

## 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 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรีสอร์ท และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1 พันธกิจและวิสัยทัศน์

###### พันธกิจขององค์กร

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

###### วิสัยทัศน์ขององค์กร

เป็นผู้นำในธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ ที่มีมนัรรักษาสังแวดล้อมและมีความรับผิดชอบต่อสังคม และทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกระดับได้รับความพึงพอใจสูงสุด

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### เหตุการณ์สำคัญ

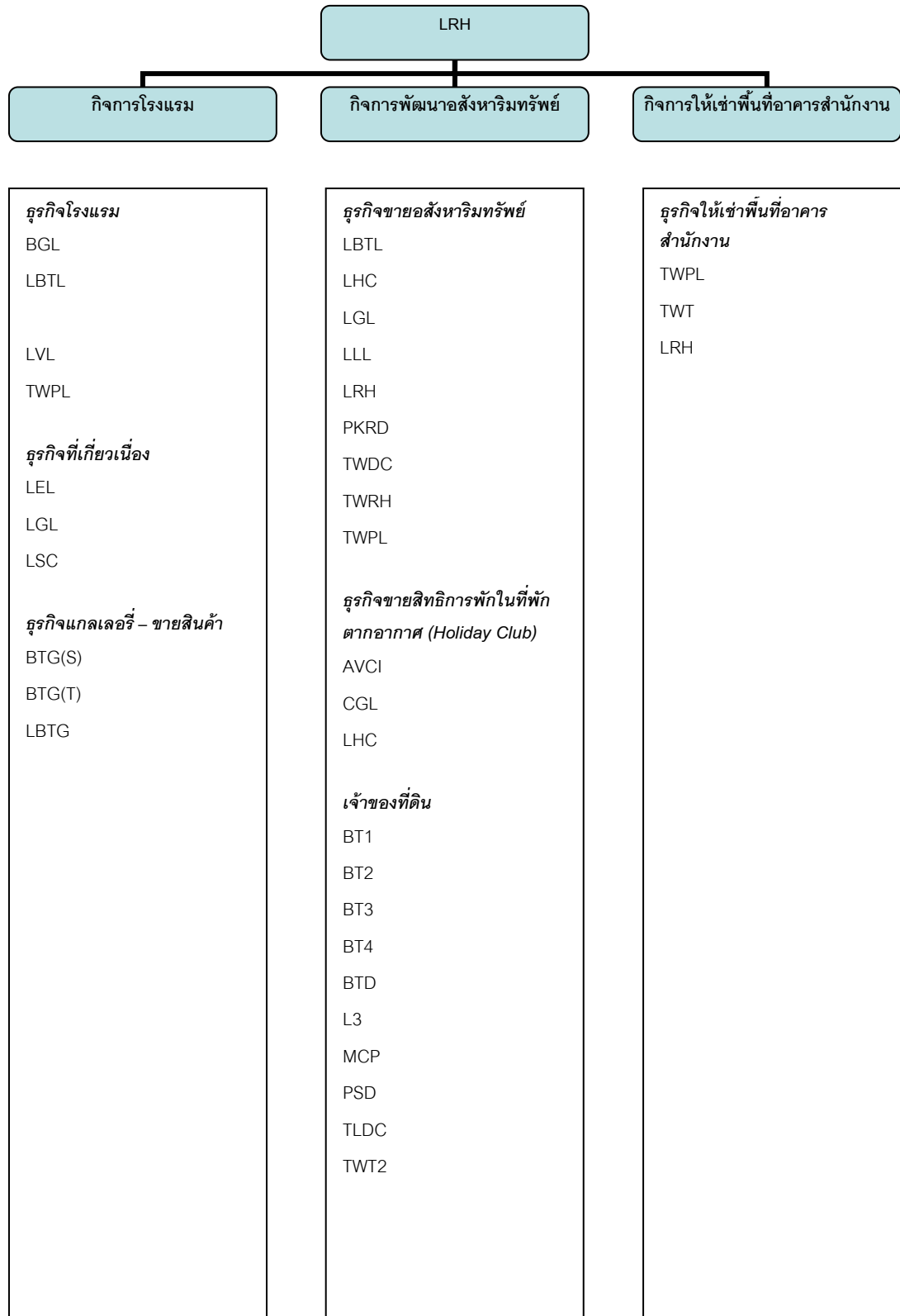
- 2530 โรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต (เดิมชื่อ โรงแรมดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท) เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2534 โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2535 โรงแรมเซอร่าตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต และลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2536 บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเริ่มดำเนินงานกิจการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเริ่มด้วยการขายห้องชุดคอนโดมิเนียม อัลลามันดา
- 2538 โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งแรกของ บันยันทรี รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการ
- 2541 ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2545 กลุ่มบริษัทฯ ซื้อที่ดินที่อยู่ติดกับ ลาгуนา ภูเก็ต อีกหนึ่งผืนเพื่อเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต
- 2548 กลุ่มบริษัทฯ ได้ซื้อบริษัท ไทยวาฟฟลาซ่า จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ และอาคารสำนักงาน
- 2549 โรงแรมบันยันทรี ลิเจีย สาธารณรัฐประชาชนจีน เริ่มเปิดดำเนินการ และโรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักรถตากอากาศ
- 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
- มีการปิดโรงแรมเซอร่าตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต ในกลางปี 2554 เพื่อทำการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ พร้อมกับเปลี่ยนการบริหารและชื่อเป็นโรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต โดยเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม
- 2556 ปิดปรับปรุง ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ ตั้งแต่มกราคมปี 2556 ถึงสิ้นปี 2557 เพื่อยกระดับ สนามกอล์ฟ กอล์ฟคลับ และเปิดตัวการบริการรถกอล์ฟ

