของบริษัท" ในเอกสารแนบ 6

6.1.3 บุคคลอ้างอิง

- **หน่วยงานกำกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์**

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”)

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2033 9999

โทรสาร 66 (0) 2033 9660

อีเมล info@sec.or.th

Homepage www.sec.or.th

- **หน่วยงานกำกับบริษัทจดทะเบียน**

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2009 9000 และ 66 (0) 2009 9999

โทรสาร 66 (0) 2009 9991

อีเมล SETContactCenter@set.or.th

Homepage www.set.or.th

- **นายทะเบียนหลักทรัพย์**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2009 9000

โทรสาร 66 (0) 2009 9991

อีเมล SETContactCenter@set.or.th

Homepage www.set.co.th/tsd

- **ผู้สอบบัญชี**

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 และ/หรือ

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 และ/หรือ

นางสาวรสพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 และ/หรือ

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 และ/หรือ

นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872

อาคารเลอรัชดา ชั้น 33

193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2264 0777

โทรสาร 66 (0) 2264 0789-90

บริษัท เอสดี สอบบัญชีและที่ปรึกษา จำกัด โดย

นายสมศักดิ์ ธนไพศาลสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5794 และ/หรือ
นางพรนิภา รัตนเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8462
120/590 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2681 3371

• **ที่ปรึกษากฎหมาย**

บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสินธร 3 ชั้น 22
130-132 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2263 7600
โทรสาร 66 (0) 2263 7699

บริษัท สำนักกฎหมาย อัมพร อนุพร แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

80/2 ตรอกเสถียร ถนนตะนาว แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2622 0200
โทรสาร 66 (0) 2622 0198

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

อาคารอับดุลราฮิม เฟลส ชั้น 25
990 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2636 2000
โทรสาร 66 (0) 2636 2111

บริษัท สำนักกฎหมายธรรมนิติ จำกัด

อาคารนายเลิศทาวเวอร์ ชั้น 4
2/4 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2252 1260
โทรสาร 66 (0) 2252 1104

บริษัท ดีแอลเอ ไปเปอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 47 ห้อง 4707
195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2686 8500
โทรสาร 66 (0) 2670 0131

บริษัท สำนักกฎหมายจักรพงษ์ทนายความ จำกัด

195 ซอยสันนิบาตเทศบาล ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2930 0123
โทรสาร 66 (0) 2513 6011

บริษัท อรรณพเดส แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

อาคารศรีจุลทรัพย์ ชั้น 12

44 ถนนพระราม 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2613 9449

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพนา จำกัด

อาคารเมอริคัวร์ ชั้น 22

540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2264 8000

โทรสาร 66 (0) 2657 2222

- **ที่ปรึกษาทางการเงิน**

-ไม่มี-

- **ธนาคารที่ติดต่อประจำ**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขานนทบุรี

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาภูเก็ต

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสันติสุข

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม

6.2 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

-ไม่มี-