

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

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

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

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์ขององค์กร

เป็นผู้นำในธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ ที่มีมาตรฐานสิ่งแวดล้อมและมีความรับผิดชอบต่อสังคม 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

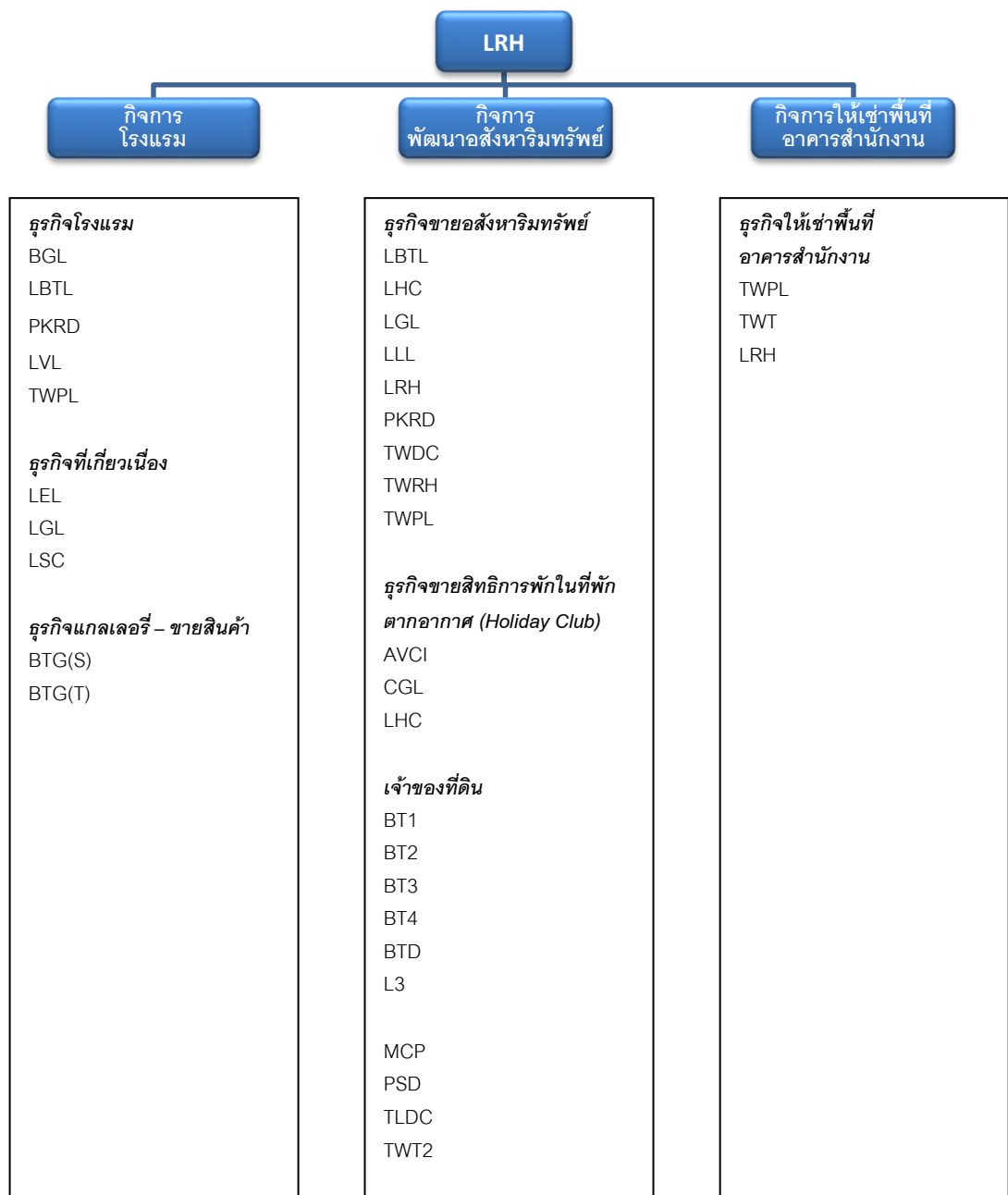
- 2530 • โรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต (เดิมชื่อ โรงแรมดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท) เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2534 • โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2535 • โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต และ ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2536 • บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 เพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ พร้อมกับเปลี่ยนการบริหาร และชื่อเป็นโรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต โดยเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2556 • ปิดปรับปรุง ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เพื่อยกระดับสนามกอล์ฟ กอล์ฟคลับและเปิดตัวการบริหารรถกอล์ฟ
- 2558 • เปิดตัว ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ อีกครั้งในเดือนมกราคม
 - เปิดตัวโรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต อย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม
- 2559 • เปิดตัว อัสสนา เวเคชั่น คลับ ในเดือนมกราคม
 - เปลี่ยนการบริหารโรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า เป็น อัสสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต ในเดือนสิงหาคม
 - บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกร้อยละ 1.25 ในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
- 2561 • เปิดตัว โรงแรม แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 2

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

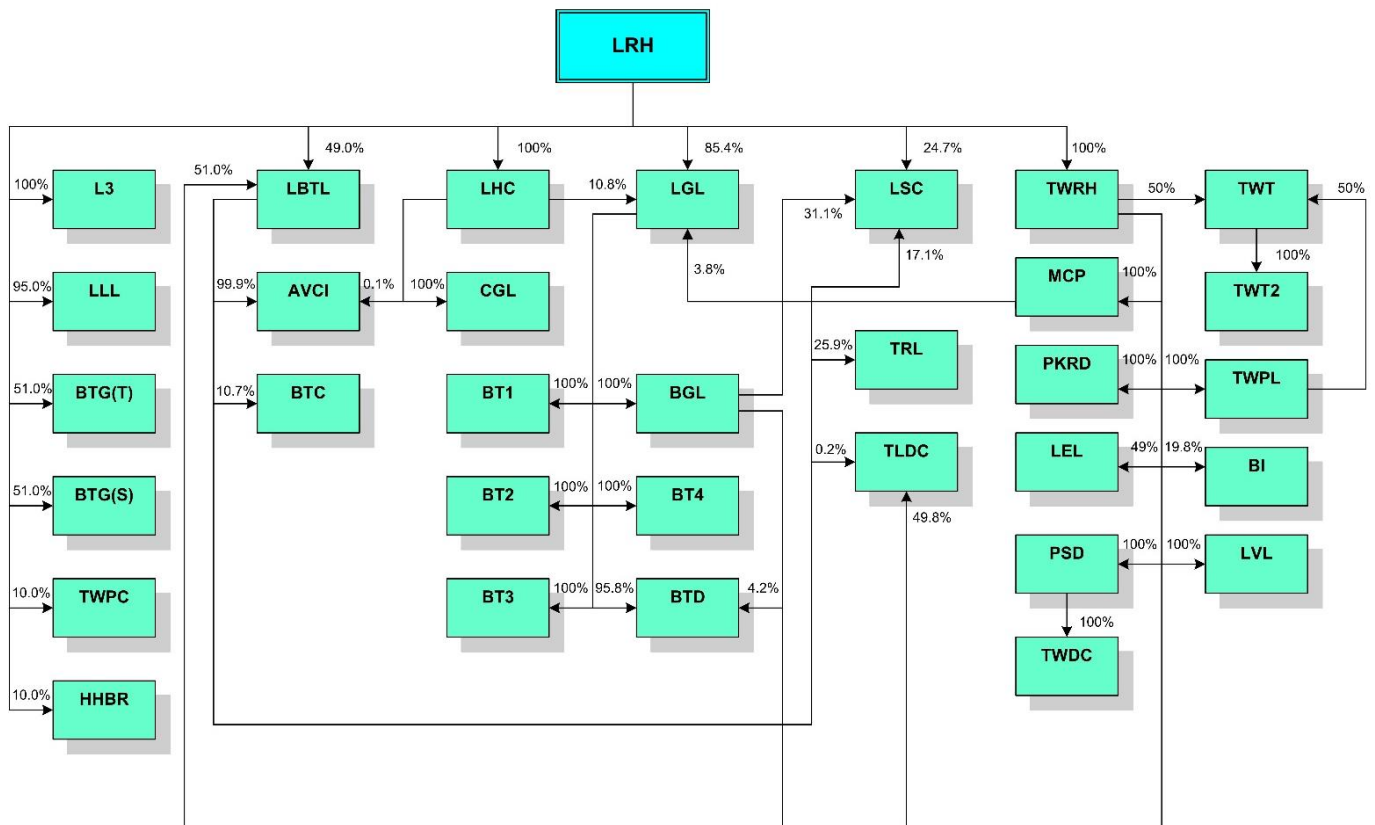
ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ตในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยัน ทรี และสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

กลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจหลักๆ ดำเนินการโดยแต่ละบริษัทดังนี้



โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



หมายเหตุ

ชื่อเต็มของชื่อย่อบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท บันย่น ทรี โฮลดิ้งส์ จำกัด (BTH) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจหลักในการบริหารและพัฒนารีสอร์ท โรงแรม และสปาระดับหรูภายใต้ตราสัญลักษณ์อันเป็นสากล ปัจจุบัน BTH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมเท่ากับร้อยละ 86.3 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTH ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ทั้งทางตรงและทางอ้อม) โดยถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 10 ในบริษัทย่อยหลายบริษัท และบริษัทร่วมหนึ่งแห่งของบริษัทฯ

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มี BTH ถือหุ้นร่วมอยู่ด้วยนั้นเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการขายสินค้าที่ระลึกในโรงแรมที่บริหารจัดการโดย BTH ดังนั้น การเข้าถือหุ้นร่วมโดย BTH ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญ และประสบการณ์ทั้งในการพัฒนาและบริหารจัดการโรงแรมทั่วโลกภายใต้เครื่องหมายทางการค้า “บันยัน ทรี” “อังสนา” “แคลเซียม” และ “ดารา” 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
โรงแรมบ้านยัน ทรี ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	107 (175)	LBTL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	328(399)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบ้านยัน ทรี กรุงเทพฯ	สาทร กรุงเทพฯ	2545	305 (327)	TWPL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอัสสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2552	16 (45)	LVL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2558	92 (334)	PKRD (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมลาгуนา สอติเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท**	บางเทา ภูเก็ต	2549	79 (79)	LHC (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด

* จำนวนห้องพักที่แสดงในวงเล็บ ได้รวมจำนวนห้องพักที่พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายซึ่งกลุ่มบริษัท เป็นเจ้าของ และจำนวนห้องพักที่ได้ขายไปแล้วในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ หรือในรูปแบบสมาชิกสอติเดย์คลับ

** อยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуนา ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดรีสอร์ทแบบครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกนันทนาการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัท เป็นเจ้าของและดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเอง ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуนา เซอร์วิส	2534	LSC (ร้อยละ 72.9)	ให้บริการที่สำคัญแก่โรงแรม ได้แก่ การบริการซักรีด 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 เวดดิง เซนเตอร์ (โบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์)	2548	BGL (ร้อยละ 100)	เป็นโบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์ในโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทย นำเสนอแพ็คเกจแต่งงานที่มีบริการหลากหลายและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่อยู่ในตลาดระดับบน
ลาгуนา ทาว์	2550	LEL (ร้อยละ 49)	เริ่มดำเนินการจากการคัดสรรผู้ให้บริการนำเที่ยวจากภายนอกเพื่อให้บริการแก่แขกของ ลาгуนา ภูเก็ต โดยในกลางปี 2551 ลาгуนา ทาว์ ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มเสนอทัวร์ล่องเรือและทัวร์ในเมือง

ธุรกิจกอล์ฟ

ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต

ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต เป็นสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม 71 พาร์ ที่ได้รับรางวัลชนะเลิศ ตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งเป็นรีสอร์ทที่มีชื่อเสียงระดับโลก สนามกอล์ฟได้ถูกออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญมืออาชีพ สามารถรองรับนักกอล์ฟในทุกระดับการเล่น รวมถึงให้ประสบการณ์ในการเล่นกอล์ฟที่สมบูรณ์แบบ ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต นำเสนอทางเลือกสำหรับการสมัครสมาชิกอายุ 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 ได้เข้าสนามกอล์ฟและทำการปรับปรุงใหม่ และยังเปิดรับสมาชิกกอล์ฟที่อยู่ในท้องถิ่นด้วย

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เสนอขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในหลากหลายแบรนด์ที่ครอบคลุมถึงการเป็นบ้านพักส่วนตัว และทั้งยังมีระบบการจัดการแบบโรงแรม ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยวและแบบบ้านเดี่ยว ซึ่งมีทุกระดับราคาสำหรับการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัย ที่พักโรงแรมแบบเรสซิเดนซ์จะถูกจัดเข้าเป็นส่วนหนึ่งของห้องพักของโรงแรมที่มีไว้เพื่อขาย (hotel inventory) และเจ้าของจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่แขกของโรงแรม บ้านพักส่วนตัวสามารถใช้เป็นบ้านหลักหรือบ้านพักตากอากาศ และมีการบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้กับเจ้าของ รวมถึงการให้บริการเช่าบ้านพักและการบำรุงรักษาโดยทีมงานบริการหลังการขายสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	34-50
อัสสนา โอเชียนวิว เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	27-40
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อพาร์ทเมนต์	21-24
บันยัน ทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	แกรนด์ เรสซิเดนซ์	101-114
		บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ	63-65
		บ้านพัก 3 ห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ (ใหม่)	50
แคลเซียม ภูเก็ต	ภูเก็ต	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	5-13
		คอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย	6-18
ดาวา ภูเก็ต	ภูเก็ต	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (ใหม่)	5-8
ดุสิต ลาгуนา	ภูเก็ต	บ้านพัก 2-3 ห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ (ใหม่)	44-63
ลาгуนา พาร์ค	ภูเก็ต	บ้านเดี่ยว	16-18
		ทาวน์โฮม	10-13
ลาгуนา พาร์ค 2	ภูเก็ต	บ้านเดี่ยว (ใหม่)	17-19
		ทาวน์โฮมแบบกึ่งบ้านเดี่ยว	13-14
ลาгуนา วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์	36-41
		อพาร์ทเมนต์	11-29

