

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

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

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรีสอร์ท และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 พันธกิจและวิสัยทัศน์

พันธกิจขององค์กร

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

วิสัยทัศน์ขององค์กร

เป็นผู้นำในธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ ที่มุ่งมั่นรักษาสีสิ่งแวดล้อมและมีความรับผิดชอบต่อสังคม และทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกระดับได้รับความพึงพอใจสูงสุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญ

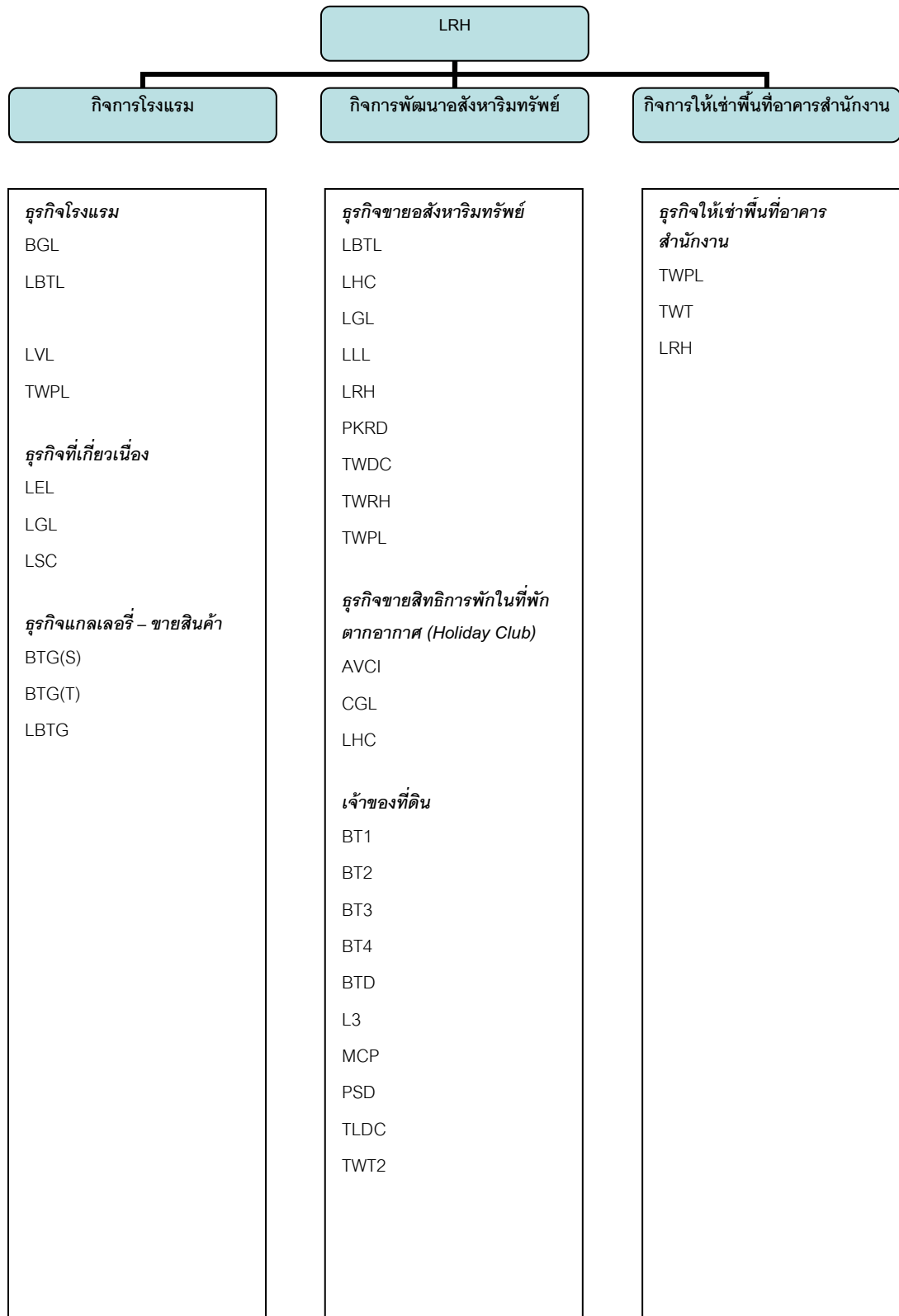
- 2530 โรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต (เดิมชื่อ โรงแรมดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท) เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2534 โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2535 โรงแรมเซอร่าตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต และลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2536 บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มดำเนินงานกิจการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเริ่มด้วยการขายห้องชุดคอนโดมิเนียม อัลลามันดา
- 2538 โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งแรกของ บันยันทรี รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ
- 2541 ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2545 บริษัทฯ ซื้อที่ดินที่อยู่ติดกับ ลาгуนา ภูเก็ต อีกหนึ่งผืนเพื่อเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต
- 2548 บริษัทฯ ได้ซื้อบริษัท ไทยวาฬาลาชา จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ และอาคารสำนักงาน
- 2549 โรงแรมบันยันทรี ลิเจีย สาธารณรัฐประชาชนจีน เริ่มเปิดดำเนินการ และโรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักราคาอากาศ
- 2551 บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อที่ดินเพิ่มเติมบริเวณที่ติดกับลาгуนา ภูเก็ต เพื่อการพัฒนาในอนาคต
- 2552 บริษัทฯ ลงทุนในกองทุนบันยันทรี อินโดไชน่า โฮสพิทาลิตี้ ซึ่งกำลังดำเนินการพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในเมืองเว้ ประเทศเวียดนาม
- โรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2553 ขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต ในเดือนตุลาคม
- 2554 ขายโรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท ในเดือนพฤษภาคม
- มีการปิดโรงแรมเซอร่าตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต ในกลางปี 2554 เพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ พร้อมกับเปลี่ยนการบริหารและชื่อเป็นโรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต โดยเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2555 ลาгуนา ภูเก็ตฉลองครบรอบการดำเนินงาน 25 ปี

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

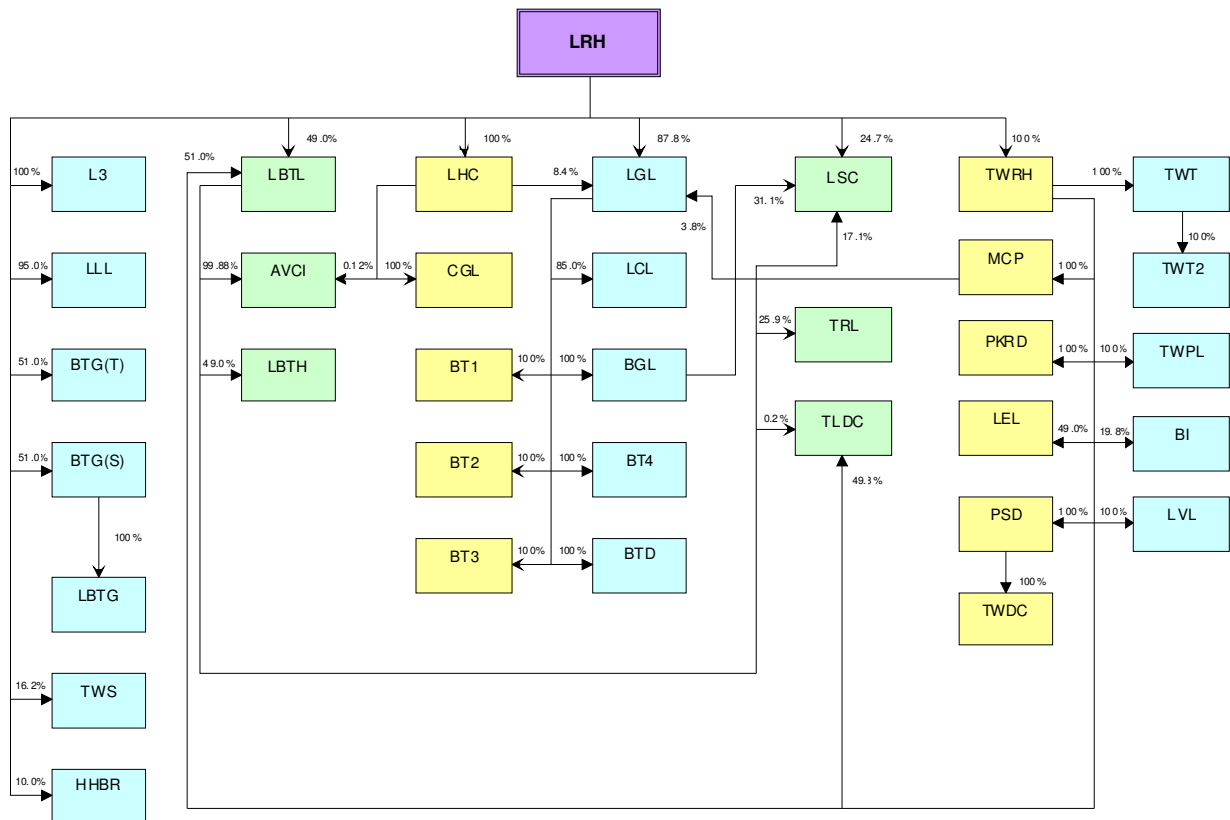
ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ต ในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยันทรี และสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

กลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจหลักๆ ดำเนินการโดยแต่ละบริษัทดังนี้



โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



หมายเหตุ

ชื่อเต็มของชื่อย่อบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

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

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มี BTH ถือหุ้นร่วมอยู่ด้วยนั้นเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการขายสินค้าที่ระลึกในโรงแรมที่บริหารจัดการโดย BTH ดังนั้น การเข้าถือหุ้นร่วมโดย BTH ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญและประสบการณ์ทั้งในการพัฒนาและบริหารจัดการโรงแรมทั่วโลกภายใต้เครื่องหมายทางการค้า “บันยันทรี” และ “อังกสนา” และได้รับรางวัลโรงแรมและรีสอร์ทยอดเยี่ยมมากมายจะส่งผลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการใช้เครื่องหมายการค้า ความมีชื่อเสียง และการช่วยเหลือในการบริหารจัดการจาก BTH

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ต ในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ และโรงแรมบันยัน ทรี ลิเจีย ในสาธารณรัฐประชาชนจีน

2.1 รูปแบบธุรกิจและโครงสร้างรายได้

2.1.1 รูปแบบธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของโรงแรมและรีสอร์ท 3 แห่งในจังหวัดภูเก็ต และโรงแรม 1 แห่งในกรุงเทพฯ ซึ่งทุกแห่งล้วนแล้วแต่เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหร่า อีกทั้งเป็นเจ้าของโรงแรมที่สี่ (ดังตารางถัดไป) ในภูเก็ต ซึ่งอยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี แต่ละโรงแรมให้บริการห้องพักแบบมาตรฐานและแบบสวีท บ้านพักที่มีรูปแบบเฉพาะตัว ซึ่งเพียบพร้อมไปด้วยบาร์ ห้องอาหาร ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องประชุมสัมมนา บิสซิเนสเซ็นเตอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอีกมากมาย

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของห้องพักโดยส่วนใหญ่ที่ใช้ดำเนินงานเป็นห้องพักแขกในแต่ละโรงแรม และห้องพักบางส่วนมีผู้ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นเจ้าของ โดยผู้ลงทุนเหล่านั้นได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้แขกของโรงแรมพักอาศัย และมีห้องพักบางส่วนที่ขายในรูปแบบสมาชิกโฮลดิเยอร์คลับ

โรงแรม	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพักที่กลุ่ม LRH เป็นเจ้าของ (ที่ดำเนินงาน)*	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	323 (409)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านย่น ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านย่น ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบ้านย่น ทรี ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	116 (173)	LBTL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านย่น ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านย่น ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	บางเทา ภูเก็ต	2552	16 (55)	LVL (ร้อยละ 100)	บริษัท เข้าทริกเกอร์ โฮเทล (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท**	บางเทา ภูเก็ต	2549	44 (79)	LHC (ร้อยละ 100)	บริหารงานเอง
โรงแรมบ้านย่น ทรี กรุงเทพฯ	สาทร กรุงเทพฯ	2545 (เข้ามาในปี 2548)	293 (325)	TWPL (ร้อยละ 100)	บริษัท บ้านย่น ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บ้านย่น ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด

* จำนวนห้องพักที่แสดงในวงเล็บ ได้รวมจำนวนห้องพักที่บริษัทเป็นเจ้าของ และจำนวนห้องพักที่ได้ขายไปแล้วในรูปแบบ อสังหาริมทรัพย์ หรือในรูปแบบสมาชิกฮอลิเดย์คลับ

** อยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуนา ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดรีสอร์ทครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกนานัปการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของและดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเอง

กิจการที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจโรงแรม	เปิด ดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้น โดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуนา เซอร์วิส	2534	LSC (ร้อยละ 72.9)	ให้บริการที่สำคัญแก่โรงแรม ได้แก่ การบริการซักรีด การให้บริการน้ำประปา การรับส่งระหว่างโรงแรม การจัดสวน การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ให้บริการเต็นท์และสิ่งอำนวยความสะดวก สถานีจ่ายน้ำมัน การรับส่งพนักงาน รวมถึงการทำการตลาดส่วนกลางและบริการส่วนกลางอื่นๆ สำหรับโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน
ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	2535	LGL (ร้อยละ 100)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม สโตนีส์รีสอร์ท
เคสท์	2537	LEL (ร้อยละ 49)	ศูนย์ฝึกอบรมซึ่งมีโปรแกรมต่างๆ ที่ออกแบบให้ตรงกับความต้องการ และเป้าหมายของแต่ละบริษัท นอกจากนี้ เคสท์ยังมีโปรแกรมสันทนาการสำหรับเด็กและแขกผู้เข้าพักในโรงแรม
ลาгуนา ทัวร์	2550	LEL (ร้อยละ 49)	เริ่มดำเนินการจากการคัดสรรทัวร์จากภายนอกเพื่อจำหน่ายแก่แขกของ ลาгуนา ภูเก็ต โดยในกลางปี 2551 เริ่มดำเนินงานลาгуนา ทัวร์ ซึ่งบริหารจัดการโดยกลุ่มบริษัทฯ เอง เสนอทัวร์ล่องเรือและทัวร์ในเมืองรวมถึงทัวร์ล่องเรือสำราญ
คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซ็อบปีง	2537	LRH	เป็นศูนย์การค้าทันสมัย ตั้งบนเนื้อที่ 10 ไร่ ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต
บันยัน ทรี แกลเลอรี และ อสังหาฯ แกลเลอรี	2539	BTG(T) (ร้อยละ 51), BTG(S) (ร้อยละ 51), LBTG (ร้อยละ 51)	เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้าศิลปะ หัตถกรรมพื้นเมืองและผลิตภัณฑ์สปา มีร้านค้าที่ดำเนินงานภายใต้บริษัทเหล่านี้ 15 แห่งทั่วโลก โดย 6 แห่งตั้งอยู่ในลาгуนา ภูเก็ต
ลาгуนา เวดดิ้ง เซเปิล (โบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์)	2548	BGL (ร้อยละ 100)	เป็นโบสถ์แต่งงานในโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทย นำเสนอแพ็คเกจแต่งงานที่มีบริการหลากหลาย มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่มีฐานะ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เสนอขายบ้านพักและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยว และแบบบ้านเดี่ยว รวมทั้งแบบเรสซิเดนซ์ เช่น บ้านพักดุสิตธานี พูลวิลล่า และบ้านพัก บันยันทรีเรสซิเดนซ์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในรีสอร์ทหรือภายในบริเวณโรงแรม นักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลาгуนา สามารถเลือกรับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้เช่าของโรงแรมพักอาศัย สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
ลาгуนา วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม	30 - 35 12 - 29
ลาгуนา ชอร์ส	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	4 - 10
ลาгуนา พาร์ค	ภูเก็ต	คอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว	3 - 5 7 - 10 12 - 15
บันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ บ้านพักสองห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ	68 - 98 60
ดุสิตธานี พูลวิลล่า	ภูเก็ต	บ้านพักสองห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ	29 - 35
บันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อพาร์ทเมนต์	29 - 35

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดินอีกจำนวนมากทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งอยู่ในแผนงานการก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

การบริการโครงการที่พักอาศัย

ลาгуนา พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ และการบริการโครงการที่พักอาศัย ให้บริการที่สร้างความแตกต่างจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ได้เริ่มให้บริการเมื่อต้นปี 2550 เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต โดยการบริการประกอบด้วย การให้บริการดูแลสระว่ายน้ำ งานช่างทั่วไป การดูแลตกแต่งสวนและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ การบริการซ่อมบำรุง และการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ เปิดดำเนินงานในปี 2541 ดำเนินธุรกิจโดยให้สมาชิกได้รับสิทธิในการพักผ่อนประจำปี ณ รีสอร์ทดังต่อไปนี้ โรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท โรงแรมเบส เวสเทิร์น อัลลามันดา ลาгуนา ภูเก็ต โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต ไพรวาท พูล เรสซิเดนซ์ โรงแรมอังสนา รีสอร์ท แอนด์ สปา บินตัน โรงแรมเซียงใหม่ ทวิน พีคส์ โรงแรมไบท์เฮาส์ หัวหิน และโรงแรมวิวทะเล พัทยา นอกจากนี้ สมาชิกยังมีสิทธิได้เข้าพักในรีสอร์ทอีกกว่า 4,000 แห่งในกว่า 100 ประเทศทั่วโลกภายใต้การแลกเปลี่ยนที่มีกับ อาร์ ซี โอ และอินเทอร์วิล อินเตอร์เนชั่นแนล ปัจจุบัน ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ มีสำนักงานขาย/สาขาอยู่ 1 แห่ง โดยตั้งอยู่ที่ ลาгуนา ภูเก็ต

กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

อาคารไทยวา 1 เป็นอาคาร 24 ชั้น สร้างด้วยหินแกรนิต ตั้งอยู่บนถนนสาทรใต้ และเป็นหนึ่งในสำนักงานแห่งแรกๆ ที่สร้างขึ้นในรูปแบบคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ทั้งอาคารมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 20,000 ตารางเมตร โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของอยู่ 15,389 ตารางเมตร อาคารไทยวา 1 เป็นอาคารที่ได้รับการดูแลปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอทำให้สามารถดำรงความเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำได้ตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา

ในปี 2556 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณล็อบบี้ของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่เพิ่งเปิดดำเนินงาน

การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

โรงแรมบันยัน ทรี ลิเจีย เปิดดำเนินการในปี 2549 เป็นบริษัทที่ก่อตั้งร่วมกันในประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนระหว่าง บริษัท ลาгуนา บันยัน ทรี จำกัด (LBTL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัท บันยัน ทรี โฮลดิ้งส์ จำกัด (BTH) โดยภายในรีสอร์ทประกอบด้วยบ้านพักหรูหรรษา 124 หลัง ห้องอาหาร บาร์ สปาคอมเพล็กซ์ ร้านจำหน่ายสินค้าหัตถกรรมและของที่ระลึก (Gallery shop) โรงยิม และบริการท่องเที่ยว (Treks and Tours)

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกองทุนบันยัน ทรี อินโดไชน่า โฮลพิทาลิตี้ ซึ่งพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลาгуนา ลัง โก ประเทศเวียดนาม

นอกจากนั้น บริษัทฯ มีการลงทุนในต่างประเทศ โดยผ่านบริษัท ทรอปีคอล รีสอร์ท จำกัด (TRL) และบริษัท ไบเบซ อินเวสเมนต์ จำกัด (BI) ซึ่งลงทุนในโรงแรมหรูหลายแห่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

2.1.2 การพัฒนาที่เกิดขึ้นในปี 2556

สถานการณ์การเมืองในประเทศไทยในเกือบตลอดปี 2556 ถือว่ามั่นคง และส่งผลดีให้ต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมภายในประเทศ โดยกิจการโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งในภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างมีผลประกอบการที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน อีกทั้งในระหว่างปี โรงแรม ลาгуนา ภูเก็ต ได้มีโอกาสต้อนรับกลุ่มธุรกิจจัดประชุมสัมมนาหลากหลายกลุ่ม อาทิ นูสกิน เฮอร์บอลไลฟ์ บีเอ็มดับเบิลยู และกลุ่มจัดเลี้ยงแต่งงาน

บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม ตั้งแต่กลางเดือนมิถุนายน 2556 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2557 การปรับปรุงสนามกอล์ฟครั้งนี้จะช่วยยกระดับมาตรฐานสนามกอล์ฟ และดึงดูดทั้งสมาชิกสนามกอล์ฟรายใหม่และแขกของโรงแรม

ในส่วนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับความสนใจจากนักลงทุนมากขึ้น โดยมีการขายอสังหาริมทรัพย์ถึง 168 ยูนิต เป็นยอดขายมูลค่า 1,544 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทฯ ได้เริ่มโครงการใหม่อีกหนึ่งโครงการชื่อว่า โครงการ “ลาгуนา พาร์ค” ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว

2.1.3 โครงการในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงเชื่อมั่นว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาว บริษัทฯ ยังมีโอกาสในการเพิ่มผลกำไรและขยายสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อพบว่าความต้องการทั้งในแง่ของปริมาณห้องพักโรงแรมและที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในจังหวัดภูเก็ต และกรุงเทพฯ

โดยนับจากนี้ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นผลเติบโตรวดเร็ว และแสวงหาโอกาสที่จะกระจายการลงทุนนอกเหนือไปจากในจังหวัดภูเก็ต โดยเล็งเห็นโอกาสการลงทุนในพื้นที่อื่นในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

โรงแรม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำรงไว้ซึ่งภาพลักษณ์ชื่อเสียงของการเป็นโรงแรมชั้นนำที่มีความหรูหรา จึงมีการปรับปรุงและตกแต่งใหม่ตามกำหนดเวลาที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องที่จะปลดล็อกมูลค่าที่ดินว่างเปล่าของบริษัทฯ โดยดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ซึ่งรองรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการพักผ่อน โดยบริษัทฯ ได้เพิ่มรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ที่หรูหราแต่มีขนาดเล็กและราคาเหมาะสม เพื่อขยายฐานลูกค้าให้กว้างมากขึ้น อาทิเช่น โครงการ ลาгуนา ซอร์ส ที่เปิดตัวในปี 2555 เป็นอพาร์ทเมนต์ที่แต่ละยูนิตมีขนาดเล็กกว่า 100 ตารางเมตร และในปี 2556 ได้เปิดตัวโครงการ ลาгуนา พาร์ค ซึ่งประกอบด้วยบ้านพร้อมที่ดิน และคอนโดมิเนียม ซึ่งมีขนาดเล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันที่บริษัทฯ เคยได้ดำเนินการพัฒนามาในอดีต

2.1.4 โครงสร้างรายได้

รายได้แบ่งตามประเภทของธุรกิจแสดงเป็นจำนวนร้อยละ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2556	%	2555	%	2554	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,428,458	79	3,164,823	74	2,798,296	78
รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์	744,417	17	892,572	21	576,750	16
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	88,543	2	92,397	2	85,527	2
รายได้อื่นๆ	91,017	2	149,487	3	137,448	4
รวมรายได้	4,352,435	100	4,299,279	100	3,598,021	100

ธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในกลุ่มคือ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของรายได้ปรากฏดังตารางข้างล่าง โดยหมายเหตุ 38 ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 (หมายเหตุ 36 และ 39 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ตามลำดับ) แสดงผลการประกอบการจำแนกตามส่วนงานตามมาตรฐานและหลักการการบัญชี

กิจการโรงแรมโดยรวม

	2556	2555	2554
อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)			
ลาгуนา บีช รีสอร์ท	-	-	79
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต*	73	56	60
บันยัน ทรี ภูเก็ต	68	69	57
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	80	74	58
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	75	65	60
ค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (บาท)			
ลาгуนา บีช รีสอร์ท	-	-	4,767
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต*	4,861	4,614	5,674
บันยัน ทรี ภูเก็ต	15,926	15,745	15,226
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	3,792	3,672	3,711
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	6,372	6,488	6,684
รายได้รวม (พันบาท)			
ลาгуนา บีช รีสอร์ท	-	-	174,340
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต*	894,736	673,296	488,780
บันยัน ทรี ภูเก็ต	962,145	993,541	790,124
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	889,732	804,982	644,502
รวมรายได้จากโรงแรมของ LRH	2,746,613	2,471,819	2,097,746
ธุรกิจร้านขายสินค้า	236,948	239,781	288,887
กิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม	444,897	453,223	411,663
รายได้รวมของกิจการโรงแรม	3,428,458	3,164,823	2,798,296

*โรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต เดิมชื่อโรงแรมเชอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต

ผลประกอบการโรงแรมโดยรวม

รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อนส่วนใหญ่เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของโรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต และโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ หักลบกับรายได้ที่ลดลงเล็กน้อยของโรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต

โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท

ไม่มีรายได้ในปี 2555 และ 2556 เนื่องจากการขายโรงแรมนี้ไปเมื่อเดือนพฤษภาคม 2554 หนึ่งรายได้ของโรงแรมนี้ในปี 2554 รวมผลประกอบการของโรงแรมเพียง 4 เดือนกว่านับจนถึงวันที่ขายโรงแรม

โรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต

รายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 33 เนื่องจากผลประกอบในปี 2555 ได้รับผลกระทบจากการที่โรงแรมเปิดดำเนินการอย่างไม่เป็นทางการในช่วงไตรมาสที่หนึ่ง และผลประกอบการที่ต่ำในปี 2554 สืบเนื่องจากโรงแรมปิดดำเนินการถึงหกเดือนเพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่

โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต

รายได้ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับปี 2555 ที่มีกลุ่มธุรกิจจัดเลี้ยงขนาดใหญ่มากเข้าพัก อาทิเช่น กลุ่มท่องเที่ยวจากกลุ่มสัมมนาแอมเวย์ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และกลุ่มแขวงงานเลี้ยงแต่งงานชาวอินเดีย

โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ

รายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 11 เนื่องจากมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการที่โรงแรมสามารถจับตลาดนักท่องเที่ยวชาวจีนที่กำลังเติบโตอย่างมาก หากแต่โรงแรมเริ่มได้รับผลกระทบจากปัญหาการเมืองในประเทศไทยซึ่งก่อตัวตั้งแต่ปลายเดือนพฤศจิกายน

กิจการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2556	%	2555	%	2554	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	515,893	69	742,863	83	379,734	66
ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	228,524	31	149,709	17	197,016	34
รายได้รวมของกิจการอสังหาริมทรัพย์	744,417	100	892,572	100	576,750	100

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าในปี 2556 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่จำนวน 168 ยูนิต โดยมีมูลค่าขายสูงถึง 1,544 ล้านบาท หากแต่รายได้ที่รับรู้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กลับลดลงจากปีก่อนเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของยอดขายเพียง 19 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2555 ที่รับรู้รายได้จำนวน 26 ยูนิต ยอดขายในปี 2556 ยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในปี 2556 เนื่องจากโดยส่วนใหญ่เป็นการขายโครงการใหม่ๆ ที่เพิ่งเปิดตัวในปี 2555 และ 2556 ซึ่งจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 และ 2558

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

รายได้จากธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ เป็นผลจากสภาพเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์การเมืองในประเทศมีความมั่นคงขึ้น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรับรู้รายได้ซึ่งมีผลบังคับใช้เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2555 โดยจะรับรู้รายได้เมื่อได้รับเงินค่ามัดจำต่ำกว่าร้อยละ 50 (เดิมร้อยละ 25)

รายได้อื่นๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2556	2555	2554
กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24,091	81,204	23,804
ดอกเบียร์	25,242	34,019	42,889
เงินปันผล	12,775	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11,209	10,598	9,126
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	45,207
อื่นๆ	17,700	23,666	16,422
รายได้อื่นๆ	91,017	149,487	137,448

รายได้ในปี 2556 และ 2555 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยกำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น และรายได้ดอกเบียร์

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่าที่อาคารไทยวา และศูนย์การค้าปลีกที่ คาแนล วิลเลจ ซึ่งจะมีการประเมินราคาทุกปี

รายได้ในปี 2554 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยกำไรจากการขายเงินลงทุนในโรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท และดอกเบียร์

2.1.5 สิทธิและข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

สิทธิประโยชน์ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน - ไม่มี

สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี

ข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ - ไม่มี

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

➤ **การขายและการตลาด**

โรงแรม

โรงแรมทั้งหมดในกลุ่มบริษัทฯ และหน่วยธุรกิจทุกแห่งจะต้องจัดเตรียมแผนการขายและการตลาดเป็นส่วนหนึ่งของการนำเสนองบประมาณ ซึ่งประกอบด้วยแผนงานโดยสรุปและกำหนดงบประมาณรายได้แต่ละประเภท โรงแรมจะเสนอแผนงานโดยแสดงให้เห็นถึงสถิติต่างๆ เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า รวมถึงการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายแยกตามประเภทตลาด การกำหนดราคาห้องพัก การจัดโปรโมชั่น และแผนประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ในปี 2556 รายได้ค่าห้องพักจำแนกตามกลุ่มตลาดลูกค้า แหล่งที่มาของการสำรองห้องพักและสัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาคเป็นดังตาราง

	โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต	โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพ
ตลาดเป้าหมายหลัก/กลุ่มลูกค้า	มากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ขณะที่ยังนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นตลาดนักท่องเที่ยวในภูมิภาคและกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนา	ประมาณร้อยละ 70 ของแขกทั้งหมดเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ส่วนที่เหลือจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจและกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนา
แหล่งที่มาของการสำรองห้องพัก	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากตัวแทนและผู้ประกอบการท่องเที่ยว	มากกว่าร้อยละ 60 มาจากการสำรองห้องพักโดยตรง
สัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาค	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 43 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ฮองกง เกาหลี ญี่ปุ่น และสิงคโปร์</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 43 ส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร เยอรมนี สแกนดิเนเวีย และสวิตเซอร์แลนด์</p> <p>ตลาดโอเชียเนีย ร้อยละ 5</p>	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 57 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน ฮองกง และสิงคโปร์</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 25 ส่วนใหญ่มาจากสหราชอาณาจักร เยอรมนี และสเปน</p> <p>ตลาดโอเชียเนีย ร้อยละ 8</p>

ในช่วงเวลานี้โรงแรมยังคงให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่องต่อตลาดนักท่องเที่ยวระดับบนจากสาธารณรัฐประชาชนจีนและรัสเซีย เนื่องจากปริมาณนักท่องเที่ยวออกนอกประเทศจากสองตลาดนี้มีการเติบโตเป็นอย่างมากในช่วงระยะเวลาสองสามปีที่ผ่านมา อีกทั้งบริษัทฯ จะยังคงเสาะหาตลาดนักท่องเที่ยวยุโรปเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว เพื่อจะได้ขายห้องพักในอัตราค่าห้องพักที่สูง อันจะยังผลให้บริษัทฯ มีรายได้ต่อห้องพักในอัตราสูงขึ้น

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมระดับบนเมื่อไม่นานมานี้ทำให้สภาวะการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งการที่เงินบาทแข็งค่าขึ้น ส่งผลให้มีการเสนอราคาห้องพักในอัตราที่ต่ำลง โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่ายังคงมีช่องทางที่ราคาห้องพักและอัตราค่าเช่าห้องพักจะขยับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยของความต้องการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ยังคงสูงมากซึ่งเป็นผลมาจาก

- ตลาดยุโรปนิยมเดินทางมาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว โดยเฉพาะรัสเซีย
- การเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวของสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่เดินทางตลอดทั้งปี อีกทั้งตลาดการจัดเลี้ยงงานแต่งงานของชาวอินเดีย
- จำนวนเที่ยวบินตรงของตลาดภูมิภาคที่เพิ่มมากขึ้นช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการของตลาดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว
- การฟื้นตัวของตลาดกลุ่มประชุมสัมมนาสืบเนื่องจากสภาวะการเมืองในประเทศที่มีเสถียรภาพ และสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนลดลง

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวในช่วงไม่กี่ปีมานี้ ภายหลังจากภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยและสถานการณ์การเมืองในประเทศที่ไม่มั่นคง ในปี 2556 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ พื้นตัวโดยได้รับความสนใจจากนักลงทุนเพิ่มขึ้น บริษัทฯ จึงเชื่อมั่นว่าแนวโน้มเช่นนี้ยังคงมีต่อไปหากสามารถดำรงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองได้ ดังนั้นกลยุทธ์ทางการตลาดที่บริษัทฯ มุ่งเน้นจะเป็นดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการลาгуนา วิลเลจ และบ้านยัน ทรี เรสซิเดนซ์
- เจาะตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ในภูมิภาค อาทิเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะทำเอกสารประกอบการขายในหลากหลายภาษา
- เสนอขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาเหมาะสม เช่น โครงการ ลาгуนา ซอร์ส โฮลیدی อพาร์ทเมนต์ โครงการ ลาгуนา พาร์ค ที่ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาแข่งขันได้ในตลาด สำหรับตลาดผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือหลังที่สอง
- การจัดนิทรรศการและออกงานแสดงสินค้าในตลาดเป้าหมายหลัก เช่น สิงคโปร์ ฮองกง และสาธารณรัฐประชาชนจีน
- เปิดตัวนวัตกรรมส่งเสริมการขายและสิ่งจูงใจทางตลาด เช่น การผ่อนชำระระยะยาว
- พัฒนารูปแบบบริการหลังการขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ จะยังคงเฝ้าติดตามดูปัจจัยทางการตลาดต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจนี้ต่อไป