## 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

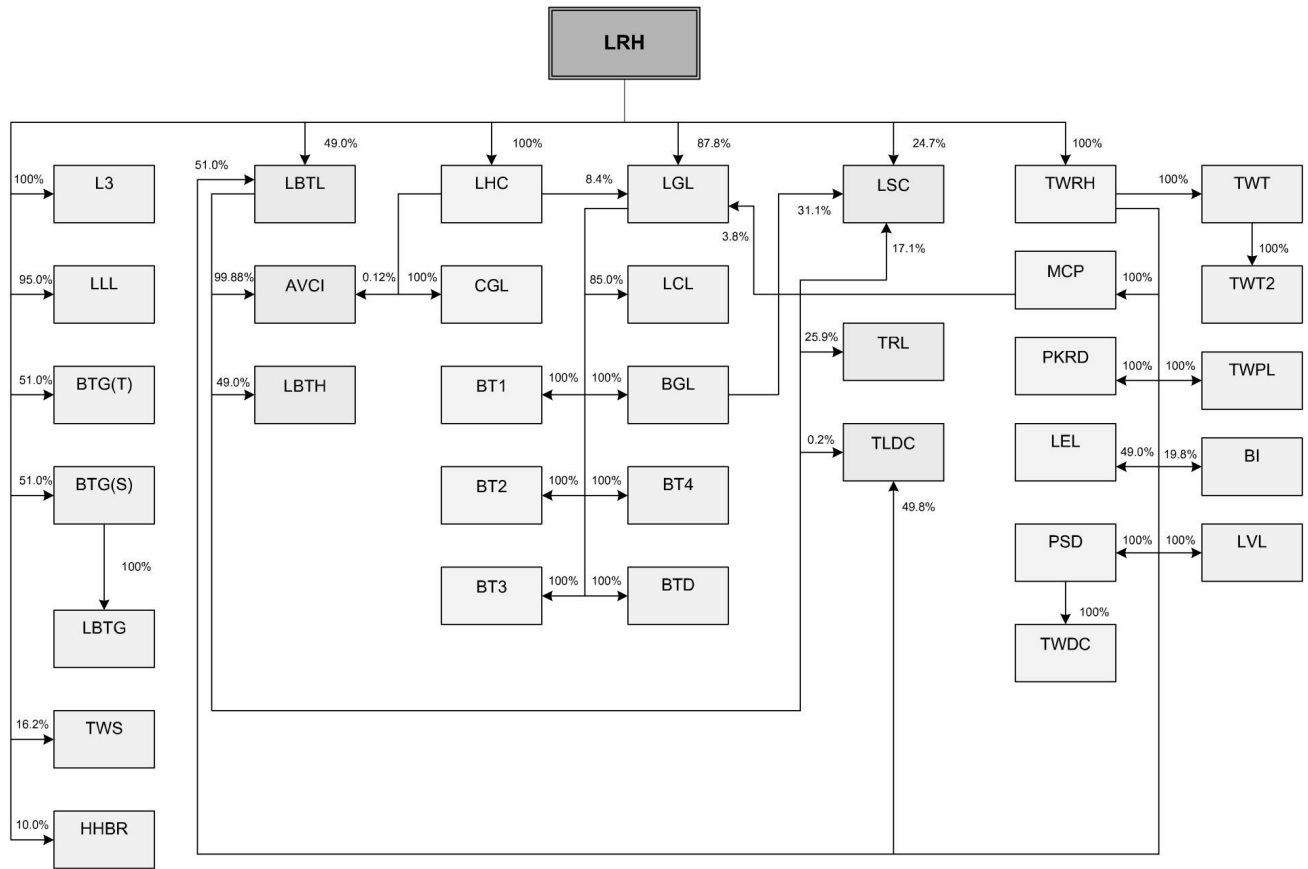
ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ตในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยันทรี และสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

