

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

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

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

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจ

###### วิสัยทัศน์ขององค์กร

เป็นผู้นำในธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ ที่มีมุ่งมั่นรักษาสีสิ่งแวดล้อมและมีความรับผิดชอบต่อสังคม และทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกระดับได้รับความพึงพอใจสูงสุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนาธุรกิจที่ยั่งยืนในระยะยาว

###### พันธกิจขององค์กร

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

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### เหตุการณ์สำคัญ

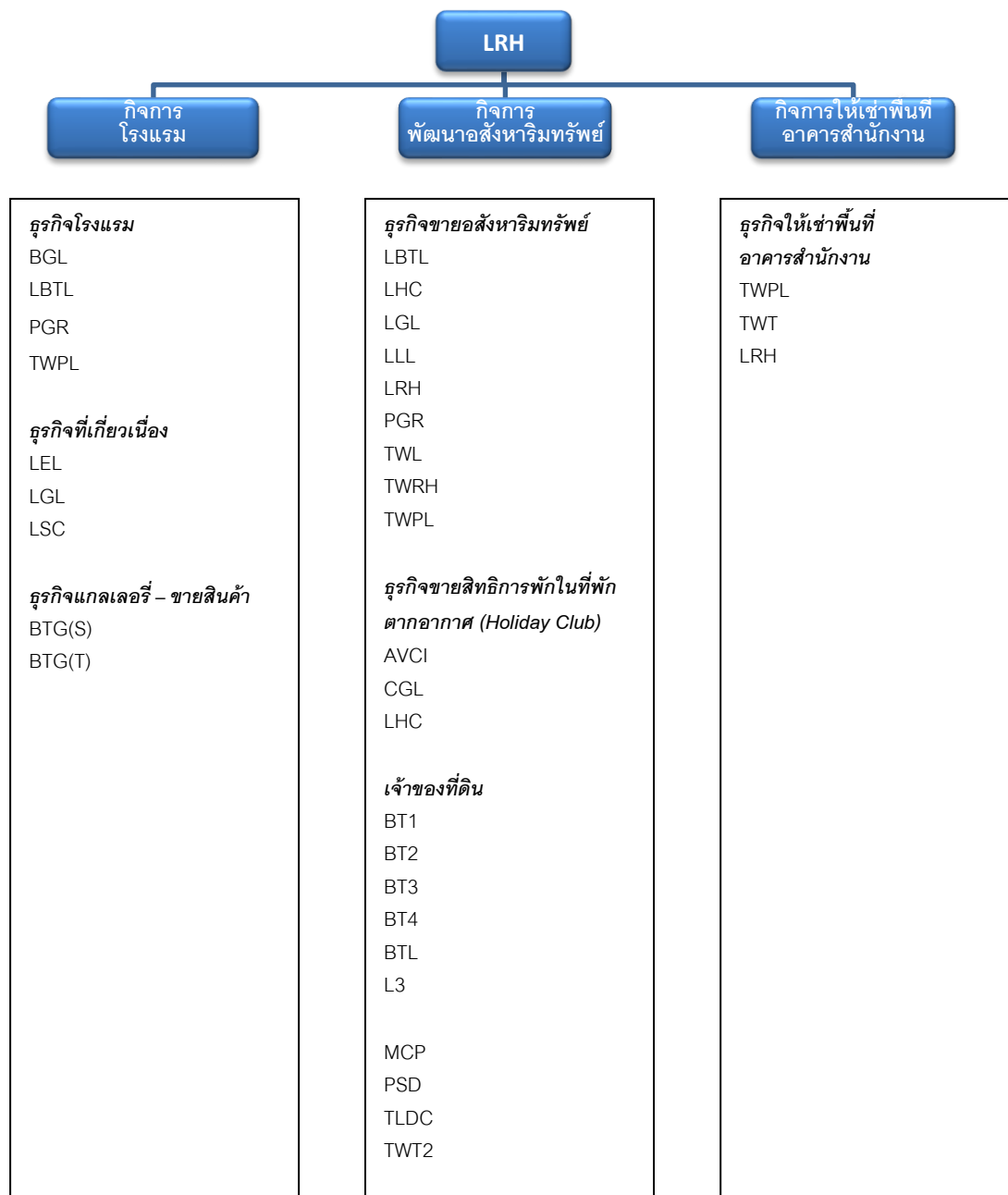
- 2530 • โรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต (เดิมชื่อ โรงแรมดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท) เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2534 • โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2535 • โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต และ ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2536 • บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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
  - มีการปิดโรงแรมเชอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต เพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ พร้อมกับเปลี่ยนการบริหาร และชื่อเป็นโรงแรมอัสนา ลาгуนา ภูเก็ต โดยเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2556 • ปิดปรับปรุง ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต เพื่อยกระดับสนามกอล์ฟ กอล์ฟคลับและเปิดตัวการบริหารรถกอล์ฟ
- 2558 • เปิดตัว ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต อีกครั้งในเดือนมกราคม
  - เปิดตัวโรงแรม แคลเซีย ภูเก็ต อย่างเป็นทางการในเดือนตุลาคม
- 2559 • เปิดตัว อัสนา เวเคชั่น คลับ ในเดือนมกราคม
  - เปลี่ยนการบริหารโรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า เป็น อัสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต ในเดือนสิงหาคม
  - บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกร้อยละ 1.25 ในบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)
- 2560 • ขายบันยันทรี ลิเจีย และลงทุนในบริษัท บันยันทรี ไชน่า จำกัด
- 2561 • เปิดตัว โรงแรม แคลเซีย ภูเก็ต เฟส 2
- 2562 • โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต เสร็จสิ้นการก่อสร้างวิลล่าใหม่อีก 45 หลัง จำนวนวิลล่าเพิ่มขึ้นเป็น 220 หลัง
  - โรงแรมอัสนา ลาгуนา ภูเก็ต เสร็จสิ้นการก่อสร้างสถานที่จัดการประชุมและนิทรรศการเอเชส (ACES) ซึ่งเป็น ศูนย์การประชุมที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดภูเก็ต
  - เปิดตัว เรือแชฟฟรอน ครูซ กรุงเทพฯ ในเดือนพฤศจิกายน

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

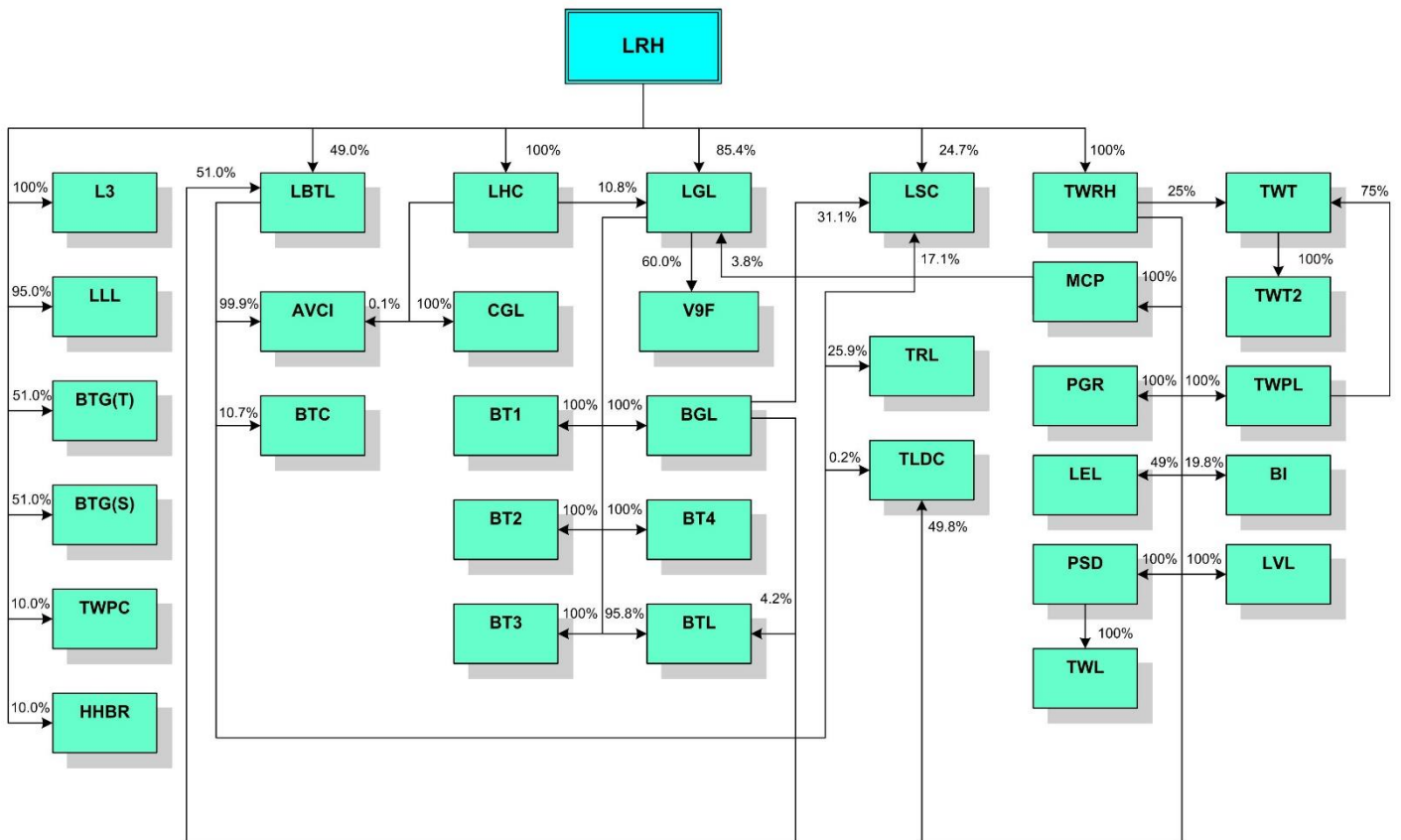
ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ตในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยัน ทรี และสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

#### กลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจหลักๆ ดำเนินการโดยแต่ละบริษัทดังนี้



## โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



หมายเหตุ

ชื่อเต็มของชื่อย่อบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท บันยัน ทรี โฮลดิ้งส์ จำกัด (BTH) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจหลักในการบริหารและพัฒนา รีสอร์ท โรงแรม และสพาระดับหรูภายใต้ตราสัญลักษณ์อื่นเป็นสากล ปัจจุบัน BTH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมเท่ากับร้อยละ 86.3 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ BTH ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมโดยถือหุ้นในอัตราเกินกว่าร้อยละ 10 ในบริษัทย่อยหลายบริษัท และบริษัทร่วมหนึ่งแห่งของบริษัทฯ

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มี BTH ถือหุ้นร่วมอยู่ด้วยนั้นเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการขายสินค้าที่ระลึกในโรงแรมที่บริหารจัดการโดย BTH ดังนั้น การเข้าถือหุ้นร่วมโดย BTH ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญ และประสบการณ์ทั้งในการพัฒนาและบริหารจัดการโรงแรมทั่วโลกภายใต้เครื่องหมายทางการค้า “บันยัน ทรี” “อังกสนา” “แคสเซีย” และ “ดาวา” และได้รับรางวัลโรงแรมและรีสอร์ทยอดเยี่ยมมากมายจะส่งผลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการใช้เครื่องหมายการค้า ความมีชื่อเสียง และการช่วยเหลือในการบริหารจัดการจาก BTH

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทแบบครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ต ในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยันทรี 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 (ที่ดำเนินการ)*	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	144 (220)	LBTL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	328 (372)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	สาทร กรุงเทพฯ	2545	305 (327)	TWPL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอังสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2552	15 (63)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2558	90 (334)	PGR (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท**	บางเทา ภูเก็ต	2549	77 (77)	LHC (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด

\* จำนวนห้องพักที่แสดงในวงเล็บ ได้รวมจำนวนห้องพักที่พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของ และจำนวนห้องพักที่ขายไปแล้วในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ หรือในรูปแบบสมาชิกฮอลิเดย์คลับ

\*\* อยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี

### กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуนา ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดรีสอร์ทแบบครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกนานัปการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของและดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเอง ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้น โดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуนา เซอร์วิส	2534	LSC (ร้อยละ 72.9)	ให้บริการที่สำคัญแก่โรงแรม ได้แก่ การบริการซักรีด การให้บริการน้ำประปา การรับส่งระหว่างโรงแรม การจัดสวน การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ให้บริการเต็นท์และสิ่งอำนวยความสะดวก การรับส่งพนักงาน รวมถึงการทำตลาดและบริการส่วนกลางอื่นๆ สำหรับโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน
คาแนล วิลเลจ	2537	LRH (ร้อยละ 100)	เป็นศูนย์การค้าทันสมัย ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่ ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต
บันยัน ทรี แกลเลอรี และ อังสนา แกลเลอรี	2539	BTG(T) (ร้อยละ 51), BTG(S) (ร้อยละ 51)	เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้า ศิลปะ หัตถกรรมพื้นเมืองและผลิตภัณฑ์สปา มีร้านค้าที่ดำเนินงานหรือบริหารงานภายใต้บริษัทเหล่านี้มากมายหลายแห่งทั่วโลก โดย 4 แห่งตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต
อังสนา เวดดิง เซนเตอร์ (โบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์)	2548	BGL (ร้อยละ 100)	เป็นโบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์ในโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทย นำเสนอแพ็คเกจแต่งงานที่มีบริการหลากหลายและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่อยู่ในตลาดระดับบน
ลาгуนา ทัวร์	2550	LEL (ร้อยละ 49)	เริ่มดำเนินการจากการคิดสรรผู้ให้บริการนำเที่ยวจากภายนอกเพื่อให้บริการแก่แขกของ ลาгуนา ภูเก็ต โดยในกลางปี 2551 ลาгуนา ทัวร์ ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มเสนอทัวร์ล่องเรือและทัวร์ในเมือง

### ธุรกิจกอล์ฟ

#### ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต

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

ธุรกิจกอล์ฟ	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуนา กอล์ฟภูเก็ต	2535	LGL (ร้อยละ 100)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม, สโตร์รีสอร์ท
ลาгуนา กอล์ฟ ปันตัน	2559	AVCI (ร้อยละ 100)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม, สโตร์รีสอร์ท

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เสนอขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในหลากหลายแบรนด์ที่ครอบคลุมถึงการเป็นบ้านพักส่วนตัว และทั้งยังมีระบบการจัดการแบบโรงแรม ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยว และแบบบ้านเดี่ยว ซึ่งมีทุกระดับราคาสำหรับการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัย ที่พักโรงแรมแบบเรสซิเดนซ์จะถูกจัดเข้าเป็นส่วนหนึ่งของห้องพักรงโรงแรมที่มีไว้เพื่อขาย (hotel inventory) และเจ้าของจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่แขกของโรงแรม บ้านพักส่วนตัวสามารถใช้เป็นบ้านหลักหรือบ้านพักตากอากาศ และมีการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้กับเจ้าของ รวมถึงการให้บริการเช่าบ้านพักและการบำรุงรักษาโดยทีมงานบริการหลังการขาย สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	37-46
อัสสนา โอเชียนวิว เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	29-37
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อพาร์ทเมนต์	21-24
บันยัน ทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	แกรนด์ เรสซิเดนซ์ บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ บ้านพัก 3 ห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ	86-123 63-65 50
แคลเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย	5-11 8-11
ดารา ภูเก็ต	ภูเก็ต	เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	5-9
ลาгуนา พาร์ค 2	ภูเก็ต	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมแบบกึ่งบ้านเดี่ยว	21-22 16-17
ลาгуนา วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์ อพาร์ทเมนต์	36-42 11-29
สกายพาร์ค	ภูเก็ต	คอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย	3-11

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 การเพิ่มความสะดวกในการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน ลาгуนา ภูเก็ต โดยเสนอการให้บริการแบบเบ็ดเสร็จในทีเดียวที่ไม่มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในภูเก็ตเทียบได้

### ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

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

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 ได้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณลิโอบบี้ของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่เพิ่งเปิดดำเนินงาน

### การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทฯ ยังได้มีการลงทุนในกองทุนบ้านเย็น ทรี อินโดไชน่า โฮลพิทาลิตี้ ซึ่งพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลาгуนา ลังโก ประเทศเวียดนาม

นอกจากนั้น กลุ่มบริษัทฯ มีการลงทุนอื่นๆ ในต่างประเทศ โดยผ่านบริษัท ทรอปีคอล รีสอร์ท จำกัด (TRL) และบริษัท ไบเบช อินเวสเมนต์ จำกัด (BI) ซึ่งลงทุนในโรงแรมหรูหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก



## 2.1.2 การพัฒนาที่เกิดขึ้นในปี 2563

การดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2563 ไม่เป็นไปตามเป้าหมายการดำเนินงานตามปกติ ในขณะที่สองเดือนแรกของปี สถานการณ์ค่อนข้างคงที่ แต่ในช่วงสิบเดือนต่อมา บริษัทฯ ได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง บริษัทฯ จึงได้ระมัดระวังในการรักษาเงินสดเป็นสำคัญ โดยโรงแรมทุกแห่งลดค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินเดือนจากการลดจำนวนพนักงาน แผนการลาโดยไม่ได้รับค่าจ้าง และแผนการทำงานรับเงินเดือนแบบยืดหยุ่น มีการควบคุมการใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด และการใช้ขั้นตอนพิจารณาอนุมัติ การจ่ายเงินขั้นสูงสุด การระงับสัญญาการให้บริการชั่วคราว การเจรจาต่อรองแผนการชำระหนี้ การระงับค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ โดยอนุมัติเฉพาะโครงการที่มีผลต่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน ชีวิต และความปลอดภัยและตามข้อกำหนดบังคับไว้เท่านั้น