➤ สถานการณ์การตลาด

สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

สิ่งอำนวยความสะดวกในจังหวัดภูเก็ต และการพัฒนาที่เพิ่งเกิดขึ้นมีดังนี้

- สนามบินนานาชาติภูเก็ต ในปัจจุบันสามารถรองรับจำนวนผู้โดยสารได้ 6.5 ล้านคนต่อปี การทำอากาศยานแห่งประเทศไทยได้เริ่มแผนการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2558 โดยจะเพิ่มอาคารที่พักผู้โดยสาร และปรับปรุงสนามบินเวย์และแท็กซี่เวย์ และอาคารจอดรถแห่งใหม่ ซึ่งทำให้เพิ่มการรองรับผู้โดยสารเป็น 12.5 ล้านคนต่อปี
- มีการยกระดับเชื่อมโยงถนนหนทางอันได้แก่ การเริ่มดำเนินการก่อสร้างอุโมงค์ทางลอดใกล้ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล บริเวณทางแยกดาราสุมุท
- ท่าเทียบเรือ 5 แห่งในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งสามารถรองรับเรือยอร์ชกว่า 1,000 ลำ
- ปัจจุบันมีโรงเรียนนานาชาติ 6 แห่ง โดยรองรับนักเรียนกว่า 2,000 คน
- โรงพยาบาลขนาดใหญ่ 8 แห่งในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งรองรับการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ที่เพิ่มสูงขึ้น
- สนามกอล์ฟ 7 แห่งในภูเก็ต มีเนื้อที่กว่า 4,000 ไร่
- ศูนย์การค้าปลีกอันได้แก่ เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี และศูนย์การค้าขนาดใหญ่อีกมากมาย อาทิ เซ็นทรัล โรบินสัน โอเชียน และจังซีลอน อีกทั้งศูนย์การค้าขนาดเล็กในชุมชนหลากหลายที่เปิดเพิ่มในปีที่ผ่านมา

➤ **ภาวะการแข่งขัน**

โรงแรมในกลุ่มลาгуนา ภูเก็ต

คู่แข่งชั้นในระดับเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหร่า ทั้งยังมีโครงการพัฒนาใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง และมีบางโครงการที่มีการหยุดชะงักเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจถดถอย คู่แข่งรายสำคัญอาจกล่าวได้ดังนี้

โรงแรมระดับบนในจังหวัดภูเก็ต	รีสอร์ทหรูหร่าในจังหวัดภูเก็ต	โรงแรมระดับบนในกรุงเทพฯ
<ul style="list-style-type: none"> • ดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต • เอ้าท์ริทเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เลอเมอริเดียน ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เจ ดับบลิว แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา • ฮิลตัน ภูเก็ต อคาเดย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา • โมเวนพิก รีสอร์ท แอนด์ สปา • ศาลา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ สปา • เรนซองส์ ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ สปา • เวสติโน สี่หะ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา • เซนทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท ภูเก็ต • อินเตอร์ คอนติเนนทอล (2557) • ไฮแอท (2557) 	<ul style="list-style-type: none"> • อมรินทร์ • ตรัสรา • ชิกเซ็นซ์ • ศรีพันวา • พาววิลเลียน 	<ul style="list-style-type: none"> • สุโขทัย กรุงเทพ • คอนราด กรุงเทพ • เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ • ดุสิตธานี กรุงเทพ • โซฟีเทล โซ • ดับเบิลยู เบงคอก

ยิ่งไปกว่านั้นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันจากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าซึ่งเสนอราคาห้องพักสำหรับการเช่าห้องพักระยะยาวในอัตราที่ต้องแข่งขันกัน อีกทั้งการแข่งขันกับจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพ

จำนวนโรงแรมที่เพิ่งสร้างเสร็จหลายแห่งในไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพฯ ล้นตลาด อีกทั้งการขยายตัวของโรงแรมแห่งใหม่ๆ และเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในกรุงเทพฯ ยังผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงมากขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายผู้ซื้อบ้านหลังที่สองส่วนใหญ่ยังคงเป็นชาวต่างประเทศซึ่งต้องการความมั่นใจว่าผู้พัฒนาโครงการจะสามารถส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ คู่แข่งที่สำคัญยังคงเป็นรายเดิมเช่นปีที่ผ่านมา โดยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็น

- โครงการหรูหราระดับสูงมากที่มีขนาดเล็กกว่า หรือ
- โครงการพัฒนาระดับล่างซึ่งไม่สามารถแข่งขันกับ ลาгуนา หรือพเพอร์ต

ลาгуนา ภูเก็ต ได้นำเสนอโครงการมากมายที่ตรงกับความต้องการผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งแตกต่างจากผู้พัฒนาโครงการอื่นๆ อาทิเช่น มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องยาวนานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย สงบร่มรื่น และมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม อีกทั้งมีทีมงานที่ได้รับการอบรมมาเป็นอย่างดีในการบริการหลังการขายเพื่อนำเสนอการบริการภายในบ้านเพื่ออยู่อาศัย ลาгуนา ภูเก็ต ยังนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลายเกี่ยวกับอาหารและสถานนาการ อาทิ สนามกอล์ฟ 18 หลุม ที่ตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัย

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างดำเนินงานในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ดังนั้นบริษัทฯ จำเป็นต้องระมัดระวัง และพร้อมปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตั้งราคาห้องพักเพื่อให้ผันแปรตามสภาวะการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ได้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้ต่อห้องพักที่ดีที่สุด

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วจำเป็นต้องตั้งราคาที่แข่งขันได้ในตลาด ในปี 2556 มีการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก เป็นผลจากกลยุทธ์ใหม่ในการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคา ย่อมเยา (ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) ประกอบด้วยการเปิดตัวโครงการ ลาгуนา ซอร์ส อพาร์ทเมนท์ ราคาเริ่มต้น 4 ล้านบาท ที่จะบริหารงานโดยโรงแรมแบรนด์ใหม่ในเครือบันยัน ทรี อีกทั้งมีการเปิดตัวโครงการ ลาгуนา พาร์ค (บ้านพักที่มีพื้นที่ติดกับรีสอร์ท) ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม (ราคา 3-5 ล้านบาท) ทาวน์โฮม (ราคา 7-10 ล้านบาท) และบ้านเดี่ยว (ราคา 12-15 ล้านบาท) ซึ่งมีขนาดเนื้อที่เล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เคยพัฒนาในโครงการ ลาгуนา วิลเลจ เพื่อเพิ่มความหลากหลายในด้านราคา

➤ ภาพรวมในสามปี

การลงทุนอย่างต่อเนื่องในโรงแรมและรีสอร์ทหรูในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาไปเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่มีโรงแรมรีสอร์ทระดับโลก โดยมีโรงแรมระดับนานาชาติหลากหลายเข้ามาประกอบกิจการ หรือมีแผนจะเข้าเปิดตัวในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่จำเป็นได้ถูกพัฒนาเพื่อรองรับโรงแรมเหล่านี้

ในระยะสั้นสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่มั่นคง และสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอย สามารถส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ด้วยความน่าสนใจของเกาะภูเก็ตหรือกรุงเทพฯ เอง ความโดดเด่น และแวดล้อมไปด้วยโรงแรมรีสอร์ทระดับโลก ทำให้คาดว่าสภาวะการถดถอยใดก็ตามจะมีอยู่แค่ชั่วคราวระยะเวลานึง โดยหากมองย้อนไปในอดีตจะพบว่าความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทยที่เคยเกิดขึ้นทำให้ความต้องการของผู้บริโภคในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ เกิดการชะลอตัวแต่ไม่ถึงกับชะงักงัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความมั่นใจถึงแนวโน้มที่ดีในระยะยาว

2.3 ความเป็นมาของโครงการ

ความเป็นมาของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งรวมโครงการใหม่ๆ (ลาгуนา ซอร์ส และลาгуนา พาร์ค) ที่เปิดตัวในปลายปี 2555 และในปี 2556 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ (มูลค่า – ล้านบาท)	จำนวนยูนิต					อัตราการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ
	ทั้งหมด	ขายแล้ว	ขายแล้ว ร้อยละ	ทำสัญญา	รับรู้รายได้	
ลาгуนา วิลเลจ วิลล่า (440 ล้านบาท)	36	31	86	31	31	ร้อยละ 100
เดอะลอฟท์ แอท ลาгуนา วิลเลจ (306 ล้านบาท)	25	8	32	8	8	ร้อยละ 100
ลาгуนา ซอร์ส (2,119 ล้านบาท)	334	136	41	130	-	-
ลาгуนา พาร์ค คอนโด (599 ล้านบาท)	146	1	1	-	-	-
ลาгуนา วิลเลจ ทาวน์โฮม (1,249 ล้านบาท)	70	70	100	70	70	ร้อยละ 100
ลาгуนา พาร์ค ทาวน์โฮม (493 ล้านบาท)	51	45	88	10	-	-
ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ (1,740 ล้านบาท)	48	40	83	40	37	ร้อยละ 97
ลาгуนา พาร์ค วิลล่า (435 ล้านบาท)	33	20	61	6	-	-
ดุสิตธานี พูลวิลล่า (971 ล้านบาท)	28	20	71	20	20	ร้อยละ 100
บ้านย่าน ทรี ภูเก็ต (3,174 ล้านบาท)	48	35	73	35	35	ร้อยละ 100
บ้านย่าน ทรี กรุงเทพฯ (719 ล้านบาท)	24	15	63	15	15	ร้อยละ 100
รวมโครงการที่สร้างเสร็จ	843	421	50	365	216	