**กลุ่มธุรกิจ**

ธุรกิจหลักๆ ดำเนินการโดยแต่ละบริษัทดังนี้



## โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557



หมายเหตุ

ชื่อเต็มของชื่อย่อบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

### 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท บันยัน ทรี โฮลดิ้งส์ 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 “บันยัน ทรี” “อัสสนา” และ “แคสเซีย” และได้รับรางวัลโรงแรมและรีสอร์ทยอดเยี่ยมมากมายจะส่งผลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าวได้รับประโยชน์จากการใช้เครื่องหมายการค้า ความมีชื่อเสียง และการช่วยเหลือในการบริหารจัดการจาก BTH

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ 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 ซึ่งทุกแห่งล้วนแล้วแต่เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหา อีกทั้งเป็นเจ้าของโรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท ในภูเก็ต ซึ่งอยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี แต่ละโรงแรมให้บริการห้องพักแบบมาตรฐานและแบบสวีท บ้านพักที่มีรูปแบบเฉพาะตัว ซึ่งเพียบพร้อมไปด้วยบาร์ ห้องอาหาร ภัตตาคาร สระว่ายน้ำน้ำฟิตเนส ห้องประชุมสัมมนา บิสซิเนสเซ็นเตอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวกอีกมากมาย

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของห้องพักโดยส่วนใหญ่ที่ใช้ดำเนินงานเป็นห้องพักแขกในแต่ละโรงแรม โดยห้องพักบางส่วนมีผู้ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นเจ้าของ โดยผู้ลงทุนเหล่านั้นได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้แขกของโรงแรมพักอาศัย และมีห้องพักบางส่วนที่ขายในรูปแบบสมาชิกฮอลิเดย์คลับ

โรงแรม	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพักที่กลุ่ม LRH เป็นเจ้าของ (ที่ดำเนินงาน)*	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดยกลุ่ม LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	324 (402)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และบริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	109 (173)	LBTL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และบริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมเข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	บางเทา ภูเก็ต	2552	14 (47)	LVL (ร้อยละ 100)	บริษัท เข้าทริกเกอร์ โฮเทล (ประเทศไทย) จำกัด

โรงแรม	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพักที่กลุ่ม LRH เป็นเจ้าของ (ที่ดำเนินงาน)*	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมลาгуนา โฮลیدی คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท**	บางเทา ภูเก็ต	2549	79 (79)	LHC (ร้อยละ 100)	บริหารงานเอง
โรงแรมบันยันน์ ทรี กรุงเทพ	สาทร กรุงเทพฯ	2545 (ซื้อมาในปี 2548)	304 (325)	TWPL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยันน์ ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยันน์ ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด

\* จำนวนห้องพักที่แสดงในวงเล็บ ได้รวมจำนวนห้องพักที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของ และจำนวนห้องพักที่ได้ขายไปแล้วในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ หรือในรูปแบบสมาชิกโฮลیدیคลับ