ชื่อเสียงของโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ ในการเป็นหนึ่งในร้านอาหารและเครื่องดื่มที่ดีที่สุดในกรุงเทพฯ ยังคงโดดเด่น และร้านอาหารที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก ได้แก่ แซฟฟรอนครุฑ ซึ่งมียอดจองเต็มตลอดทั้งเดือนพฤศจิกายนและ ธันวาคมที่ผ่านมา รวมทั้งห้องอาหารเวอรติโก้ และเวอรติโก้ ทุ ที่ได้รับความนิยมมาโดยตลอด โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ ประสบความสำเร็จในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าตลาดในประเทศให้มาเข้าพักและใช้บริการจากโรงแรมได้

นักท่องเที่ยวภายในประเทศให้ความสนใจและเดินทางมาท่องเที่ยวภูเก็ตเพิ่มมากขึ้น จากแคมเปญสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศ ต่างจากในอดีตที่ภูเก็ตไม่ได้เป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศ โรงแรมของบริษัทฯ ในจังหวัดภูเก็ตประสบความสำเร็จในการดึงดูดนักท่องเที่ยวเข้าพักจากการทำแคมเปญและโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่หลากหลาย และจากนี้ไป บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะรักษาสถานะในประเทศนี้ไว้ และลดการพึ่งพาธุรกิจทัวร์จากต่างประเทศ

โรงแรมในลาгуนาทั้งหมดรวมตัวกันและร่วมจัดกิจกรรมโปรโมตการจัดงานอีเวนต์และโปรโมชันที่พักของโรงแรมทั้งหมด เพื่อให้มีรายได้เข้ามามากที่สุด ในบางกรณี โรงแรมแห่งหนึ่งจะจัดงานที่ต้อนรับแขกจากทุกโรงแรมแทนที่จะเป็นโรงแรมทั้งหมดจัดงานของตัวเอง ส่งผลให้มีการจัดการค่าใช้จ่ายอย่างเหมาะสมและการทำงานร่วมกันระหว่างกลุ่ม

ในช่วงต้นปีที่ผ่านมา บันยัน ทรี ภูเก็ต เสริมสิ้นการปรับปรุงล๊อบบี้ ให้กลับมาอยู่ในระดับมาตรฐานของโรงแรมบันยัน ทรี

อังสนา ลาгуนา ภูเก็ต สามารถใช้ประโยชน์จากศูนย์การประชุม ACES ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา มีการจัดงานทั้งของหน่วยงานราชการ และงานส่วนตัวอื่นๆ จัดขึ้นที่ศูนย์ประชุมนี้ ศูนย์ประชุมมีขนาดใหญ่ กว้างพอที่จะรองรับมาตรการรักษาระยะห่างทางสังคม และจัดงานที่มีผู้ร่วมงานเป็นจำนวนมากได้ อังสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ถูกส่งมอบในเดือนธันวาคม ทำให้มีห้องพักเพิ่มขึ้นจำนวน 11 ห้อง และสระว่ายน้ำเพิ่มในปี 2564

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบเป็นอย่างมากต่อธุรกิจของบริษัทฯ จึงไม่มีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ในปี 2563

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงขยายเครือข่ายพัฒนาการขายอสังหาริมทรัพย์นอกสถานที่ในประเทศจีน รัสเซีย และอินเดีย เพื่อเพิ่มจำนวนแหล่งที่มาของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพจากช่องทางพันธมิตร พร้อมกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายออนไลน์อย่างสม่ำเสมอ

### 2.1.3 โครงการในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาวยังมีโอกาสในการเพิ่มผลกำไรและขยายเพิ่มเติมสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อพบว่าความต้องการทั้งในแง่ของปริมาณห้องพักและที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ โดยนับจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมุ่งเน้นกิจกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นผลเติบโตรวดเร็ว รวมถึงการพัฒนาช่องทางการขายและกิจกรรมการตลาดออนไลน์ / ดิจิตอลในประเทศจีน อินเดีย และตลาดสำคัญอื่นๆ เพื่อกระจายฐานลูกค้าและทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้นเพื่อขยายการเข้าถึงผู้ซื้อที่มีศักยภาพโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ากลุ่มบริษัทฯ สามารถดำรงยอดขายต่อไปในระดับสูง เพื่อการเจริญเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน

#### โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำรงไว้ซึ่งภาพลักษณ์ชื่อเสียงของการเป็นโรงแรมชั้นนำที่มีความหรูหรา จึงมีการปรับปรุงและตกแต่งทั้งในส่วนห้องพัก และพื้นที่การบริการส่วนกลางใหม่ตามกำหนดเวลาที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถฟื้นตัวจากผลกระทบของโควิด-19 โดยการใช้วิธีการทำการตลาดที่ขับเคลื่อนด้วยข้อมูลโดยนำข้อมูลที่เก็บได้จากลูกค้ามาวิเคราะห์เพื่อประเมินความต้องการของตลาด ในขณะที่ประเทศไทยกำลังฟื้นตัว บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่กลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาในประเทศ รูปแบบการจอง และการเปลี่ยนแปลงในสิ่งอำนวยความสะดวกที่ขาดหวัง การเพิ่มขึ้นของการเดินทางเพื่อพักผ่อนในประเทศ และความต้องการในการเข้าพักเป็นระยะเวลานานขึ้นจนถึงการจองเพื่อเข้าพักในระยะสั้นๆ เพื่อช่วยกระตุ้นอัตราการเข้าพัก

#### ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ คาดการณ์ถึงความผันผวนที่จะเกิดขึ้นในปี 2564 เนื่องจากความไม่แน่นอนของตลาดโลกท่ามกลางสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 กลุ่มบริษัทฯ ยังคงดำเนินกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องที่จะปลดล็อกมูลค่าที่ดินว่างเปล่าของกลุ่มบริษัทฯ โดยดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ซึ่งรองรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการพักผ่อน ปี 2564 กลุ่มบริษัทฯ กำลังวางแผนการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ สำหรับกลุ่มลูกค้าในระดับเริ่มต้น, ระดับกลาง และระดับหรูหรา เมื่อสถานการณ์คลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น เนื่องจากตลาดมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา กลุ่มบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์นำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาเข้าถึงได้ง่ายในหลายระดับราคา (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) เพื่อตอบสนองลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดลูกค้าเอเชียชั้นกลางที่เพิ่มมากขึ้น อาทิเช่น โครงการ แคลสเซีย ภูเก็ต ดาวา ภูเก็ต และสกายพาร์ค ภูเก็ต และอสังหาริมทรัพย์ในราคาระดับกลาง (10-20 ล้านบาท) เช่น โครงการ ลาгуนา พาร์ค (ทาวนโฮม และบ้านเดี่ยว) ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในราคาเริ่มต้นและราคาระดับกลางนี้มีสัดส่วนยอดขายเป็นจำนวนมาก

### ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

“อัสสนา เวเคชั่น คลับ” ยังคงนำเสนอผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งมีความแตกต่างจากผลิตภัณฑ์ก่อนหน้านี้ คือ การนำระบบการแลกคะแนนมาใช้ในการแลกสิทธิสำหรับการเข้าพัก ซึ่งมีการบริหารจัดการโดยผู้จัดการดูแลห้องพักที่เป็นอิสระจากบริษัท (independent trustee) นอกจากนี้ สมาชิกยังมีสิทธิเข้าพักในเครือ บ้านยันทรี ที่มีอยู่หลากหลายแห่ง ลูกค้าหลายท่านไม่สามารถใช้คะแนนในปี 2563 ได้ บริษัทฯ เป็นเพียงผู้ให้บริการด้านการขายและการตลาดของ อัสสนา เวเคชั่น คลับ เท่านั้น

### ธุรกิจกอล์ฟ

สนามกอล์ฟของทั้ง ลาгуนา กอล์ฟภูเก็ต และ ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน ได้ทำการปรับปรุงและออกแบบให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ผู้มาใช้บริการจะได้พบกับความสนุกสนานและประสบการณ์ที่ท้าทายความสามารถที่ไม่ซ้ำใคร บนสนามกอล์ฟที่ถูกออกแบบอย่างดีสำหรับผู้ชื่นชอบการเล่นกอล์ฟ กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นสรรหาสิ่งที่เหมาะสมสำหรับนักกอล์ฟต่อไป