กลุ่มบริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของที่ดินอีกจำนวนมากทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งอยู่ในแผนงานการก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

การบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์หลังการขาย

ลาгуนา มีทีมงานบริการหลังการขายที่มีความทุ่มเทและสื่อสารได้หลากหลายภาษา พร้อมให้บริการด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์และโครงการที่หลากหลายให้แก่เจ้าของที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายใน ลาгуนา ภูเก็ตจึงทำให้ลาгуนามีความแตกต่างจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ซึ่งการบริการประกอบด้วย การให้บริการเช่าบ้านพัก (เช่น วันหยุดพักผ่อน หรือเพื่อการเช่าระยะยาว) การบำรุงรักษา (เช่น การทำความสะอาดสระว่ายน้ำ งานช่างทั่วไป การดูแลสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ การบริการซ่อมบำรุง และการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ได้มีการบริหารจัดการแบบโรงแรม วัตถุประสงค์ของทีมงานบริการหลังการขาย คือ การเพิ่มความสะดวกในการเป็นเจ้าของ

อสังหาริมทรัพย์ใน ลาгуนา ภูเก็ต โดยเสนอการให้บริการแบบเบ็ดเสร็จในทีเดียวที่ไม่มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในภูเก็ตเทียบได้

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

ในเดือนมกราคม ปี 2559 อังสนา เวคชั่น คลับ เริ่มดำเนินการขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศในเครืออังสนาและบางส่วนของเครือบ้านยัน ทรี ให้แก่สมาชิกซึ่งมีระยะเวลา 25 ปี ภายใต้ระบบการแลกคะแนน (point-based membership) ซึ่งมีการบริหารจัดการโดยผู้บริหารจัดการดูแลที่เป็นอิสระ (independent trustee) เพื่อรักษาสหสิทธิและประโยชน์ต่างๆ สำหรับสมาชิก โดยกลุ่มบริษัท เป็นผู้ให้บริการด้านการขายและการตลาดของ อังสนา เวคชั่น คลับ เท่านั้น

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

กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

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

ในปี 2556 กลุ่มบริษัท ได้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณล็อบบี้ของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่เพิ่งเปิดดำเนินงาน

การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

กลุ่มบริษัท ยังได้มีการลงทุนในกองทุนบ้านยัน ทรี อินโดไชน่า โฮลพิทาลิตี้ ซึ่งพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลาгуนา ลังโก ประเทศเวียดนาม

นอกจากนั้น กลุ่มบริษัท มีการลงทุนอื่นๆ ในต่างประเทศ โดยผ่านบริษัท ทรอปปิคอล รีสอร์ท จำกัด (TRL) และบริษัท ไบเบซ อินเวสเมนต์ จำกัด (BI) ซึ่งลงทุนในโรงแรมหรูหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

2.1.2 การพัฒนาที่เกิดขึ้นในปี 2561

สำหรับโรงแรมบ้านยัน ทรี กรุงเทพฯ ยังคงมุ่งมั่นอย่างต่อเนื่องที่จะนำเสนอการให้บริการด้านอาหารและเครื่องดื่มที่หลากหลายและเป็นเลิศแก่แขกของโรงแรม โดยในเดือนพฤศจิกายน 2561 โรงแรมได้เปิดตัวห้องอาหาร “มูน บาร์” ซึ่งตั้งอยู่ติดกับห้องอาหาร เวอร์ติโก้ บนชั้น 61

ในระหว่างปีมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ หลายโครงการ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในแผนกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท ในการที่จะปลดล็อกที่ดินว่างเปล่าที่มีอยู่มากของบริษัทฯ ได้แก่ บ้านยัน ทรี ภูเก็ต พูล วิลล่า, ดาว่า ภูเก็ต, ลาгуนา พาร์ค 2 และดุสิต ลาгуนา วิลล่า

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังได้จัดกิจกรรมนอกสถานที่เพิ่มเติม เช่น การจัดตั้งเครือข่ายพัฒนาการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะขึ้นในประเทศจีน เพื่อเพิ่มจำนวนแหล่งที่มาของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพจากช่องทางพันธมิตร พร้อมกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายนอกสถานที่อย่างสม่ำเสมอ

2.1.3 โครงการในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาวยังมีโอกาสในการเพิ่มผลกำไรและขยายเพิ่มเติมสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อพบว่าความต้องการทั้งในแง่ของปริมาณห้องพักและที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ

โดยนับจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมุ่งเน้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นผลเติบโตรวดเร็ว รวมถึงการพัฒนาช่องทางกระจายและกิจกรรมการตลาดออนไลน์ / ดิจิตอลในประเทศจีนและตลาดสำคัญอื่นๆ เพื่อกระจายฐานลูกค้าและทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้นเพื่อขยายการเข้าถึงผู้ซื้อที่มีศักยภาพโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ สามารถดำรงยอดขายต่อไปในระดับสูง เพื่อการเจริญเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำรงไว้ซึ่งภาพลักษณ์ชื่อเสียงของการเป็นโรงแรมชั้นนำที่มีความหรูหรา จึงมีการปรับปรุงและตกแต่งทั้งในส่วนห้องพัก และพื้นที่การบริการส่วนกลางใหม่ตามกำหนดเวลาที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องที่จะปลดล็อกมูลค่าที่ดินว่างเปล่าของกลุ่มบริษัทฯ โดยดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ซึ่งรองรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการพักผ่อน เนื่องจากตลาดมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา กลุ่มบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์นำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาเข้าถึงได้ง่าย ในหลายระดับราคา (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) เพื่อตอบสนองลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดลูกค้าเอเชียชั้นกลางที่เพิ่มมากขึ้น อาทิเช่น โครงการ แคลเซีย และดาวา ภูเก็ต (โรงแรมแบรนด์ใหม่ในเครือบันยัน ทรี ที่บริหารงานแบบกึ่งโรงแรมกึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และอสังหาริมทรัพย์ในราคาระดับกลาง (10-20 ล้านบาท) เช่น โครงการ ลาгуนา พาร์ค (ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว) ซึ่งเป็นที่คาดหวังว่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาเริ่มต้นและราคาระดับกลางนี้จะสร้างยอดขายจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงเล็งเห็นความต้องการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์และหรูหรา ภายใต้แบรนด์โรงแรม จึงได้เปิดตัวโครงการที่หลากหลายเพื่อรองรับตลาดลูกค้าเฉพาะกลุ่มนี้ ได้แก่ อังสนา บีชฟรอนท์ (เปิดตัวในปี 2560) อังสนา โอเชียนวิว (เปิดตัวในปี 2561) บันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ (เปิดตัวในปี 2557) บันยัน ทรี พูล วิลล่า (เปิดตัวในปี 2561) ดุสิต ลาгуนา วิลล่า (เปิดตัวในปี 2561) และ ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ เฟส 8 (เปิดตัวในปี 2561)