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย

เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การดำเนินงานของบริษัทฯ จึงขึ้นอยู่กับทั้งสภาพเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย เหตุการณ์ใดๆ อาทิเช่น เส้นัของประเทศไทยในฐานะที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลง สภาวะเศรษฐกิจถดถอย การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ การเพิ่มขึ้นของอาชญากรรม ความวุ่นวายในประเทศ หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ย่อมส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศไทยหรือการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

ภาวะวิกฤตการเงินโลก และความวุ่นวายของการเมืองไทยที่ยืดเยื้อในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้เห็นถึงช่องโหว่และชี้ชัดว่าบริษัทฯ มีความเสี่ยงในการดำเนินงานในจังหวัดภูเก็ตและประเทศไทย บริษัทฯ จึงดำเนินการอย่างต่อเนื่องที่จะแสวงหาตลาดใหม่ๆ เพื่อที่จะกระจายความเสี่ยงและหลีกเลี่ยงการพึ่งพาตลาดหลักไม่กี่แห่ง

3.2 สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน

ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบในเชิงลบในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาจากสภาวะการเมืองที่ตึงเครียดอย่างต่อเนื่อง เหตุการณ์เหล่านี้ได้ถูกเผยแพร่ไปยังนานาประเทศและทำให้เกิดภาพลักษณ์ในเชิงลบต่อประเทศไทยในแง่ความปลอดภัยในการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างประเทศและนักลงทุนในการเข้ามาลงทุน สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่แน่นอนอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและความอ่อนไหวของนักลงทุน

3.3 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมจากธนาคาร แต่เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน บริษัทฯ จึงประเมินว่าไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่มีนัยสำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน บริษัทฯ จึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

3.4 ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนต่างประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทต่อสกุลเงินของสหรัฐฯ สหราชอาณาจักรและสกุลเงินอื่นๆ ของตลาดยุโรปมีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อราคา และอำนาจการจับจ่ายใช้สอยสินค้าและบริการของบริษัทฯ สำหรับตลาดเหล่านี้

3.5 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีข้อถกเถียงเป็นอย่างมากในประเทศไทยเกี่ยวกับความถูกต้องของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีความมั่นใจว่าบริษัทในกลุ่มถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือที่ดินสำหรับการขายในประเทศไทยอย่างถูกต้อง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความขัดแย้งหรือกลุ่มบุคคลใดได้แย้งในกรรมสิทธิ์เหล่านั้น ถึงแม้ว่าการโต้แย้งในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะไม่ประสบผลสำเร็จ แต่กระนั้นก็จะส่งผลกระทบต่อทางลบต่อธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหากผู้ซื้อที่มีความกังวลว่าบริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องให้ได้

3.6 กฎหมายแรงงานไทย

พนักงานส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย กฎหมายแรงงานในประเทศไทยให้การคุ้มครองแรงงานเป็นอย่างมาก กฎหมายแรงงานได้ห้ามมิให้บริษัทโดยทั่วไปให้พนักงานออกโดยมิได้จ่ายเงินชดเชย เว้นแต่พนักงานผู้นั้นจะประพฤติตนไม่เหมาะสม ละเว้นการปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีความไม่ซื่อสัตย์สุจริต ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงมีมาตรการที่จำกัดในการลดจำนวนพนักงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ลดต้นทุนหรือเพื่อบรรลุดัชนีประสิทธิผลที่คล้ายคลึงกัน ในระหว่างที่เกิดวิกฤตการณ์เมื่อไม่นานนี้ อาทิเช่น วิกฤตเศรษฐกิจโลก บริษัทฯ ก็ได้ให้พนักงานออกแต่อย่างใด แต่ได้นำโครงการสมัครใจลาออกโดยไม่รับเงินเดือนมาใช้แทน บริษัทฯ คาดว่าในอนาคตอาจจะมีข้อจำกัดในการใช้โครงการการลาออกโดยสมัครใจต่างๆ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนมาก รวมทั้งใช้มาตรการอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งพนักงานที่ถูกเลือกอาจจะเลือกที่จะลาออกโดยแลกกับเงินชดเชยที่จะจ่ายให้เป็นเงินก้อน รวมทั้งผลประโยชน์อื่น ๆ

3.7 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

โรงแรมต่างๆ ของบริษัทฯ ต่างก็มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจการให้บริการ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- ฤดูกาลของธุรกิจท่องเที่ยวขึ้นอยู่กับปริมาณการท่องเที่ยวและการเดินทางของกลุ่มธุรกิจ/การค้า ที่แตกต่างกันตลอดทั้งปี ด้วยเหตุนี้รายได้ของบริษัทฯ จึงมีแนวโน้มที่จะผันผวนในระหว่างปี
- คู่แข่งขันจากโรงแรมรีสอร์ทแห่งใหม่ๆ ทั้งในประเทศและภายในภูมิภาค
- รูปแบบการท่องเที่ยวและความนิยมของแหล่งท่องเที่ยวที่อาจเปลี่ยนแปลงไป
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทย
- จำนวนห้องพักในพื้นที่หรือภูมิภาคเดียวกันที่มีมากเกินไปจนเกิดความต้องการหรือความต้องการห้องพักของลูกค้าที่ลดลงในช่วงอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการเข้าพักและราคาค่าห้องพัก
- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการใช้สอยของผู้บริโภคและวิถีการท่องเที่ยวของประชาชนและปัจจัยอื่นๆ แม้ว่าผู้บริโภคจะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- สภาพะทางการเมืองในภูมิภาคและท้องถิ่น รวมทั้งสภาพสังคมซึ่งมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อ อำนาจซื้อของตลาด เช่น อาชญากรรม ความไม่สงบในสังคมและการก่อการร้าย
- การแพร่ระบาดของโรคซึ่งมีผลกระทบต่อการเดินทางและธุรกิจการท่องเที่ยว
- ค่าเตือนภัยเกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่เตือนให้ประชาชนชะลอ และ/หรือหลีกเลี่ยงการเดินทางท่องเที่ยว
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความสะดวกในการเดินทางเข้าประเทศไทยและโดยเฉพาะอย่างยิ่งจำนวนเที่ยวบินมายังประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต
- สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนและภัยทางธรรมชาติ

3.8 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีความเสี่ยงสืบเนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น สถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการใช้สอยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต

- ความลำบากในการจัดหาเงินทุนของผู้ซื้อชาวต่างชาติจากธนาคารท้องถิ่น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ยั่งยืนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาและความสามารถในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ
- การพัฒนาการออกแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีนวัตกรรมและรูปแบบใหม่ๆ เพื่อการดึงดูดผู้ซื้อ
- การจัดให้มีบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูงเพื่อรักษาความแข็งแกร่งของความจงรักภักดีในตราอสังหาริมทรัพย์และความพอใจของผู้ซื้อ
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทยซึ่งอาจมีผลต่อข้อจำกัดของผู้ซื้อ การพัฒนาที่ดินในอนาคตหรือรูปแบบการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนการก่อสร้างที่พุ่งสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรจากการดำเนินงานหากไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้
- ความสามารถในการจัดหาและคงไว้ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารที่มีความสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตรงตามกำหนดเวลา

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ ฝ่ายจัดการจึงได้ให้ความสนใจในเรื่องต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อจะสามารถนำกลยุทธ์ของบริษัทฯ มาปรับใช้ได้ทันทั่วทั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(ก) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						อาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	รวม	
บจ. ลาгуนา บันยันทรี	1. โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	116 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,032	203	1,235	ไม่มี
บจ. บางเทาแกรนด์	2. โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	ภูเก็ต	323 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	870	268	1,138	(1) ติดจ้างร่วมนกัน 2,300 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา วิลเลจ	3. เอาทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	ภูเก็ต	16 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	-	18	18	ไม่มี
บจ. ไทยวาฬลาซา	4. โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	293 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,251	247	1,498	(2) ติดจ้างร่วมนกัน 2,645 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	5. ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	ภูเก็ต	18 หลุม	เจ้าของ	สนามกอล์ฟ (อยู่ระหว่างปรับปรุงซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนมกราคม 2558)	34	53	87	(3) ติดจ้าง 150 ล้านบาท
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	6. คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซุปป์	ภูเก็ต	52 ร้านค้า	เจ้าของ	ให้เช่าร้านค้าปลีก	-	1	1	ไม่มี
บจ. ลาгуนา เซอร์วิส	7. ลาгуนา เซอร์วิส	ภูเก็ต	6 ไร่ 3 งาน 54.8 ตรว	เจ้าของ	บริการสาธารณูปโภคและจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ท	32	72	104	(4) ติดจ้าง 60 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เอ็กซ์เคอร์ชั่น	8. ลาгуนา ทัวร์แอนด์ทราเวล	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	บริการท่องเที่ยวและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	2	8	10	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	9. บันยันทรี และ อังสนา แกลเลอรี	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ / สิงคโปร์ / ลาว/จีน	11 ร้านค้า 2 ร้านค้า 2 ร้านค้า	เจ้าของ	ร้านค้าปลีก	10	6	16	ไม่มี
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	10. อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ	-	เจ้าของ	ใช้ดำเนินงาน	115	83	198	ไม่มี

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)		ภาระผูกพัน
						ที่ดิน	รวม	
บริษัทย่อยหลายบริษัท	11. ที่ดิน	กรุงเทพ	2 ไร่ 1 งาน 92 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งโรงแรม	744	744	อ้างอิง (2)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	12. ที่ดิน	ภูเก็ต	928 ไร่ 1 งาน 61.6 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งลาгуน่า ภูเก็ต	5,158	5,158	อ้างอิง (1),(3) และ (4)
รวม							10,207	

* จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามหัวข้อ 4.1 (ข)

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอาคารและที่ดินโดยผู้ประเมินอิสระทุก 3 ปี ราคาประเมินสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทอาคารเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) และที่ดินเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 24 ธันวาคม 2556 โดยบริษัท ไชยอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าที่ประเมินราคา คือนางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาถ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013 หรือนายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 014

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า	รวม	
บมจ. ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	1. คาแนล วิลเลจ ลาгуน่า ซอปปิง	ภูเก็ต	3,147 ตรม	เจ้าของ	ให้เช่าร้านค้าปลีก	-	34	34	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	2. พื้นที่สำนักงานอาคารไทยวา ทาวเวอร์ 1	กรุงเทพ	15,389 ตรม	เจ้าของ	ให้เช่าสำนักงาน	-	709	709	อ้างอิง(2)
บริษัทย่อยหลายบริษัท	3. ที่ดิน	เชียงใหม่/เชียงราย/แม่ฮ่องสอน/ภูเก็ต	1,449 ไร่ 3 งาน 71.4 ตรว	เจ้าของ	ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	358	-	358	ไม่มี
รวม						358	743	1,101	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระทุกปี ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เข้าเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556 และ 24 ธันวาคม 2556 โดยบริษัท ไชยอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าประเมินราคา คือ นางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013 หรือนายพิพัฒน์ สุริยสุภาพวงศ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 014

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตรว)	ประเภทการถือสิทธิ	จำนวนที่เหลือเพื่อขาย (หลัง)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ภาระผูกพัน
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	1. ลาгуนา วิลเลจ วิลล่า	ภูเก็ต	11-3-73.93	เจ้าของ	5	37	มิถุนายน 2551	ไม่มี
บจ. ลาгуนา แกรนด์	2. เดอะ ลอฟท์	ภูเก็ต	9-0-72.74	เจ้าของ	17	228	กรกฎาคม 2554	(5) ติดจำนอง 910 ล้านบาท
บจ. ทีดับบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์	3. ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนส์ 5	ภูเก็ต	9-1-16.58	เจ้าของ	2	28	กุมภาพันธ์ 2557	ไม่มี
บจ. ไทยวาพาลาซา	4. ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนส์ 6	ภูเก็ต	9-2-28.41	เจ้าของ	2	26	สิงหาคม 2553	ไม่มี
บจ. ลาгуนา บ้านยัน ทรี	5. บ้านยัน ทรี ทุ เบดรูม พูลวิลล่า	ภูเก็ต	8-3-00.00	เจ้าของ	10	110	มกราคม 2553	(6) ติดจำนอง 700 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา บ้านยัน ทรี	6. บ้านยัน ทรี ดับเบิล พูลวิลล่า	ภูเก็ต	40-3-10.00	เจ้าของ	6	130	มีนาคม 2550	ไม่มี
บจ. ไทยวาพาลาซา	7. บ้านยัน ทรี เรสซิเดนส์ กรุงเทพฯ	กรุงเทพ	1-3-80.00	เจ้าของ	9	98	ธันวาคม 2551	อ้างอิง (2)
บจ. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	8. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต/เชียงใหม่/หัวหิน/ พัทยา	19,084 ตรม	เจ้าของ	104	393	พฤศจิกายน 2551	(7) ติดจำนอง 30 ล้านบาท
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	9. ดุสิต เรสซิเดนส์ 1	ภูเก็ต	296 ตรม	เจ้าของ	8	86	กรกฎาคม 2551	ไม่มี
บจ. เอวีซี อินโดนีเซีย	10. เอวีซี อินโดนีเซีย	อินโดนีเซีย	14,435 ตรฟ	เจ้าของ	10	40	มกราคม 2551	ไม่มี
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นต์	11. ลาгуนา ชอร์ส	ภูเก็ต	20,761 ตรม	เจ้าของ	-	123	ก่อสร้างเมื่อขายได้	ไม่มี
บริษัทย่อย	12. ที่ดินรอการพัฒนา	ภูเก็ต	1,061-3-94.11	เจ้าของ	-	1,847	-	ไม่มี
บริษัทย่อย	13. อื่น ๆ	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	-	269	-	ไม่มี
รวม					173	3,415		

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

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

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุนซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรใน ส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใด ก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทฯ จะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และ บริษัทฯจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วย ของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทฯ จะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และบริษัทฯ ไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าที่ เกี่ยวข้องกับค่าความนิยมได้ในอนาคต

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ และมีศักยภาพในการ เติบโตในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อมีการลงทุน การลงทุนจะต้องผ่านการพิจารณาและได้รับมติ เห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือฝ่ายบริหาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของการลงทุน โดยมีขั้นตอนดังนี้

- มูลค่าการลงทุนมากกว่า 10 ล้านบาทหรือสหรัฐฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- มูลค่าการลงทุนระหว่าง 5-10 ล้านบาทหรือสหรัฐฯ จะต้องได้รับอนุมัติร่วมกัน โดยประธานกรรมการบริหารและกรรมการ บริษัทฯ ท่านใดท่านหนึ่งจำนวน 1 คน
- มูลค่าการลงทุนน้อยกว่า 5 ล้านบาทหรือสหรัฐฯ จะต้องได้รับการอนุมัติจากประธานกรรมการบริหาร

สำหรับบริษัทย่อย บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนด นโยบายที่สำคัญ บริหารและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับนโยบายหลักของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน

สำหรับบริษัทร่วม บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่เท่านั้น บริษัทฯ จึง ไม่มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานในบริษัทร่วมแต่อย่างใด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในด้านนโยบายการลงทุน โดยพยายามแสวงหาโอกาสในการลงทุนทั้งภายในและภายนอก ลาгуนา ภูเก็ต ที่มีผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

4.3 การเปิดเผยราคาประเมินทรัพย์สิน

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

รายละเอียดเกี่ยวกับประเภททรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมิน วัตถุประสงค์การประเมิน ชื่อผู้ทำหน้าที่ประเมินราคา และวันที่ประเมิน ตามที่ปรากฏในหัวข้อ 4.1

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีฟ้องสัญญาซื้อขายอาคารชุด 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 กรรมการบริษัทฯ อีก 10 คน