#### 2.1.4 โครงสร้างรายได้

รายได้แบ่งตามประเภทของธุรกิจแสดงเป็นจำนวนร้อยละ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563	%	2562	%	2561	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,206,727	43	3,356,259	55	3,572,747	66
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,572,727	55	2,568,163	42	1,705,618	31
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	35,836	1	91,183	1	98,667	2
รายได้อื่นๆ	19,028	1	104,022	2	70,036	1
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,834,318</b>	<b>100</b>	<b>6,119,627</b>	<b>100</b>	<b>5,447,068</b>	<b>100</b>

ธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในกลุ่มคือธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของรายได้ปรากฏดังตารางข้างล่าง โดยหมายเหตุ 42 ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงผลการประกอบกิจการจำแนกตามส่วนงานตามมาตรฐานและหลักการบัญชี

### กิจการโรงแรมโดยรวม

	2563	2562	2561
<b>อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)</b>			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	20	66	71
บันยัน ทรี ภูเก็ต	20	62	65
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	23	78	80
แคสเซีย ภูเก็ต	32	67	61
<b>ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH</b>	<b>24</b>	<b>69</b>	<b>70</b>
<b>ค่านี้อาศัยโดยเฉลี่ย (บาท)</b>			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	3,909	4,126	4,468
บันยัน ทรี ภูเก็ต	13,496	13,203	14,754
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	3,749	4,740	4,819
แคสเซีย ภูเก็ต	2,007	2,013	1,998
<b>ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH</b>	<b>4,634</b>	<b>5,038</b>	<b>5,519</b>
<b>รายได้รวม (พันบาท)</b>			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	194,367	685,520	764,597
บันยัน ทรี ภูเก็ต	307,198	843,781	932,531
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	300,743	1,005,499	1,078,230
แคสเซีย ภูเก็ต	99,886	154,216	124,310
<b>รวมรายได้จากโรงแรมของ LRH</b>	<b>902,195</b>	<b>2,689,017</b>	<b>2,899,668</b>
ธุรกิจร้านขายสินค้า	107,751	191,111	189,279
กิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม	196,782	476,131	483,800
<b>รายได้รวมของกิจการโรงแรม</b>	<b>1,206,728</b>	<b>3,356,259</b>	<b>3,572,747</b>

### ผลประกอบการโรงแรมโดยรวม

รายได้รวมของกิจการโรงแรมปี 2563 ลดลงร้อยละ 64 จากปี 2562 การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้รายได้ลดลงอย่างมาก แต่จากการที่บริษัทฯ เร่งทำแผนการตลาดในเชิงรุกอย่างหนัก จึงช่วยบรรเทาสถานการณ์ที่เลวร้ายลงได้บ้างในเดือนเมษายน 2563 โรงแรมทุกแห่งในจังหวัดภูเก็ตหยุดดำเนินการตามคำสั่งจากผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19 โรงแรมของบริษัทฯ ในจังหวัดภูเก็ตเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกันยายน 2563 แต่เฉพาะเพียงตลาดลูกค้าในประเทศเท่านั้น เนื่องจากพรมแดนระหว่างประเทศของไทยถูกปิด ซึ่งยังคงเป็นเช่นนั้นในขณะนี้เขียนรายงานนี้ นอกจากนี้ ประเทศไทยยังเผชิญกับการระบาดของโควิด-19 รอบสองในเดือนธันวาคม 2563 ถึงเดือนมกราคม 2564 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจในช่วงเดือนที่น่าจะทำได้กำไรได้มากที่สุดของปี

### กิจการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2563	%	2562	%	2561 (ปรับปรุง)	%
<b>รายได้</b>						
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	1,498,357	95	2,465,257	96	1,557,542	91
ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	74,370	5	102,906	4	148,076	9
<b>รายได้รวมของกิจการอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>1,572,727</b>	<b>100</b>	<b>2,568,163</b>	<b>100</b>	<b>1,705,618</b>	<b>100</b>

\* รวมรายได้อื่นๆ

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 48 ยูนิต มูลค่าขาย 1,488 ล้านบาท (ไม่รวมรายได้อื่นๆ) ได้ถูกรับรู้เป็นรายได้ในปี 2563 ซึ่งเป็นไปตามหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี

### ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ (ขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ)

ในปี 2563 รายได้จากธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ ลดลงร้อยละ 28 เนื่องจากไม่มีลูกค้าจากกลุ่มตลาดลูกค้าหลักจากการปิดพรมแดนระหว่างประเทศ บริษัทฯ จึงหยุดการขายสมาชิกทั้งหมดชั่วคราวตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตสั่งปิดพื้นที่เกาะเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19

### รายได้อื่นๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562	2561
กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	86,510	50,618
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	9,191	9,476	11,685
ค่าธรรมเนียมการจัดการรับ	4,392	4,633	2,553
อื่นๆ	5,445	3,403	5,180
<b>รายได้อื่นๆ</b>	<b>19,028</b>	<b>104,022</b>	<b>70,036</b>

“กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่าที่อาคารไทยวา 1 และศูนย์การค้าปลื้มคานัล วิลเลจ ที่ตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งนี้จะมีการประเมินราคาทุกปีโดยผู้ประเมินอิสระ

“รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ” เป็นรายได้จากการให้เช่าอาคาร บ้านย่น ทรี แมนเนจเม้นท์ อคาเดมี่ ในจังหวัดภูเก็ต

## 2.1.5 สิทธิและข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

สิทธิประโยชน์ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน - ไม่มี

สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี

ข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ - ไม่มี

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### ➤ การขายและการตลาด

#### โรงแรม

โรงแรมทั้งหมดในกลุ่มบริษัท และหน่วยธุรกิจทุกแห่งจะต้องจัดเตรียมแผนการขายและการตลาด โดยเป็นส่วนหนึ่งของการนำเสนองบประมาณ ซึ่งประกอบด้วยแผนงานโดยสรุปและต้องจัดทำงบประมาณรายได้แต่ละประเภท โดยโรงแรมจะเสนอแผนงานซึ่งแสดงให้เห็นถึงสถิติต่างๆ เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า รวมถึงการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายแยกตามประเภทตลาด การกำหนดราคาห้องพัก การจัดโปรโมชั่น และแผนประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ในปี 2563 รายได้ค่าห้องพักจำแนกตามกลุ่มตลาดลูกค้า และสัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาคเป็นดังนี้

	โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต	โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ
<b>ตลาดเป้าหมายหลัก/กลุ่มลูกค้า</b>	มากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ค่าห้องพักในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นตลาดนักท่องเที่ยวเป็นหมู่คณะ ขณะที่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นตลาดนักท่องเที่ยวในภูมิภาคและกลุ่มลูกค้าที่มาร่วมสัมมนาและกลุ่มลูกค้าจัดงานแต่งงาน	ประมาณร้อยละ 82 ของแขกทั้งหมดเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ส่วนที่เหลือจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจและกลุ่มลูกค้าที่มาร่วมสัมมนา
<b>สัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาค</b>	<p><b>ตลาดเอเชีย</b> ร้อยละ 84 กลุ่มเป้าหมายตลาดในประเทศไทย ร้อยละ 50 รองลงมา เป็นสาธารณรัฐประชาชนจีน เกาหลีใต้ ฮองกง และ สิงคโปร์</p> <p><b>ตลาดยุโรป</b> ร้อยละ 14 ส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร เยอรมนี ฝรั่งเศส และสวิตเซอร์แลนด์</p> <p>โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต กำหนดงบประมาณเฉพาะตลาดในประเทศสำหรับไตรมาสแรกของปี 2564 ตามด้วยการเปิดประเทศในโซนเอเชีย ในไตรมาสที่สองและสาม และเปิดประเทศทั่วโลกในไตรมาสที่สี่</p>	<p><b>ตลาดเอเชีย</b> ร้อยละ 80 กลุ่มเป้าหมายตลาดในประเทศไทย ร้อยละ 35 รองลงมา เป็นสาธารณรัฐประชาชนจีน เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น ไต้หวัน และ สิงคโปร์</p> <p><b>ตลาดยุโรป</b> ร้อยละ 11 ส่วนใหญ่มาจากสหราชอาณาจักร และเยอรมนี ร้อยละ 5 มาจากทวีปอเมริกาเหนือ และร้อยละ 3 มาจากออสเตรเลีย</p> <p>โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ กำหนดงบประมาณเฉพาะตลาดในประเทศสำหรับไตรมาสแรกของปี 2564 ตามด้วยการเปิดประเทศในโซนเอเชีย ในไตรมาสที่สองและสาม และเปิดประเทศทั่วโลกในไตรมาสที่สี่</p>