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

เพื่อต่อยอดจุดแข็งของ ลาгуนา ภูเก็ต ในการเป็นสุดยอดรีสอร์ทครบวงจรในภูมิภาคเอเชีย กลุ่มบริษัทฯ ยังคงแสวงหาวิธีการเพื่อให้ผู้มาใช้บริการได้สัมผัสประสบการณ์ใหม่ๆ โดยการพัฒนาและเพิ่มกิจกรรมสันทนาการ กีฬา กิจกรรมวันหยุดพักผ่อนใน ลาгуนา ภูเก็ต

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

“อังสนา เวเคชั่น คลับ” ได้มีการนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งมีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ก่อนหน้านี้ คือ การนำระบบการแลกคะแนนมาใช้ในการแลกสิทธิสำหรับการเข้าพัก ซึ่งมีการบริหารจัดการโดยผู้จัดการดูแลห้องพักที่เป็นอิสระจากบริษัทฯ (independent trustee) นอกจากนี้ สมาชิกยังมีสิทธิเข้าพักในเครือบันยัน ทรี ที่มีอยู่หลากหลายแห่ง โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเพียงผู้ให้บริการด้านการขายและการตลาดของ อังสนา เวเคชั่น คลับ เท่านั้น

ธุรกิจกอล์ฟ

สนามกอล์ฟของทั้ง ลาгуนา กอล์ฟภูเก็ต และ ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน ได้ทำการปรับปรุงและออกแบบให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ผู้มาใช้บริการจะได้พบกับความสนุกสนานและประสบการณ์ที่ทำนายความสามารถที่ไม่ซ้ำใคร บนสนามกอล์ฟที่ถูกต้องแบบอย่างดีสำหรับผู้ชื่นชอบการเล่นกอล์ฟ กลุ่มบริษัท จะยังคงมุ่งมั่นสรรหาสิ่งที่เหมาะสมสำหรับนักกอล์ฟต่อไป

2.1.4 โครงสร้างรายได้

รายได้แบ่งตามประเภทของธุรกิจแสดงเป็นจำนวนร้อยละ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2561	%	2560	%	2559	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,572,747	65	3,657,314	75	3,483,555	65
รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์	1,706,843	31	927,255	19	1,305,895	24
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	98,667	2	95,119	2	90,827	2
รายได้อื่นๆ	101,404	2	177,876	4	461,380	9
รวมรายได้	5,479,661	100	4,857,564	100	5,341,657	100

ธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในกลุ่มคือธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของรายได้ปรากฏดังตารางข้างล่าง โดยหมายเหตุ 38 ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2560 และ 2559 ตามลำดับ) แสดงผลการประกอบกิจการจำแนกตามส่วนงานตามมาตรฐานและหลักการการบัญชี

กิจการโรงแรมโดยรวม

	2561	2560	2559
อัตราค่าห้องพัก (ร้อยละ)			
อังกสนา ลาгуนา ภูเก็ต	71	71	71
บันยัน ทรี ภูเก็ต	65	68	66
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	80	82	77
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	73	74	72
ค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (บาท)			
อังกสนา ลาгуนา ภูเก็ต	4,468	4,874	4,473
บันยัน ทรี ภูเก็ต	14,754	15,476	15,172
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	4,819	4,578	4,432
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	6,377	6,612	6,333
รายได้รวม (พันบาท)			
อังกสนา ลาгуนา ภูเก็ต	764,597	845,884	814,883
บันยัน ทรี ภูเก็ต	932,531	999,562	921,057
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	1,078,230	1,071,666	988,773
รวมรายได้จากโรงแรมของ LRH	2,775,358	2,917,112	2,724,713
ธุรกิจร้านขายสินค้า	189,279*	177,921*	216,197
กิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรม	608,110	562,281	542,645
รายได้รวมของกิจการโรงแรม	3,572,747	3,657,314	3,483,555

* จากการขายสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ลิเจียง บันยัน ทรี แกลลอรี เทวดตัง จำกัด เมื่อเดือนสิงหาคม 2560 จึงไม่ถูกนำมารวมในผลประกอบการของบริษัทฯ อีกต่อไป

ผลประกอบการโรงแรมโดยรวม

รายได้รวมของกิจการโรงแรมปี 2561 ลดลงร้อยละ 2 จากปี 2560 หลังจากผลประกอบการที่ดีมากในไตรมาสแรก ต่อมารายได้จากโรงแรมในภูเก็ตลดลงเป็นผลมาจากเหตุการณ์เรือของนักท่องเที่ยวจีนล่ม ทำให้ตลาดนักท่องเที่ยวจีนในภูเก็ตลดลงอย่างมาก รวมทั้งค่าเงินรูเบิลต่ำลงส่งผลกระทบต่อปริมาณนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่เข้าสู่ภูเก็ต

กิจการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2561	%	2560	%	2559	%
รายได้						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	1,558,767	91	754,085	81	1,090,485	84
ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	148,076	9	173,170	19	215,410	16
รายได้รวมของกิจการอสังหาริมทรัพย์	1,706,843	100	927,255	100	1,305,895	100

* รวมรายได้อื่นๆ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 111 ยูนิต มูลค่าขาย 1,462 ล้านบาท (ไม่รวมรายได้อื่นๆ) ได้ถูกรับรู้เป็นรายได้ในปี 2561 ซึ่งเป็นไปตามหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี

ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ (ขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ)

ในปี 2561 รายได้จากธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ ลดลงจากปี 2560 เนื่องจากจำนวนของการซื้อขายแลกเปลี่ยนสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งสมาชิกส่วนมากเลือกการซื้อขายแลกเปลี่ยนมากกว่าการซื้อแบบเต็มจำนวน ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับตระหนักดีในเรื่องนี้และ จะดำเนินการขายอย่างเต็มรูปแบบ ภายใต้การขายโดย อังสนา เวเคชั่น คลับในปี 2562

รายได้อื่นๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2561	2560	2559
กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	50,618	5,215	18,887
ดอกเบี้ยรับ	31,368	35,650	41,726
เงินปันผล	-	-	27,838
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11,685	10,689	12,211
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการโอนเปลี่ยน	-	-	345,660
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	115,732	-
อื่นๆ	7,733	10,590	15,058
รายได้อื่นๆ	101,404	177,876	461,380

“กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่าที่อาคารไทยวา 1 และ ศูนย์การค้าปาล์มวิลเลจ ที่ตั้งอยู่ใน ลาгуна ภูเก็ต การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งนี้จะมีการประเมินราคาทุกปีโดยผู้ประเมินอิสระ

“กำไรจากการขายเงินลงทุน” เกี่ยวข้องกับการขายเงินลงทุนในบັນยัน ทรี แกลเลอรี ลิเจีย และ โรงแรมบันยัน ทรี ลิเจีย ประเทศจีน