ความเป็นมา

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2552 โจทก์ได้ยื่นฟ้องบริษัทในเครือบริษัท ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) จำนวน 4 บริษัท และ กรรมการบริษัทฯ อีก 10 คน โดยโจทก์อ้างในคำฟ้องว่า โจทก์ได้ซื้อห้องชุดของอาคารชุดอัลลามันดา 1 จากบริษัท ลาгуนา แกรนด์ จำกัด ระหว่างปี 2534 ถึง 2538 โดยในสัญญาซื้อขายระบุว่าโครงการมีที่ดินประมาณ 20 ไร่ แต่ในหนังสือสำคัญจดทะเบียนอาคารชุดอัลลามันดา 1 ระบุว่าที่ดินจำนวน 9 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา ดังนั้น ถือว่าจำเลยผิดสัญญาซื้อขาย โจทก์จึงเรียกร้องให้จำเลยโอนที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายจำนวน 10 ไร่ 3 งาน 97.1 ตารางวา ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา 1 ในฐานะโจทก์ที่ 10 หรือชดใช้เงินจำนวน 131,913,000 บาท แทนในกรณีที่ไม่สามารถโอนที่ดินได้ และโจทก์ยังได้ฟ้องเรียกค่าเสียหายอีกจำนวน 55,685,895 บาท สำหรับการละเมิดการใช้ที่ดินที่ควรจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามันดา 1 ซึ่งรวมจำนวนเงินที่โจทก์เรียกร้องทั้งสิ้น 187,598,895 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ภายหลังวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะได้ชำระเสร็จสิ้น พร้อมกันนี้โจทก์ยังได้ฟ้อง กรรมการบริษัทฯ ทั้งในอดีตและปัจจุบันอีก 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

สถานการณ์ปัจจุบัน

ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นจังหวัดภูเก็ต

ความเห็นของนักกฎหมาย

นักกฎหมายพิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ ไม่ได้กระทำการผิดสัญญาซื้อขาย และไม่ได้ทำละเมิดตามฟ้อง

ความเห็นของผู้บริหาร

มีความเห็นเช่นเดียวกับความเห็นของนักกฎหมาย

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

6.1.1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท ลากูน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “LRH”)
ประกอบธุรกิจ	:	ธุรกิจหลักคือ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทฯยังประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจร้านขายสินค้า ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรีสอร์ท และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ
ทะเบียนบริษัทเลขที่	:	0107535000371 (เดิม บมจ. 70)
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	:	สาขาที่ 1 390/1 หมู่ที่ 1 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110 ประเทศไทย สาขาที่ 2 390/62 หมู่ที่ 1 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110 ประเทศไทย สาขาที่ 3 (สิ้นสภาพการเป็นสาขาของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 23 มกราคม 2557) 57 หมู่ที่ 4 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110 ประเทศไทย
Homepages	:	www.lagunaresorts.com (เว็บไซต์ธุรกิจ) www.lagunaphuket.com (เว็บไซต์การตลาด)
โทรศัพท์	:	สำนักงานใหญ่ กรุงเทพฯ 66 (0) 2677 4455 สำนักงาน ลากูน่า ภูเก็ต 66 (0) 7636 2300
โทรสาร	:	สำนักงานใหญ่ กรุงเทพฯ 66 (0) 2285 0733 สำนักงาน ลากูน่า ภูเก็ต 66 (0) 7632 4061

6.1.2 บริษัทที่บริษัทฯ ถือครองตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ข้อมูลบริษัทที่บริษัทฯ ลงทุนโดยการถือครองหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
AVCI	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	บีนตัน	USD2,335,000	USD10.00	USD850,000	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	บริษัท เวอร์จิ้น ไอร์แลนด์	USD50,000	USD0.01	USD10,100	19.80	(65) 6849 5888	(65) 6849 5713
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
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
BTG(T)	ร้านขายสินค้า	กรุงเทพฯ	7,750,000	100.00	7,750,000	51.00	66 (0) 2677 3100	66 (0) 2677 3200

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
CGL	ธุรกิจลงทุน	ฮ่องกง	HKD10,000	HKD1.00	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
LBTG	ค้าขายและค้าปลีกสินค้าอุปโภคและ บริโภคในโรงแรมรีสอร์ท	ยูนนาน	USD75,000	-	USD75,000	51.00	(86) 888 533 1111	(86) 888 533 2222
LBTH	ธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ยูนนาน	USD18,400,000	-	USD18,400,000	49.04	(86) 888 533 1111	(86) 888 533 2222
LBTL	ธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	500,000,000	100.00	500,000,000	100.00	66 (0) 7632 4374	66 (0) 7632 4375
LCL	ยังไม่เปิดดำเนินการ	กรุงเทพฯ	1,000,000	100.00	1,000,000	85.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
LEL	ธุรกิจให้บริการด้านท่องเที่ยว	ภูเก็ต	8,000,000	100.00	8,000,000	49.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2370
LGL	ธุรกิจสนามกอล์ฟและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,000,000,000	100.00	1,000,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
LHC	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	330,000,000	100.00	330,000,000	100.00	66 (0) 7636 2400	66 (0) 7636 2401

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
LLL	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	1,000,000	100.00	1,000,000	95.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
LSC	ให้บริการสาธารณูปโภคและบริการอื่นๆ แก่โรงแรมของบริษัทย่อย	ภูเก็ต	90,500,000	100.00	90,500,000	72.90	66 (0) 7630 5639-42	66 (0) 7630 5643
LVL	ธุรกิจโรงแรม	ภูเก็ต	6,000,000	100.00	6,000,000	100.00	66 (0) 7633 6900	66 (0) 7633 6970
MCP	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	232,300,000	100.00	232,300,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
PKRD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ภูเก็ต	41,400,000	100.00	41,400,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
PSD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	28,400,000	100.00	28,400,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TLDC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	251,000,000	1,000.00	251,000,000	50.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TRL	ลงทุนและพัฒนา รีสอร์ท	ฮ่องกง	USD50,500,000	USD1.00	USD21,000,000	25.87	(852) 2525 8854	(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
TWPL	ธุรกิจโรงแรม ให้เช่าพื้นที่ อาคาร สำนักงาน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	2,250,000,000	100.00	2,250,000,000	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
TWRH	ธุรกิจลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	1,250,000,000	100.00	1,250,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TWS***	ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์มันสำปะหลัง	กรุงเทพฯ	787,500,000	10.00	785,360,380	16.27	66 (0) 2285 0040	66 (0) 2285 0270-1
TWT	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	กรุงเทพฯ	455,000,000	100.00	455,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TWT2	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	21,000,000	100.00	21,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733

หมายเหตุ

* นับเฉพาะบริษัทที่บริษัทฯ ถือครองผ่านบริษัทย่อย (ตั้งแต่ร้อยละ 50) เท่านั้น

** นับตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2549 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

*** เดิมรู้จักในนาม บริษัท ยูนิเวอร์แซล สตาร์ จำกัด (มหาชน)

- ชื่อเดิมของบริษัทปรากฏในหัวข้อ "ชื่อย่อและชื่อเดิมของบริษัท" ในเอกสารแนบ 6

6.1.3 บุคคลอ้างอิง

- **หน่วยงานกำกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์**

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ด.")

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2695 9999

โทรสาร 66 (0) 2695 9660

อีเมล info@sec.or.th

Homepage www.sec.or.th

- **หน่วยงานกำกับบริษัทจดทะเบียน**

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ")

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย

กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2229 2000 และ 66 (0) 2229 2222

โทรสาร 66 (0) 2359 1008-11

อีเมล SETCallCenter@set.or.th

Homepage www.set.or.th

- **นายทะเบียนหลักทรัพย์**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย

กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2229 2888 และ 66 (0) 2229 2800

โทรสาร 66 (0) 2359 1259

อีเมล TSDCallCenter@set.or.th

Homepage www.tsd.co.th

- **ผู้สอบบัญชี**

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด โดย

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 และ/หรือ

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 และ/หรือ

นางสาวรสพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 และ/หรือ

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521

อาคารเลอรัชดา ชั้น 33

193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2264 0777

โทรสาร 66 (0) 2264 0789-90

• **ที่ปรึกษากฎหมาย**

บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสินธร 3 ชั้น 22

130-132 ถนนวิทย์ 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 0200-7

โทรสาร 66 (0) 2622 0198

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

สำนักกฎหมาย

อาคารอับดุลราฮิม เฟลส ชั้น 25

990 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2636 2000

โทรสาร 66 (0) 2636 2111

บริษัท สำนักกฎหมายธรรมนิติ จำกัด

อาคารนายเลิศทาวเวอร์ ชั้น 4

2/4 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2252 1260

โทรสาร 66 (0) 2252 1104

บริษัท ดีแอลเอ ไปเปอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 47 ห้อง 4707

195 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2686 8500

โทรสาร 66 (0) 2670 0131

บริษัท ที่ปรึกษา เอชเอ็นพี จำกัด

อาคารคิวเฮาส์ คอนแวนต์ ชั้น 11 ห้อง 11 เอ/บี

38 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2632 1800

โทรสาร 66 (0) 2632 1700

• **ที่ปรึกษาทางการเงิน**

-ไม่มี-

- **ธนาคารที่ติดต่อประจำ**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขานนทบุรี
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาภูเก็ต
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักสีลม
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม

6.2 **ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง**

-ไม่มี-