จากการหยุดดำเนินการและการให้ความสำคัญกับตลาดในประเทศมากขึ้นส่งผลให้ราคาห้องพักของโรงแรมทุกแห่งลดลง โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ ลดอัตราค่าห้องพักลงร้อยละ 12 ในปี 2563 โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตลดอัตราค่าห้องพักลงร้อยละ 35-50 เพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่น่าดึงดูดใจเนื่องจากสภาวะการแข่งขันของตลาดในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้นในจังหวัดภูเก็ต ราคาห้องพักจะยังคงต่ำกว่าปีก่อนหน้า จนกว่าเที่ยวบินระหว่างประเทศจะได้รับอนุญาตเข้าสู่จังหวัดภูเก็ต และการท่องเที่ยวระหว่างประเทศกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ปี 2564 จะเป็นปีแข่งขันกันด้วยอัตราการเข้าพักและการทำให้อัตราห้องพักเฉลี่ยดีขึ้นในปี 2565 และปีต่อไป

#### **ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์**

จำนวนห้องพักขายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2563 ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากภาวะวิกฤตจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้ความต้องการซื้อลดลง และสถานการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองจากกลุ่มผู้ชุมนุมต่อต้านรัฐบาล ในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท จะพยายามปรับปรุงประสิทธิภาพการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น กลยุทธ์ทางการตลาดที่กลุ่มบริษัท มุ่งเน้นจะเป็นดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว และยังคงเหลือ
- เจาะตลาดท้องถิ่นในประเทศไทย และตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ในภูมิภาค อาทิเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน และสาธารณรัฐอินเดีย ในขณะที่ยังคงรักษายอดขายที่แข็งแกร่งจากตลาดในปัจจุบัน เช่น รัสเซีย
- จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายออนไลน์เพิ่มขึ้น
- จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายนอกสถานที่เพิ่มขึ้น (พันธมิตรช่องทางการขาย และงานกิจกรรมและงานแสดงสินค้าประจำ) ในประเทศที่มีการผ่อนคลายข้อจำกัดในการเดินทาง
- จัดทำเอกสารประกอบการขายในหลากหลายภาษา และเพิ่มช่องทางทำการตลาดออนไลน์ / ดิจิตอล
- เสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับระดับงบประมาณของผู้ซื้อ และรักษาลิขสิทธิ์ที่มีราคาแข่งขันได้ในตลาด สำหรับกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเพื่ออยู่อาศัย
- เปิดตัวนวัตกรรมส่งเสริมการขายและสิ่งจูงใจทางตลาด เช่น การผ่อนชำระระยะยาว ดอกเบี้ยต่ำ ห้องพักรับ การเกษียณอายุ และวีซ่าเพื่อการพำนักระยะยาวในประเทศไทย สำหรับผู้ซื้อชาวต่างชาติ
- พัฒนารูปแบบการบริการหลังการขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัท ยังคงเฝ้าติดตามดูปัจจัยทางการตลาดต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัท ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจนี้ต่อไป



#### **สถานการณ์การตลาด**

- จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับปี 2562 โดยการเดินทางระหว่างประเทศจำกัดอยู่ที่ไตรมาส 1 เท่านั้น โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เดินทางในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ การเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวชาวจีนเริ่มลดลงในเดือนมกราคม เนื่องจากรัฐบาลจีนแนะนำชาวจีนงดการเดินทาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงเทศกาลตรุษจีนในปลายเดือนมกราคม การเข้ามาของนักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับปีก่อน จำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยลดลงจาก 39.9 ล้านคน เป็น 6.7 ล้านคนในปี 2563 ลดลงร้อยละ 83

- สำหรับตลาดภูเก็ต จำนวนผู้โดยสารขาเข้ามากกว่าตลาดในประเทศไทยโดยรวมเล็กน้อย เนื่องจากไตรมาสหนึ่ง ลดลงน้อยกว่าตลาดในประเทศไทยโดยรวม ในปี 2563 จำนวนผู้โดยสารขาเข้าลดลงร้อยละ 63
- การท่องเที่ยวในภูเก็ตถูกขับเคลื่อนโดยนักท่องเที่ยวชาวจีนและรัสเซียเสมอมา แต่ในปี 2563 ไม่ได้เป็นเช่นนั้นแล้ว ในเดือนมกราคม กุมภาพันธ์ และต้นมีนาคม ยังคงมีนักท่องเที่ยวชาวจีนและรัสเซียอยู่บ้าง แต่หลังจากนั้น โรงแรมต่างๆ ก็พึ่งพานักท่องเที่ยวในประเทศอย่างเต็มที่เมื่อเปิดให้บริการ
- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับแรงหนุนจากผลิตภัณฑ์ที่เน้นการลงทุนในราคาที่เหมาะสมพร้อมทั้งมีโปรแกรมการจัดการเช่า และ/หรือมีการรับประกันผลตอบแทน ตลาดลูกค้าหลักที่สำคัญ ได้แก่ จีน รัสเซีย สิงคโปร์ และฮ่องกง

#### ➤ ภาวะการแข่งขัน

##### โรงแรม

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

**ภูเก็ต:** คู่แข่งขันในระดับเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหราน โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเสนอราคาห้องพักสำหรับการเช่าห้องพักระยะยาวในอัตราที่สามารถแข่งขันได้ อีกทั้งการแข่งขันกับจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

**กรุงเทพฯ:** จำนวนโรงแรมที่เพิ่งสร้างเสร็จหลายแห่งในไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพฯ สันตลาล อีกทั้งการขายตัวของโรงแรมแห่งใหม่ๆ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น

##### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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



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

แม้ว่าจะมีการพัฒนาแบรนด์เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง แต่ลาгуนา ภูเก็ต ได้นำเสนอโครงการมากมายที่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งแตกต่างจากผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ 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 สกายพาร์ค โดยมีห้องชุดราคาเริ่มต้นที่ 3 ล้านบาท จากความสำเร็จของโครงการลาгуนา พาร์ค 1 จึงได้มีการนำเสนอโครงการลาгуนา พาร์ค 2 (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยระดับกลาง) สูดลาดทาวนิช และบ้านเดี่ยวซึ่งมีขนาดเล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เคยพัฒนาในโครงการลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ เพื่อดึงดูดความน่าสนใจในด้านราคา

#### ➤ ภาพรวมในสามปี

ภาพรวมแนวโน้มของธุรกิจยังขาดความชัดเจนเนื่องจากวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ซึ่งทำให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัว และจากการระบาดและพบผู้ติดเชื้อใหม่ระลอกที่ 2 และ 3 ในหลายประเทศรวมทั้งประเทศไทย ภาคธุรกิจการบริการมีการยกเลิกการจองเป็นจำนวนมากและอัตราการจองชะลอตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน ตามที่ได้ชี้แจงในหัวข้อก่อนหน้านี้ บริษัทฯ จะยังคงใช้มาตรการประหยัดค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดทั่วทั้งองค์กรซึ่งเริ่มปฏิบัติมาตั้งแต่ปี 2563 และให้ความสำคัญกับทั้งในตลาดในประเทศไทยและตลาดอื่นๆ ที่มีแนวโน้มจะเปิดตลาดในไม่ช้า โดยยังคงรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในตลาดกลุ่มเป้าหมายระยะไกลเพื่อให้มั่นใจว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็วเมื่อตลาดเปิด ในช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อนี้ ภาพรวมสามปีแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ ยังต้องรอดูสถานการณ์ในปี 2564 นี้ว่าเป็นไปในทิศทางใด แต่เมื่อสถานการณ์คลี่คลาย ภาพเศรษฐกิจกลับมากระเตื้องขึ้น บริษัทฯ คาดว่าผลประกอบการจะดีขึ้นด้วยการดำเนินงานโรงแรมที่มีประสิทธิภาพในการบริหารและลดต้นทุนเพื่อนำไปสู่ธุรกิจที่มีผลกำไรมากขึ้น

แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะหลักของภูเก็ต รวมถึงโครงการขยายท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต การปรับปรุงถนนและระบบคมนาคมขนส่ง และการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ การรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนใกล้จะเกิดขึ้นแล้ว ซึ่งคาดว่าจะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวและผลักดันความต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 มีโรงแรมหรูใหม่ 2 แห่งเปิดให้บริการในกรุงเทพฯ ทำให้มีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีก 687 ห้อง โรงแรมที่เปิดใหม่ ได้แก่ โรงแรมคาร์ลตัน กรุงเทพฯ (338 ห้อง) ดันถนนสุขุมวิท และโรงแรมคิมป์ตัน มาลัย กรุงเทพฯ (349 ห้อง) ในเขตลุมพินี โรงแรมทั้งสองแห่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจใจกลางกรุงเทพฯ ที่มีโรงแรมอื่น ๆ ที่เปิดให้บริการรวมจำนวนห้องพัก 1,005 ห้องในกลุ่มโรงแรมระดับบนและระดับกลาง ได้แก่ โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพฯ ทองหล่อ (303 ห้อง) โรงแรมโซลาเรีย นิชิเท็ตสึ กรุงเทพฯ (263 ห้อง) โรงแรมโอคิว สวีท กรุงเทพฯ (228 ห้อง) โรงแรมวิลล่า เดอ พระนคร (47 ห้อง) โรงแรมเดอะ ควอเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (120 ห้อง) และ โรงแรมแอชลีย์ (44 ห้อง)

การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้ประกอบการโรงแรมชะลอการเปิดโรงแรมใหม่ โรงแรม 5 แห่ง จำนวนห้องพักรวม 1,575 ห้อง มีแผนจะเปิดบริการในปี 2563 แต่บางแห่งมีแนวโน้มที่จะชะลอการเปิดให้บริการออกไป ได้แก่ โรงแรมสินธรมิตทาวน์ (475 ห้อง) โรงแรมสินธร เคมปินสกี (285 ห้อง) โรงแรมโอเรียนท์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพมหานคร ที่ดิงเพาเวอร์ มหานคร (154 ห้อง) โรงแรมไฟรี่ฮันส์ (301 ห้อง) โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ (101 ห้อง) และโรงแรมชไตเกนเบิร์กเกอร์ไฮเทล ริเวอร์ไซด์ ( 259 ห้อง) ห้องพักจำนวนมากของโรงแรมใหม่ในกรุงเทพฯ จะส่งผลให้เกิดความกดดันต่อตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ

ก่อนหน้านี้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการเติบโตที่แข็งแกร่งในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาในตลาดระดับล่างและระดับกลาง เนื่องจากการขยายตัวเพิ่มขึ้นของภาคการท่องเที่ยวและการปรับปรุงโครงการสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน (การขยายสนามบิน การขยายถนน ฯลฯ) และกำลังซื้อของผู้บริโภคเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ จากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ตั้งแต่ต้นปี 2563 กลุ่มโรงแรมส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบจากการยกเลิกการจองห้องพัก อันเนื่องจากการจำกัดการเดินทาง การยกเลิกของสายการบิน และการปิดประเทศอย่างที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน ส่งผลให้ธุรกิจการพัฒนายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีแนวโน้มลดลงตามไปด้วย

มุมมองภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2564 เป็นไปได้ยากที่จะคาดการณ์ว่าเมื่อไหร่สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 จะสิ้นสุดลง อีกทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะตลาดโลกที่เพิ่มขึ้นและความเสี่ยงด้านภูมิศาสตร์การเมือง เช่น ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ความผันผวนของตลาดหุ้น อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ฯลฯ ซึ่งหากสถานการณ์เลวร้ายลงอาจทำให้ความเชื่อมั่นของนักลงทุนลดลงและส่งผลให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ลดลง อย่างไรก็ตาม ทั้งภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างก็มีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยว โดยสามารถดำรงอยู่ได้ท่ามกลางสภาวะผันผวนหรือการชะลอตัว แม้ว่าในอดีตความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทย เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของความต้องการในการท่องเที่ยว และอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และกรุงเทพฯ ลดลงก็ตาม แต่บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นในเป้าหมายระยะยาว

## 2.3 ความคืบหน้าของโครงการ

ความคืบหน้าด้านการก่อสร้างและการขายของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิต					อัตราการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ
	มูลค่า (ล้านบาท)	ทั้งหมด	ขายแล้ว	ขายแล้ว	รับรู้รายได้	
โครงการที่สร้างเสร็จแล้ว						
บ้านยัน ทรี	699	24	15	63%	15	100%
บ้านยัน ทรี	1,897	26	23	88%	23	100%
บ้านยัน ทรี	383	8	7	88%	6	100%
แคสเซีย 1	1,412	229	195	85%	182	100%
แคสเซีย 2	744	105	65	62%	62	100%
แคสเซีย 3	1,704	188	184	97%	183	100%
ลากูน่า	1,465	155	155	100%	155	100%
ลากูน่า	1,476	96	96	100%	96	100%
ลากูน่า วิล	349	10	10	100%	10	100%
เดอะลอฟท์	254	22	10	45%	10	100%
รวม	10,383	863	760	88%	736	100%
โครงการระหว่างก่อสร้าง						
ดาวา	796	124	39	31%	-	40%
อัสสนา	2,110	54	41	76%	27	83%
อัสสนา โอ	1,087	33	7	21%	-	17%
บ้านยัน ทรี	1,995	19	2	11%	2	34% *
ลากูน่า	405	28	18	64%	13	64%
ลากูน่า	497	25	13	52%	11	62%
ลากูน่า วิล	671	16	5	31%	5	35% *
สกาย	2,063	416	278	67%	-	5%
รวม	9,624	715	403	56%	58	
ยอด	20,007	1,578	1,163	74%	794	

\* การก่อสร้างจะเริ่มเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขาย โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 1-2 ปี

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย

เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จึงขึ้นอยู่กับทั้งสภาพเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย รวมถึงธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทย เหตุการณ์ต่างๆ อาทิเช่น เส้นไหมของประเทศไทยในฐานะที่เป็นจุดมุ่งหมายของนักท่องเที่ยว สภาวะเศรษฐกิจถดถอย การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ การเพิ่มขึ้นของอาชญากรรม ความวุ่นวายในประเทศ หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ / การระบาดใหญ่ทั่วโลกแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศไทยหรือการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้ การแพร่ระบาดของโรคส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรง เห็นได้ชัดจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนาไวรัส หรือโควิด-19 ในปี 2563 ซึ่งทำให้ธุรกิจของบริษัทฯ รวมไปถึงอุตสาหกรรมการให้บริการทั่วโลกตกต่ำลงสู่ระดับต่ำสุดตลอดเป็นระยะเวลายาวนานที่สุดเป็นประวัติการณ์ ในขณะที่เขียนรายงานนี้ ยังไม่มีความชัดเจนว่าธุรกิจจะกลับสู่ระดับที่เคยเป็นก่อนการระบาดของโควิดเมื่อใด

#### 3.2 สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน

ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบในเชิงลบในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาจากสภาวะการเมืองที่ตึงเครียด เหตุการณ์เหล่านี้ได้ถูกเผยแพร่ไปยังนานาประเทศและทำให้เกิดภาพลักษณ์ในเชิงลบต่อประเทศไทยในแง่ความปลอดภัยในการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักลงทุนในการเข้ามาลงทุน สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและความอ่อนไหวของนักลงทุน

#### 3.3 การพึ่งพาดตลาดลูกค้าหลัก

การพึ่งพาดตลาดหลักทำให้เกิดความเสี่ยงเมื่อตลาดนั้นเกิดภาวะถดถอยโดยจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ หากไม่สามารถหาตลาดอื่นมาทดแทนได้ทันทั่วทั้งที่ เช่นเดียวกับโรงแรมทั้งหลายในประเทศไทย ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและชาวจีนได้กลายเป็นตลาดหลักสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงนี้และเริ่มเสาะหาตลาดรองและตลาดเกิดใหม่ (เช่นอินเดีย) เพื่อกระจายฐานลูกค้าและลดผลกระทบจากการพึ่งพาดตลาดใด ๆ เพียงตลาดเดียว

#### 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 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีข้อถกเถียงเป็นอย่างมากในประเทศไทยเกี่ยวกับความถูกต้องของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ แม้ว่าบริษัท จะมีความมั่นใจว่าบริษัทในกลุ่มถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือที่ดินสำหรับการขายในประเทศไทยอย่างถูกต้อง แต่บริษัท ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดได้แย่งในกรรมสิทธิ์เหล่านั้น ถึงแม้ว่าการได้แย่งในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะไม่ประสบความสำเร็จ แต่กระนั้นก็จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหากผู้ซื้อที่มีความกังวลว่ากลุ่มบริษัท จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องให้ได้

### 3.7 กฎหมายแรงงานไทย

พนักงานส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กฎหมายแรงงานในประเทศไทยให้การคุ้มครองแรงงานเป็นอย่างมาก กฎหมายแรงงานได้ห้ามมิให้บริษัทโดยทั่วไปให้พนักงานออกโดยมิได้จ่ายเงินชดเชย เว้นแต่พนักงานผู้นั้นจะประพฤติตนไม่เหมาะสม ละเว้นการปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีความไม่ซื่อสัตย์สุจริต ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัท จึงมีมาตรการที่จำกัดในการลดจำนวนพนักงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุนหรือเพื่อบรรลุดัชนีประสิทธิผลอื่นที่คล้ายคลึงกันในระหว่างที่เกิดวิกฤตการณ์เมื่อไม่นานนี้ อาทิเช่น วิกฤตเศรษฐกิจโลก กลุ่มบริษัท ก็ได้ให้พนักงานออกแต่อย่างใด แต่ได้นำโครงการสมัครใจลาหยุดงานโดยไม่รับเงินเดือนมาใช้แทน กลุ่มบริษัท คาดว่าในอนาคตอาจจะมีข้อจำกัดในการใช้โครงการการลาออกโดยสมัครใจต่างๆ ซึ่งกลุ่มบริษัท จะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนมากรวมทั้งใช้มาตรการอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งพนักงานที่ถูกเลือกอาจจะเลือกที่จะลาออกโดยแลกกับเงินชดเชยที่จะจ่ายให้เป็นเงินก้อนรวมทั้งผลประโยชน์อื่น ๆ