2.1.5 สิทธิและข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

สิทธิประโยชน์ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน - ไม่มี

สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี

ข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ - ไม่มี

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

➤ การขายและการตลาด

โรงแรม

โรงแรมทั้งหมดในกลุ่มบริษัทฯ และหน่วยธุรกิจทุกแห่งจะต้องจัดเตรียมแผนการขายและการตลาด โดยเป็นส่วนหนึ่งของการนำเสนอของปริมาณ ซึ่งประกอบด้วยแผนงานโดยสรุปและต้องจัดทำงบประมาณรายได้แต่ละประเภท โดยโรงแรมจะเสนอแผนงานซึ่งแสดงให้เห็นถึงสถิติต่างๆ เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า รวมถึงการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายแยกตามประเภทตลาด การกำหนดราคาห้องพัก การจัดโปรโมชั่น และแผนประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ในปี 2561 รายได้ค่าห้องพักจำแนกตามกลุ่มตลาดลูกค้า แหล่งที่มาของการสำรองห้องพักและสัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาคเป็นดังนี้

	โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต	โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ
ตลาดเป้าหมายหลัก/กลุ่มลูกค้า	มากกว่าร้อยละ 64 ของรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว เป็นตลาดนักท่องเที่ยวเป็นหมู่คณะ ขณะที่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นตลาดนักท่องเที่ยวในภูมิภาคและกลุ่มลูกค้าที่มาร่วมสัมมนาและกลุ่มลูกค้าจัดเลี้ยงงานแต่งงาน	ประมาณร้อยละ 81 ของแขกทั้งหมดเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ส่วนที่เหลือจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจและกลุ่มลูกค้าที่มาร่วมสัมมนา
สัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาค	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 55 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน เกาหลีใต้ ฮองกง ญี่ปุ่น อินเดีย และไทย</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 32 ส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร เยอรมนี ฝรั่งเศส และสวิตเซอร์แลนด์ และร้อยละ 5 มาจากสหรัฐอเมริกา</p>	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 60 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ฮองกง และ สิงคโปร์</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 16 ส่วนใหญ่มาจาก สหราชอาณาจักร เยอรมนี และฝรั่งเศส และร้อยละ 6 มาจากสหรัฐอเมริกา</p>

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมระดับบนเมื่อไม่นานมานี้ทำให้สภาวะการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดความกดดันในการเสนอราคาห้องพัก แต่กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่ายังคงมีช่องทางที่ราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักจะขยับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยด้านความต้องการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ยังคงสูงมากซึ่งเป็นผลมาจาก

- ตลาดยุโรปนิยมเดินทางมาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว

- การเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวของสาธารณรัฐประชาชนจีนที่เดินทางมาตลอดทั้งปี อีกทั้งตลาดการจัดเลี้ยงงานแต่งงานของชาวอินเดีย
- จำนวนเที่ยวบินตรงของตลาดภูมิภาคที่เพิ่มมากขึ้นช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการของตลาดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

จำนวนห้องที่ขายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 มีแนวโน้มที่บ่งชี้สูงกว่าปี 2560 โดยที่ส่วนใหญ่มาจากโครงการใหม่ เช่น แคลเซีย ลาгуนา พาร์ค และดาวา ภูเก็ต โครงการล่าสุดซึ่งบริษัทฯ ได้นำเสนอโครงการเมื่อเร็ว ๆ นี้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ จะพยายามรักษายอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งต่อไปหากสามารถวางเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองได้ ดังนั้น กลยุทธ์ทางการตลาดที่กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นจะเป็นดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว และยังคงเหลือ
- เจาะตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ในภูมิภาค อาทิเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน ในขณะที่ยังคงรักษายอดขายที่แข็งแกร่งจากตลาดในปัจจุบัน เช่น รัสเซีย
- จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายนอกสถานที่เพิ่มขึ้น (พันธมิตรช่องทางการขาย และงานกิจกรรมและงานแสดงสินค้าประจำ) ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น
- จัดทำเอกสารประกอบการขายในหลากหลายภาษา และเพิ่มช่องทางทำการตลาดออนไลน์ / ดิจิตอล
- เสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับระดับงบประมาณของผู้ซื้อ และรักษาลิขสิทธิ์ที่มีราคาแข่งขันได้ในตลาด สำหรับกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเพื่ออยู่อาศัย
- เปิดตัวนวัตกรรมส่งเสริมการขายและสิ่งจูงใจทางตลาด เช่น การผ่อนชำระระยะยาว
- พัฒนารูปแบบการบริการหลังการขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทฯ ยังคงเฝ้าติดตามดูปัจจัยทางการตลาดต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจต่อไป

➤ สถานการณ์การตลาด

- รายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยได้รับปัจจัยหนุนจากตลาดเอเชียที่แข็งแกร่ง นอกเหนือจากนั้น อุตสาหกรรมการบริการโรงแรมระดับไฮ-เอนด์ ยังได้รับประโยชน์จากนโยบายการทำการตลาดใหม่ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (TAT) ซึ่งมีเป้าหมายคือ การปรับเปลี่ยนจากตลาดมวลชน สู่อุตสาหกรรมและรักษาตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มคุณภาพ มุ่งสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพ
- ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2561 สถานการณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตเริ่มต้นอย่างมั่นคงและต่อเนื่อง โดยมีรายได้จากการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวนนักท่องเที่ยวจีนเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสร้างความแข็งแกร่งในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว โดยเติบโตด้วยตัวเลข 2 หลัก ส่งผลทำให้เกิดมียอดนักท่องเที่ยวสูงถึง 3.5 ล้านคนในช่วงสี่เดือนแรกของปี เหตุการณ์เรือล่มที่เกิดขึ้นในเดือนกรกฎาคม เป็นเหตุให้นักท่องเที่ยวชาวจีนเสียชีวิต 47 คน ส่งผลกระทบทำให้นักท่องเที่ยวชาวจีนลดลง ตั้งแต่เดือนสิงหาคม กันยายน และตุลาคม โดยลดลงร้อยละ 12 ร้อยละ 15 และร้อยละ 20 ตามลำดับจากตลาดนี้ ในส่วนของจังหวัดภูเก็ต ตลาดนักท่องเที่ยวจีน (แม้จะเกิดโศกนาฏกรรม) และกลุ่มรัสเซีย นับเป็นตลาดนักท่องเที่ยวที่มี

ศักยภาพ ซึ่งทั้งสองยังคงเป็นตลาดหลักที่สร้างรายได้ ร้อยละ 35 - 50 ของโรงแรม บ้านยัน ทรี ภูเก็ต และ อังสนา ลาгуนา ภูเก็ต ในปี 2561

- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับแรงหนุนจากผลิตภัณฑ์ที่เน้นการลงทุนในราคาที่เหมาะสมพร้อมทั้งมีโปรแกรมการจัดการเช่า และ/หรือมีการรับประกันผลตอบแทน ตลาดลูกค้าหลักที่สำคัญ ได้แก่ จีน รัสเซียฮ่องกง และ สิงคโปร์

➤ ภาวะการแข่งขัน

โรงแรม

โรงแรมระดับบนในจังหวัดภูเก็ต	รีสอร์ทหรูหรานในจังหวัดภูเก็ต	โรงแรมระดับบนในกรุงเทพฯ
<ul style="list-style-type: none"> • ดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต • เอ้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เลอเมอร์เดียน ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เจ ดับบลิว แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา • ไฮแอท รีเจนซี่ ภูเก็ต รีสอร์ท • พูลแมน อาคาเดีย 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 โซฟิเทล แบงคอก

ภูเก็ต: คู่แข่งขันในระดับเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหราน รวมถึงโครงการพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยิ่งไปกว่านั้นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเสนอราคาห้องพักสำหรับการเช่าห้องพักระยะยาวในอัตราที่สามารถแข่งขันได้ อีกทั้งการแข่งขันกับจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

กรุงเทพฯ: จำนวนโรงแรมที่เพิ่งสร้างเสร็จหลายแห่งในไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพฯ ลดลง อีกทั้งการขายตัวของโรงแรมแห่งใหม่ๆ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คู่แข่งโดยตรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ ลาгуนา ภูเก็ต คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่แถวริมฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของเกาะภูเก็ต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีราคาค่อนข้างสูง ส่วนทางด้านริมฝั่งตะวันออกมีการพัฒนาสาธารณูปโภคน้อยกว่าหรือคุณภาพด้อยกว่าและขาดทรายที่ส่วยงามมีน้อย ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียม/อพาร์ทเมนท์ ที่มีความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น และมีราคาที่เข้าถึงได้ง่ายเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเนื่องด้วยที่ดินมีราคาสูง

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

ลาгуนา ภูเก็ต ได้นำเสนอโครงการมากมายที่ตรงกับความต้องการผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งแตกต่างจากผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ อาทิเช่น มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องยาวนานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย สงบร่มรื่น และมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม อีกทั้งยังมีทีมงานที่ได้รับการอบรมมาเป็นอย่างดีในการบริการหลังการขายเพื่อนำเสนอการบริการภายในบ้านเพื่ออยู่อาศัย ลาгуนา ภูเก็ต ยังนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายเกี่ยวกับอาหารและสันทนาการ อาทิ สนามกอล์ฟ 18 หลุม ที่ตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัย

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างดำเนินงานในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องระมัดระวังและพร้อมปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตั้งราคาห้องพักเพื่อให้ทันกับสภาวะการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะนำไปสู่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้ต่อห้องพักที่ดีที่สุด

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การตั้งราคาที่แข่งขันได้ในตลาดเป็นสิ่งจำเป็นเพื่อรักษายอดขายที่แข็งแกร่ง กลุ่มบริษัทฯ จะยังดำเนินกลยุทธ์ในการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาย่อมเยา (ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) เช่น แคสเซีย ภูเก็ต และ ดาว่า ภูเก็ต ซึ่งเป็นโครงการที่โรงแรมใหม่ในเครือ บันยันทรี โดยมีห้องชุดราคาเริ่มต้นที่ 5 ล้านบาท จากความสำเร็จของโครงการลาгуนา พาร์ค 1 จึงได้มีการนำเสนอโครงการลาгуนา พาร์ค 2 (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยระดับกลาง) สุดลาดทาวนิช และบ้านเดี่ยวซึ่งมีขนาดเนื้อที่เล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เคยพัฒนาในโครงการลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ เพื่อดึงดูดความสนใจในด้านราคา

➤ ภาพรวมในสามปี

มีสัญญาณบ่งชี้ว่าปี 2562 จะมีความท้าทายมากขึ้น กองทุนการเงินระหว่างประเทศมีการคาดการณ์การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกท่ามกลางความตึงเครียดทางการค้าโลกที่เพิ่มขึ้นและความอ่อนแอในยุโรป จีนซึ่งเป็นตลาดแหล่งสำคัญของบริษัทฯ กำลังเผชิญกับภาวะการลงทุนและการส่งออกที่ลดลง จากที่กล่าวมา แนวโน้มการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงเป็นบวกโดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยจะเพิ่มขึ้นจาก 37.5 ล้านคนในปี 2561 เป็น 40 ล้านคนในปี 2562

แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะหลักของภูเก็ต รวมถึงโครงการทางลอดใต้ดิน ท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต (จะเปิดให้บริการในปี 2562) รถไฟฟ้ารางเบา ท่าอากาศยาน - ฉลอง (จะเปิดให้บริการในปี 2564) และอื่น ๆ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนใกล้จะเกิดขึ้นแล้ว ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในภูเก็ตมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น และ โครงการที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว จะเป็นสินค้าที่อยู่ในความสนใจในหมู่นักลงทุนและนักท่องเที่ยวด้วยกัน

จำนวนห้องพักของโรงแรมในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 10,600 ห้อง ภายในปี 2564 ซึ่งรวมถึงแบรนด์ต่างๆ เช่น ไฮแอท รีเจนซี่, คาเพลลา, วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย และแลนด์มาร์ค ขณะที่ในภูเก็ตมีโรงแรมใหม่ 33 แห่งอยู่ในช่วงระหว่างเปิดดำเนินการใน 3 ปีข้างหน้า เช่น โรสวูด, เจ ดับบลิว แมริออท, อินเตอร์คอนติเนนตัล, ไฟร์พอยท์ และเซราตัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการเติบโตที่แข็งแกร่งในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาในตลาดระดับล่างและระดับกลาง เนื่องจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นของภาคการท่องเที่ยวและการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน (การขยายสนามบิน การขยายถนน ฯลฯ) และกำลังซื้อของผู้บริโภคเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะตลาดโลกที่เพิ่มขึ้นและความเสี่ยงด้านภูมิศาสตร์การเมือง เช่น ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ความผันผวนของตลาดหุ้น อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ฯลฯ ซึ่งหากสถานการณ์เลวร้ายลงอาจทำให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนลดลงและส่งผลให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ลดลง อย่างไรก็ตาม ทั้งภูเก็ต

และกรุงเทพฯ ต่างก็มีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยสามารถดำรงอยู่ได้ท่ามกลางสภาวะผันผวนหรือการชะลอตัว แม้ว่าในอดีตความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทย เป็นปัจจัยที่ส่งผลทำให้เกิดการชะลอตัว ของความต้องการในการท่องเที่ยว และอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และกรุงเทพฯ ลดลงก็ตาม แต่บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นในเป้าหมายระยะยาว