### 3.8 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

โรงแรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ต่างก็มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจการให้บริการ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- ฤดูกาลของธุรกิจท่องเที่ยวขึ้นอยู่กับปริมาณการท่องเที่ยวและการเดินทางของกลุ่มธุรกิจ/การค้า ที่แตกต่างกันตลอดทั้งปี ด้วยเหตุนี้ รายได้ของกลุ่มบริษัท จึงมีแนวโน้มที่จะผันผวนในระหว่างปี
- คู่แข่งขันจากโรงแรมรีสอร์ทแห่งใหม่ๆ ทั้งในประเทศและภายในภูมิภาค
- รูปแบบการท่องเที่ยวและความนิยมของแหล่งท่องเที่ยวที่อาจเปลี่ยนแปลงไป
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทย
- จำนวนห้องพักในพื้นที่หรือภูมิภาคเดียวกันที่มีมากเกินไปมากเกินความต้องการหรือความต้องการห้องพักของลูกค้าที่ลดลงในบางช่วง อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก
- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการจัดจำหน่ายใช้สอยของผู้บริโภค และวิถีการท่องเที่ยวของประชาชนและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- สภาพทางการเมืองในภูมิภาคและท้องถิ่น รวมทั้งสภาพสังคมซึ่งมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อ อำนาจซื้อของตลาด เช่น อาชญากรรม ความไม่สงบในสังคมและการก่อการร้าย
- โรคระบาด / การระบาดใหญ่ทั่วโลกซึ่งมีผลกระทบต่อการเดินทางและธุรกิจการท่องเที่ยว
- ค่าเดือนภัยเกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่เตือนให้ประชาชนชะลอ และ/หรือหลีกเลี่ยงการเดินทางท่องเที่ยว
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความสะดวกในการเดินทางเข้าประเทศไทยและโดยเฉพาะอย่างยิ่งจำนวนเที่ยวบินมายังประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต
- สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนและภัยทางธรรมชาติ

### 3.9 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงสืบเนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น สถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ การจ่ายให้สอยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ยั่งยืนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาและความสามารถในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ
- การพัฒนาการออกแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีนวัตกรรมและรูปแบบใหม่ๆ เพื่อการดึงดูดผู้ซื้อ
- การจัดให้มีบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูงเพื่อรักษาความแข็งแกร่งของความจงรักภักดีในตราอสังหาริมทรัพย์และความ พอใจของผู้ซื้อ
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทยซึ่งอาจมีผลต่อข้อจำกัดของผู้ซื้อ การพัฒนาที่ดินในอนาคตหรือ รูปแบบการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนการก่อสร้างที่พุ่งสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรจากการดำเนินงานหากไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้
- ความสามารถในการจัดหาและคงไว้ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารที่มีความสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตรงตาม กำหนดเวลา
- โรคระบาด / การระบาดใหญ่ทั่วโลก ที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทางและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเนื่องจากผู้ซื้อจากต่างประเทศ ถือเป็นลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สามารถส่งผลเสียต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ฝ่ายจัดการจึงได้ให้ความสนใจในเรื่องต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อจะ สามารถนำกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มาปรับใช้ได้ทันทั่วทั้งที่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(ก) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						อาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	รวม	
บจ. ลาгуนา บันยันทรี	1. โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	144 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,334	363	1,697	(1) ติดจ้างเงินกู้ 1,353 ล้านบาท
บจ. บางเทาแกรนด์	2. โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	ภูเก็ต	337 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	723	227	950	(2) ติดจ้างเงินกู้ 2,147 ล้านบาท
บจ. ไทยวาฬาลาซา	3. โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพ	313 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,100	451	1,551	(3) ติดจ้างเงินกู้ 2,161 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต แกรนด์รีสอร์ท	4. โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	309 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	190	17	207	(4) ติดจ้างเงินกู้ 720 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	5. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต	79 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	213	35	248	(5) ติดจ้างเงินกู้ 250 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	6. ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	ภูเก็ต	18 หลุม	เจ้าของ	สนามกอล์ฟ	-	13	13	อ้างอิง (5)
บจ. ลาгуนาเซอริวิส	7. ลาгуนาเซอริวิส	ภูเก็ต	7 ไร่	เจ้าของ	บริการสาธารณูปโภคและ จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก ในรีสอร์ท	35	57	92	(6) ติดจ้างเงินกู้ 94 ล้านบาท
บริษัทย่อยหลายบริษัท	8. บันยันทรี และอังสนา แกลเลอรี	ภูเก็ต / กรุงเทพ	7 ร้านค้า	เจ้าของ	ร้านค้าปลีก	7	6	13	ไม่มี
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	9. อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ภูเก็ต / กรุงเทพ	-	เจ้าของ	ใช้ดำเนินงาน	267	56	323	ไม่มี
						ที่ดิน		รวม	
บริษัทย่อยหลายบริษัท	10. ที่ดิน	กรุงเทพ	2 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งโรงแรม	992		992	อ้างอิง (3)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	11. ที่ดิน	ภูเก็ต	907 ไร่	เจ้าของ	ที่ตั้งลาгуนา ภูเก็ต	6,567		6,567	อ้างอิง (2),(4),(5) และ (6)
รวม								12,653	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอาคารและที่ดินโดยผู้ประเมินอิสระทุก 3 ปี ราคาประเมินสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทอาคารเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) หรือเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดินเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 โดยบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าประเมินราคา คือ นางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013 ในเดือนธันวาคม 2563 มีการประเมินราคาอาคารและที่ดินเพื่อปรับมูลค่าที่เกิดจากผลกระทบโควิด-19 โดยผู้ประเมินดังกล่าวข้างต้น

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						ที่ดิน/ที่ดินรกรการพัฒนา/ขาย	ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า	รวม	
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์โฮเทล	1. คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซอปปิง	ภูเก็ต	10 ไร่	เจ้าของ	ให้เชาร้านค้าปลีก	164	-	164	ไม่มี
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์โฮเทล	2. ที่ดิน	ภูเก็ต	17 ไร่	เจ้าของ	ที่ดินรกรการพัฒนา/ขาย	141	-	141	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	3. พื้นที่สำนักงานอาคารไทยวา 1	กรุงเทพ	16,113 ตรม	เจ้าของ	ให้เชาสำนักงาน	-	886	886	อ้างอิง (3)
บริษัทย่อยหลายบริษัท	4. ทาวน์โฮม	ภูเก็ต	431 ตรม	เจ้าของ	ให้เชาที่พักอาศัย	-	17	17	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	5. ที่ดิน	เชียงใหม่/เชียงราย/ แม่ฮ่องสอน	1,426 ไร่	เจ้าของ	ที่ดินรกรการพัฒนา/ขาย	203	-	203	ไม่มี
รวม						508	903	1,411	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระทุกปี ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า และที่ดิน/ที่ดินรกรการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยบริษัท ไชมอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าประเมินราคา คือ นางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013



### โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	ประเภทการถือสิทธิ	จำนวนที่เหลือเพื่อขาย (หลัง)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ภาระผูกพัน
บจ. ลาгуนา บ้านยัน ทรี	1. บ้านยัน ทรี ดับเบิลพูลวิลล่า	ภูเก็ต	1,353 ตรม	เจ้าของ	3	70	มีนาคม 2550	อ้างอิง (1)
บจ. เอวีซี อินโดนีเซีย	2. เอวีซี อินโดนีเซีย	อินโดนีเซีย	1,341 ตรม	เจ้าของ	11	33	มกราคม 2551	ไม่มี
บจ. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	3. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต/ เชียงใหม่/ หัวหิน/ พัทยา	6,590 ตรม	เจ้าของ	43	172	พฤศจิกายน 2551	(7) ติดจ้างเงินกู้ 590 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท	4. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 1	ภูเก็ต	8 ไร่	เจ้าของ	34	153	พฤศจิกายน 2558	อ้างอิง (4)
บจ. ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท	5. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 2	ภูเก็ต	4 ไร่	เจ้าของ	41	185	พฤษภาคม 2561	อ้างอิง (4)
บจ. ภูเก็ต แกรนด์ รีสอร์ท	6. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 3&4	ภูเก็ต	6 ไร่	เจ้าของ	5	24	ตุลาคม 2562	อ้างอิง (4)
บจ. ลาгуนา แกรนด์	7. ลาгуนา พาร์ค 2 ทาวน์โฮม และวิลล่า	ภูเก็ต	13 ไร่	เจ้าของ	23	493	พฤศจิกายน 2562	(11) ติดจ้างเงินกู้ 135 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา บ้านยัน ทรี	8. บ้านยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	19 ไร่	เจ้าของ	17	434	มิถุนายน 2563	อ้างอิง (1)
บจ. ที่ดัมบลิวาร์โฮลดิ้งส์	9. ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 8	ภูเก็ต	24 ไร่	เจ้าของ	11	113	สิงหาคม 2563	ไม่มี
บจ. ที่ดัมบลิวาร์โฮลดิ้งส์	10. สกาย พาร์ค	ภูเก็ต	7 ไร่	เจ้าของ	416	135	ต้นปี 2565	ไม่มี
บจ. บางเทา แกรนด์	11. ลาгуนา บีช ฟรอนท์	ภูเก็ต	9 ไร่	เจ้าของ	25	473	ตุลาคม 2563	(8) ติดจ้างเงินกู้ 1,400 ล้านบาท
บจ. บางเทา แกรนด์	12. ลาгуนา โอเชียนวิว	ภูเก็ต	2 ไร่	เจ้าของ	33	211	หยุดการก่อสร้างชั่วคราว	(9) ติดจ้างเงินกู้ 800 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	13. ดาवा เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	2 ไร่	เจ้าของ	124	183	หยุดการก่อสร้างชั่วคราว	(10) ติดจ้างเงินกู้ 298 ล้านบาท
บริษัทย่อย	14. ที่ดินรอการพัฒนา	ภูเก็ต	924 ไร่	เจ้าของ	-	1,389	-	ไม่มี
บริษัทย่อย	15. อื่น ๆ	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	-	97	-	ไม่มี
รวม					786	4,165		