2.3 ความสำเร็จของโครงการ

ความสำเร็จด้านการก่อสร้างและการขายของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิต					อัตราการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ
	มูลค่า (ล้านบาท)	ทั้งหมด	ขายแล้ว	ขายแล้ว	รับรู้ รายได้	
โครงการที่สร้างเสร็จแล้ว						
บ้านย่าน ทรี กรุงเทพ	699	24	15	63%	15	100%
บ้านย่าน ทรี ภูเก็ต ดับเบิล พูล วิลล่า	1,897	26	23	88%	23	100%
แคสเซีย 1	1,424	229	182	79%	182	100%
แคสเซีย 2	747	105	60	57%	59	100%
ลากูน่า พาร์ค 1 ทาวน์โฮม	1,466	155	143	92%	142	100%
ลากูน่า พาร์ค 1 วิลล่า	1,476	96	94	98%	94	100%
ลากูน่า วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 7	349	10	10	100%	10	100% *
เดอะลอฟท์ แอท ลากูน่า วิลเลจ	254	22	10	45%	10	100%
รวม	8,312	667	537	81%	535	100%
โครงการระหว่างก่อสร้าง						
แคสเซีย 3	1,722	193	117	61%	-	21%
ดาวา	766	124	27	22%	-	2%
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	2,117	54	37	69%	-	-
อัสสนา โอเชียนวิว	1,087	33	3	9%	-	-
บ้านย่าน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์	1,984	19	2	11%	2	34% *
บ้านย่าน ทรี พูล วิลล่า (ใหม่)	380	8	8	100%	-	17%
ลากูน่า พาร์ค 2 ทาวน์โฮม	236	18	3	17%	-	2%
ลากูน่า พาร์ค 2 วิลล่า	216	12	3	25%	-	1%
ลากูน่า วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 8	630	16	4	25%	-	3% *
รวม	9,138	477	204	43%	2	
ยอดรวมทั้งสิ้น	17,450	1,144	741	65%	537	

* 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

ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบในเชิงลบในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาจากสภาวะการเมืองที่ตึงเครียด เหตุการณ์เหล่านี้ได้ถูกเผยแพร่ไปยังนานาประเทศและทำให้เกิดภาพลักษณ์ในเชิงลบต่อประเทศไทยในแง่ความปลอดภัยในการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักลงทุนในการเข้ามาลงทุน สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและความอ่อนไหวของนักลงทุน

3.3 การพึ่งพาตลาดลูกค้าหลัก

การพึ่งพาตลาดหลักทำให้เกิดความเสี่ยงเมื่อตลาดนั้นเกิดภาวะถดถอยโดยส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของโรงแรม หากไม่สามารถหาตลาดอื่นมาทดแทนได้ทันที เช่นเดียวกับโรงแรมทั้งหลายในประเทศไทย ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและชาวจีนได้กลายเป็นตลาดหลักสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา วิกฤตการณ์ทางการเงินของรัสเซียในปี 2558 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่เดินทางไปภูเก็ตในช่วงฤดูการท่องเที่ยวที่สำคัญน้อยลงเป็นอย่างมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่อโรงแรมในภูเก็ตของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ตลาดจีนเป็นตลาดหลักที่สำคัญ ในปี 2559 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของธุรกิจทัวร์จีนศูนย์เหรียญ 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

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีข้อถกเถียงเป็นอย่างมากในประเทศไทยเกี่ยวกับความถูกต้องของกรรมสิทธิ์ การถือครองที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีความมั่นใจว่าบริษัทในกลุ่มถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือที่ดินสำหรับการขายในประเทศไทยอย่างถูกต้อง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดได้แย่งในกรรมสิทธิ์เหล่านั้น ถึงแม้ว่าการได้แย่งในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะไม่ประสบความสำเร็จ 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
- จำนวนห้องพักในพื้นที่หรือภูมิภาคเดียวกันที่มีมากเกินไปจนเกิดความต้องการหรือความต้องการห้องพักของลูกค้าที่ลดลงในบางช่วง อาจส่งผลกระทบต่อในเชิงผลตอบแทนการเข้าพักและราคาห้องพัก
- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อค่าจ้างใช้สอยของผู้บริโภค และวิถีการท่องเที่ยวของประชาชนและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- สภาพทางการเมืองในภูมิภาคและท้องถิ่น รวมทั้งสภาพสังคมซึ่งมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อ อำนาจซื้อของตลาด เช่น อาชญากรรม ความไม่สงบในสังคมและการก่อการร้าย
- การแพร่ระบาดของโรคซึ่งมีผลกระทบต่อการเดินทางและธุรกิจการท่องเที่ยว
- ค่าเดือนภัยเกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่เตือนให้ประชาชนชะลอ และ/หรือหลีกเลี่ยงการเดินทางท่องเที่ยว
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความสะดวกในการเดินทางเข้าประเทศไทยและโดยเฉพาะอย่างยิ่งจำนวนเที่ยวบินมายังประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต
- สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนและภัยทางธรรมชาติ

3.9 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงสืบเนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

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

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สามารถส่งผลเสียต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ฝ่ายจัดการจึงได้ให้ความสนใจในเรื่องต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อจะ สามารถนำกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มาปรับใช้ได้ทันที่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(ก) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						อาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	รวม	
บจ. ลาгуนา บันยันทรี	1. โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	107 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,096	297	1,393	ไม่มี
บจ. บางเทาแกรนด์	2. โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	ภูเก็ต	328 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	742	216	958	(1) ติดจ้างเงินกู้ 2,700 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา วิลเลจ	3. โรงแรมอังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต	ภูเก็ต	16 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	2	8	10	ไม่มี
บจ. ไทยวาฬาลาซา	4. โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพ	305 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,250	397	1,647	(2) ติดจ้างเงินกู้ 1,686 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ตรีสอร์ทดีเวลลอปเม้นท์	5. โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	92 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	215	19	234	(3) ติดจ้างเงินกู้ 920 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	6. ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	ภูเก็ต	18 หลุม	เจ้าของ	สนามกอล์ฟ	47	82	129	(4) ติดจ้างเงินกู้ 250 ล้านบาท
บจ. ลาгуนาเซอร์วิส	7. ลาгуนาเซอร์วิส	ภูเก็ต	6 ไร่ 3 งาน 54.8 ตรว	เจ้าของ	บริการสาธารณูปโภคและจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ท	38	63	101	(5) ติดจ้างเงินกู้ 90 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เอ็กซ์เคอร์ชั่น	8. ลาгуนา ทัวร์แอนด์ทราเวล	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	บริการท่องเที่ยวและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	1	-	1	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	9. บันยันทรี และอังสนา แกลเลอรี	ภูเก็ต / กรุงเทพ	8 ร้านค้า	เจ้าของ	ร้านค้าปลีก	8	4	12	ไม่มี
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	10. อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ภูเก็ต / กรุงเทพ	-	เจ้าของ	ใช้ดำเนินงาน	132	106	238	ไม่มี
						ที่ดิน		รวม	
บริษัทย่อยหลายบริษัท	11. ที่ดิน	กรุงเทพ	2 ไร่ 1 งาน 92 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งโรงแรม	933		933	อ้างอิง (2)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	12. ที่ดิน	ภูเก็ต	917 ไร่ 0 งาน 39.37 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งลาгуนา ภูเก็ต	5,869		5,869	อ้างอิง (1),(3),(4) และ (5)
รวม						11,525			

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

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ์	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	ให้เช้าร้านค้าปลีก	244	15	9	268	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	2. พื้นที่สำนักงานอาคารไทยวา 1	กรุงเทพ	15,389 ตรม	เจ้าของ	ให้เช่าสำนักงาน	-	774	-	774	อ้างอิง(2)
บริษัทย่อยหลายบริษัท	3. ที่ดิน	เชียงใหม่/เชียงราย/แม่ฮ่องสอน	1,425 ไร่ 2 งาน 87.4 ตรว	เจ้าของ	ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	191	-	-	191	ไม่มี
รวม						435	789	9	1,233	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระทุกปี ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่าเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 19 ธันวาคม 2561 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 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	ประเภทการถือสิทธิ	จำนวนที่เหลือเพื่อขาย (หลัง)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ภาระผูกพัน
บจ. Laguna บ้านยัน ทรี	1. บ้านยัน ทรี ดับเบิลพูลวิลล่า	ภูเก็ต	1,353 ตรม	เจ้าของ	3	70	มีนาคม 2550	(6) ติดจำนองเงินกู้ 592.5 ล้านบาท
บจ. เอวีซี อินโดนีเซีย	2. เอวีซี อินโดนีเซีย	อินโดนีเซีย	1,341 ตรม	เจ้าของ	11	38	มกราคม 2551	ไม่มี
บจ. Laguna ฮอลิเดย์ คลับ	3. Laguna ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต/เชียงใหม่/หัวหิน/พัทยา	18,777 ตรม	เจ้าของ	147	389	พฤศจิกายน 2551	(7) ติดจำนองเงินกู้ 265 ล้านบาท
บจ. Laguna แกรนด์	4. เดอะ ลอฟท์	ภูเก็ต	2,448 ตรม	เจ้าของ	12	132	กรกฎาคม 2554	(8) ติดจำนองเงินกู้ 298 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	5. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 1	ภูเก็ต	2,371 ตรม	เจ้าของ	47	153	พฤศจิกายน 2558	(3) ติดจำนองเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	6. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 2	ภูเก็ต	2,243 ตรม	เจ้าของ	46	198	พฤษภาคม 2561	(3) ติดจำนองเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. ทวิน วอเตอร์ส ดีเวลลอปเมนต์	7. Laguna พาร์ค ทาวนิชเม และวิลล่า	ภูเก็ต	11,361 ตรม	เจ้าของ	45	283	ธันวาคม 2561	(9) ติดจำนองเงินกู้ 920 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	8. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 3&4	ภูเก็ต	14,387 ตรม	เจ้าของ	193	274	กันยายน 2562	(3) ติดจำนองเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. Laguna บ้านยัน ทรี	9. บ้านยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	12,954 ตรม	เจ้าของ	17	355	ธันวาคม 2562	(6) ติดจำนองเงินกู้ 592.5 ล้านบาท
บจ. ที่ดบบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์	10. Laguna วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 8	ภูเก็ต	2,684 ตรม	เจ้าของ	4	40	2563	ไม่มี
บจ. บางเทา ดีเวลลอปเมนต์	11. Laguna บีช ฟรอนท์	ภูเก็ต	15,039 ตรม	เจ้าของ	54	340	2563	(9) ติดจำนองเงินกู้ 920 ล้านบาท
บริษัทย่อย	12. ที่ดินรอการพัฒนา	ภูเก็ต	893 ไร่ 2 งาน 54.96 ตรว	เจ้าของ	-	1,274	-	ไม่มี
บริษัทย่อย	13. อื่น ๆ	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	-	275	-	ไม่มี
รวม					703	3,815		

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) หรือเกณฑ์รายได้ (Income 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 แต่ในหนังสือสำคัญจดทะเบียนอาคารชุด อัลลามันดา 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 ภายหลังจากฟ้องจนกว่าจำเลยจะได้ชำระเสร็จสิ้น พร้อมกันนี้โจทก์ยังได้ฟ้องกรรมการบริษัททั้งในอดีตและปัจจุบันอีก 10 คน เป็นจำเลยที่ 5 ถึง 14 ในฐานะที่เป็นตัวแทนของบริษัททั้ง 4 บริษัท จึงต้องร่วมกันรับผิดชอบตามฟ้องด้วย เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2554 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต่อศาล เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้จำเลยจำหน่าย จ่าย โอน และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโฉนดที่ดินทั้ง 9 แปลงของจำเลยที่มีข้อพิพาทอยู่ในคดีนี้กับสำนักงานที่ดิน ในระหว่างที่คดีนี้ยังอยู่ในการพิจารณาของศาล เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555 ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้จำเลยจำหน่าย จ่าย โอน และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโฉนดที่ดินทั้ง 9 แปลงตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของโจทก์

โจทก์และจำเลยได้ดำเนินการสืบพยานเสร็จสิ้นแล้ว ศาลได้กำหนดวันนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 แต่ในวันดังกล่าว ศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ตได้มีคำสั่งเลื่อนนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 28 มีนาคม 2557 แต่ในวันดังกล่าว ศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ตมีคำสั่งเลื่อนนัดอ่านคำพิพากษาเป็นวันที่ 30 พฤษภาคม 2557 และวันที่ 30 พฤษภาคม 2557 ศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ตมีคำสั่งเลื่อนนัดอ่าน คำพิพากษาเป็นวันที่ 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 และ ให้จำเลยชดใช้ค่าทนายความให้แก่โจทก์เป็นจำนวน 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

บริษัทได้ออกรวมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทจำนวนสองแปลงให้กับโจทก์แล้วเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2557 และวันที่ 27 พฤษภาคม 2558 ตามลำดับเพื่อระงับจำนวนค่าเสียหายรายวันตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ซึ่งจำนวนค่าเสียหายรายวันคำนวณจนถึงวันที่ออกรวมสิทธิ์ที่ดินทั้งสองแปลงเป็นเงินจำนวน 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 ยังตัดสินว่าจำเลยไม่ได้ทำอะไรที่จะขัดต่อโจทก์ในการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ 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 ทนายความของทั้งโจทก์และบริษัทได้ร่วมกันยื่นคำร้องต่อศูนย์ไกล่เกลี่ยและประนอมข้อพิพาทในศาลฎีกาเพื่อขอให้ศาลฎีกามีคำพิพากษายอมให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความนี้

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 ศาลฎีกาได้พิจารณารับคดีนี้และได้มีคำพิพากษายอมให้เป็นไปตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

สถานการณ์ปัจจุบัน

คดีนี้ถึงที่สุดแล้ว

ข้อพิพาททางกฎหมายในคดีย่อยอื่น

โปรดดูข้อ 42.2-42.4 ของหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของบริษัทฯ

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 ธุรกิจร้านอาหารสินค้า 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	-**	-**	SGD235,435,987	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	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	ลงทุนและพัฒนารีสอร์ท	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	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แปรรูป สัปปะหลัง และอาหารจากแป้ง ประเภทวุ้นเส้น กว๊านเตี่ยว และสาหร่าย	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

- * นับเฉพาะบริษัทที่บริษัท ถือครองผ่านบริษัทย่อย (ตั้งแต่ร้อยละ 50) เท่านั้น
- ** นับตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2549 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย
- *** นับตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2537 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศฮ่องกงได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

- 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

อาคารกักดี ชั้น 2
2/2 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ 66 (0) 2680 9777
โทรสาร 66 (0) 2680 9711

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 อรรถวณิช 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**

บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

- **ธนาคารที่ติดต่อประจำ**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาก่อนสาทร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขากู้ภัย

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสานักสีลม

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม

6.2 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

-ไม่มี-