### **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 ล้านบาทหรือสหรัฐฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- มูลค่าการลงทุนระหว่าง 5-10 ล้านบาทหรือสหรัฐฯ จะต้องได้รับอนุมัติร่วมกัน โดยประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริษัทฯ ท่านใดท่านหนึ่งจำนวน 1 คน
- มูลค่าการลงทุนน้อยกว่า 5 ล้านบาทหรือสหรัฐฯ 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 สำหรับทรัพย์สินประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach)

สำหรับปี 2563 การระบาดของ COVID-19 ยังคงมีอย่างต่อเนื่องส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อธุรกิจเกือบทั้งหมดในอุตสาหกรรมบริการในประเทศไทย บริษัทฯ จึงมีการประเมินราคาที่ดินและอาคารเพื่อให้แน่ใจว่า บริษัทฯ ได้แสดงมูลค่ายุติธรรม ณ สิ้นปี

รายละเอียดเกี่ยวกับประเภททรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมิน วัตถุประสงค์การประเมิน ชื่อผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินราคา และวันที่ประเมิน ตามที่ปรากฏในหัวข้อ 4.1

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่จัดทำรายงานนี้ ข้อพิพาททางกฎหมายที่อยู่ระหว่างการดำเนินคดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด โดยมีบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นคู่ความหรือคู่กรณี เป็นข้อพิพาททางกฎหมายในคดีย่อยซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ข้อพิพาทในคดีย่อย โปรดดูข้อ 46.1 – 46.4 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 ปี, 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 2563

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์
AVCI	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดาก อากาศและธุรกิจสนามกอล์ฟ	บีนตัน	USD7,000,000	USD10.00	USD6,599,350	100.00	(62) 770 693 402
BGL	ธุรกิจโรงแรมและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,546,000,000	100.00	1,546,000,000	100.00	66 (0) 7632 4101-7
BI	ธุรกิจลงทุน	บริติช เวอร์จิน ไอร์แลนด์	USD50,000	USD0.01	USD10,100	19.80	(65) 6849 5888
BT1	เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสนาม กอล์ฟ	ภูเก็ต	20,930,000	100.00	20,930,000	100.00	66 (0) 7636 2300
BT2	เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสนาม กอล์ฟ	ภูเก็ต	19,100,000	100.00	19,100,000	100.00	66 (0) 7636 2300
BT3	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	7,750,000	100.00	7,750,000	100.00	66 (0) 7636 2300
BT4	เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสนาม กอล์ฟ	ภูเก็ต	14,550,000	100.00	14,550,000	100.00	66 (0) 7636 2300
BTC	ธุรกิจลงทุน	สิงคโปร์	-**	-**	SGD235,435,987	10.69	(65) 6849 5888

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์
BTL	เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	80,000,000	100.00	80,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300
BTG(S)	ร้านขายสินค้า	สิงคโปร์	-**	-**	SGD432,000	51.00	(65) 6849 5888
BTG(T)	ร้านขายสินค้า	กรุงเทพฯ	7,750,000	100.00	7,750,000	51.00	66 (0) 2677 3100
CGL	ธุรกิจลงทุน	ฮ่องกง	-***	-***	HKD2	100.00	(852) 2598 5234
HHBR	หยุดดำเนินการ	กรุงเทพฯ	10,000,000	10.00	10,000,000	10.00	66 (0) 2454 0037
L3	เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรม	ภูเก็ต	100,000	100.00	100,000	100.00	66 (0) 7636 2300
LBTL	ธุรกิจโรงแรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการเกี่ยวกับการขายและ การตลาดของธุรกิจขายสิทธิการพัก ในที่พักตากอากาศ	ภูเก็ต	1,500,000,000	100.00	1,500,000,000	100.00	66 (0) 7632 4374
LEL	ธุรกิจให้บริการด้านท่องเที่ยว	ภูเก็ต	8,000,000	100.00	8,000,000	49.00	66 (0) 7636 2300
LGL	ธุรกิจสนามกอล์ฟและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,000,000,000	100.00	1,000,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์
LHC	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดวก อากาศและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	330,000,000	100.00	330,000,000	100.00	66 (0) 7636 2400
LLL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,000,000	100.00	1,000,000	95.00	66 (0) 7636 2300
LSC	ให้บริการสาธารณูปโภคและบริการ อื่นๆ แก่โรงแรมของบริษัทย่อย	ภูเก็ต	90,500,000	100.00	90,500,000	72.90	66 (0) 7630 5639
LVL	หยุดดำเนินการ	ภูเก็ต	6,000,000	100.00	6,000,000	100.00	66 (0) 7633 6900
MCP	ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	กรุงเทพฯ	232,300,000	100.00	232,300,000	100.00	66 (0) 2677 4455
PGR	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ โรงแรม	ภูเก็ต	100,000,000	100.00	100,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300
PSD	ที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต	กรุงเทพฯ	28,400,000	100.00	28,400,000	100.00	66 (0) 2677 4455
TLDC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	251,000,000	1,000.00	251,000,000	50.00	66 (0) 2677 4455
TRL	ลงทุนและพัฒนารีสอร์ท	ฮ่องกง	***	***	USD21,000,000	25.87	(852) 2869 7333
TWL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	214,370,000	100.00	214,370,000	100.00	66 (0) 7636 2300



บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์
TWPC	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์แป้งมัน สำปะหลัง และอาหารจากแป้ง ประเภทวุ้นเส้น ก๋วยเตี๋ยว และสาหร่าย	กรุงเทพฯ	880,420,930	1.00	880,420,930	10.03	66 (0) 2285 0040
TWPL	ธุรกิจโรงแรม ให้เช่าพื้นที่อาคาร สำนักงาน และพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	2,250,000,000	100.00	2,250,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455
TWRH	ธุรกิจลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	1,550,000,000	100.00	1,550,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455
TWT	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	กรุงเทพฯ	455,000,000	100.00	455,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455
TWT2	เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรม	กรุงเทพฯ	21,000,000	100.00	21,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455
V9F	ธุรกิจฟาร์มและร้านอาหาร	เชียงใหม่	2,000,000	100.00	2,000,000	60.00	66 (0) 7636 2300

หมายเหตุ

\* นับเฉพาะบริษัทที่บริษัทฯ ถือครองผ่านบริษัทย่อย (ตั้งแต่ร้อยละ 50) เท่านั้น

\*\* นับตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2549 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

\*\*\* นับตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2557 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศฮ่องกงได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

- 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**

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 และ/หรือ

นางสาวรสพร เดชอุดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 และ/หรือ

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 และ/หรือ

นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 และ/หรือ

นายชยพล ศุภเศรษฐนันท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3972 และ/หรือ

นางสาวอรรณพ เดชวัฒนศิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4807 และ/หรือ

นางสาวเกศศิริ กาญจนประภาศิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6014

อาคารเลอริชต้า 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  
นางพรนิกา 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 แอสโซซิเอตส์ 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 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**

อาคารศรีจุฬทรัพย์ ชั้น 12  
44 ถนนพระราม 1 แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย  
โทรศัพท์ 66 (0) 2613 9449

- **ที่ปรึกษาทางการเงิน**

ไม่มี

- **ธนาคารที่ติดต่อประจำ**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาถนนสาทร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาภูเก็ต

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักสีลม

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม

**6.2 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**

-ไม่มี-