\*\* อยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักรักษาอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี

### กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуนา ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดรีสอร์ทครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกนานัปการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของและดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเอง

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
ลาгуนา เซอร์วิส	2534	LSC (ร้อยละ 72.9)	ให้บริการที่สำคัญแก่โรงแรม ได้แก่ การบริการซักรีด การให้บริการนำกระเป๋า การรับส่งระหว่างโรงแรม การจัดสวน การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง ให้บริการเต็นท์และสิ่งอำนวยความสะดวก สถานีจ่ายน้ำมัน การรับส่งพนักงาน รวมถึงการทำตลาดส่วนกลางและบริการส่วนกลางอื่นๆ สำหรับโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน
ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	2535	LGL (ร้อยละ 100)	สนามกอล์ฟ 18 หลุม สโตนีส์ รีสอร์ท
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

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม	เปิดดำเนินการ	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้น โดย กลุ่ม LRH)	ประเภทธุรกิจ / สิ่งอำนวยความสะดวก
คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซ็อบบิง	2537	LRH (ร้อยละ 100)	เป็นศูนย์การค้าทันสมัย ตั้งบนเนื้อที่ 10 ไร่ ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต
บันยัน ทรี แกเลอรี และ อังสนา แกเลอรี	2539	BTG(T) (ร้อยละ 51) BTG(S) (ร้อยละ 51) LBTG (ร้อยละ 51)	เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้า ศิลปะ หัตถกรรมพื้นเมืองและผลิตภัณฑ์สปา มีร้านค้าที่ดำเนินงานหรือบริหารงานภายใต้บริษัทเหล่านี้มากมายหลายแห่งทั่วโลก โดย 6 แห่งตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต
อังสนา เวดดิง เซเปิ้ล (โบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์)	2548	BGL (ร้อยละ 100)	เป็นโบสถ์แต่งงานในโรงแรมแห่งแรกของประเทศไทย นำเสนอแพ็คเกจแต่งงานที่มีบริการหลากหลาย มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่มีฐานะ

#### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เสนอขายบ้านพักและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักแบบ กึ่งบ้านเดี่ยว และแบบบ้านเดี่ยว รวมทั้งแบบเรสซิเดนซ์ เช่น บ้านพักดุสิตธานี พูลวิลล่า และบ้านพัก บันยัน ทรี เรสซิเดนซ์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในรีสอร์ทหรือภายในบริเวณโรงแรม นักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลาгуนา สามารถเลือกรับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้เช่าของโรงแรมพักอาศัย สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
ลาгуนา วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์	37 - 38
		วิลล่า	12
		อพาร์ทเมนต์	11 - 29
แคสเซีย	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	5 - 10
ลาгуนา พาร์ค	ภูเก็ต	บ้านเดี่ยว	14 - 16
		ทาวน์โฮม	9 - 11
บันยัน ทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	แกรนด์ เรสซิเดนซ์	101 - 110
		บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ	42 - 46
		บ้านพักสองห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ	35
ดุสิตธานี พูลวิลล่า	ภูเก็ต	บ้านพักสองห้องนอนพร้อมสระว่ายน้ำ	22
บันยัน ทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อพาร์ทเมนต์	21 - 24

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของที่ดินอีกจำนวนมากทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งอยู่ในแผนงานการก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

#### การบริการโครงการที่พักอาศัย

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

#### ลาгуนา ภูเก็ต เรนทัล

การบริการที่เปิดตัวตอนสิ้นปี 2557 ลาгуนา ภูเก็ต เรนทัล ให้บริการเช่าบ้านพัก ห้องพักรับวันหยุดพักผ่อนหรือเพื่อเช่าระยะยาว สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัทฯ ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้ชื่อกลุ่มโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต วัตถุประสงค์ของการบริการนี้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน ลาгуนา ภูเก็ต ที่ไม่สามารถหาบริการจากผู้ประกอบการอื่นในภูเก็ต การบริการนี้เป็นการให้บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ เพื่อเสนอทางเลือกให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการบริการทำความสะอาด ดูแลรักษาที่พัก หรือ บริการเช่าที่พัก

#### ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (ฮอลิเดย์ คลับ)

ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ เปิดดำเนินงานในปี 2541 ดำเนินธุรกิจโดยให้สมาชิกได้รับสิทธิในการพักผ่อนประจำปี ณ รีสอร์ทดังต่อไปนี้ โรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท โรงแรมอัลลามาโนดา ลาгуนา ภูเก็ต โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต โรงแรมลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ ไพรวาท พูล เรสซิเดนซ์ โรงแรมอังสนา รีสอร์ท แอนด์ สปา บินตัน โรงแรมเชียงใหม่ ทวินพีคส์ โรงแรมบีทเฮาส์ หัวหิน และโรงแรมวิวะทะเล เรสซิเดนซ์ (6) พัทยา นอกจากนี้ สมาชิกยังมีสิทธิได้เข้าพักในรีสอร์ทอีกกว่า 6,000 แห่งในกว่า 100 ประเทศทั่วโลกภายใต้การแลกเปลี่ยนที่มีกับ อาร์ ซี โอ และอินเทอร์วิล อินเตอร์เนชั่นแนล ปัจจุบัน ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ มีสำนักงานขายอยู่ 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 กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณรอบข้างของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่เพิ่งเปิดดำเนินงาน



## การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

โรงแรมบันยัน ทรี ลิเจีย เปิดดำเนินการในปี 2549 เป็นบริษัทที่ก่อตั้งร่วมกันในประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีนระหว่าง บริษัท ลาгуนา บันยัน ทรี จำกัด (LBTL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัท บันยัน ทรี โฮลดิ้งส์ จำกัด (BTH) โดยภายในรีสอร์ทประกอบด้วยบ้านพักหรู 125 หลัง ห้องอาหาร บาร์ สปาคอมเพล็กซ์ ร้านจำหน่ายสินค้าที่ระลึกและของที่ระลึก (Gallery shop) โรงยิม และบริการท่องเที่ยว (Treks and Tours)

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในกองทุนบันยัน ทรี อินโดไชน่า โฮลพิทลิตี ซึ่งพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลาгуนา ลังโก ประเทศเวียดนาม

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

### 2.1.2 การพัฒนาที่เกิดขึ้นในปี 2557

ในเดือนธันวาคมปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการปรับปรุงยกระดับ ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เสริมสมบูรณ์ ประกอบด้วยปรับปรุงออกแบบโครงสร้าง สนามกอล์ฟขนาด 18 หลุมใหม่ และปรับปรุงตกแต่งคลับเฮาส์ การลงทุนครั้งนี้ช่วยยกระดับมาตรฐานสนามกอล์ฟเป็นอย่างมากถือได้ว่าเป็นสนามกอล์ฟที่ใหม่ที่สุดและดีที่สุดภูเก็ต รวมถึงได้สร้างทางเดินรถกอล์ฟเพื่ออำนวยความสะดวกผู้เล่นโดยเพิ่มการบริการเช่ารถกอล์ฟแบบทางเลือก

ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้รับความสนใจจากนักลงทุนเป็นอย่างมากต่อเนื่องจากปี 2556 โดยในปี 2557 มีการขายอสังหาริมทรัพย์ถึง 124 ยูนิต เป็นยอดขายมูลค่า 1,615 ล้านบาท อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มโครงการใหม่อีกหนึ่งโครงการชื่อว่า โครงการ “บันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์” เป็นวิลล่าหรู ตั้งอยู่ในโรงแรม บันยัน ทรี ภูเก็ต เพื่อรองรับผู้ที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นสง่างาม และตั้งในทำเลที่ดีที่สุดในภูเก็ต

### 2.1.3 โครงการในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาว กลุ่มบริษัทฯ ยังมีโอกาสในการเพิ่มผลกำไรและขยายสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อพบว่าความต้องการทั้งในแง่ของปริมาณห้องพักโรงแรมและที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในจังหวัดภูเก็ต และกรุงเทพฯ

โดยนับจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมุ่งเน้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นผลเติบโตรวดเร็ว ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องสร้างยอดขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำรงยอดขายเฉลี่ยต่อปีในระดับสูง เพื่อการเจริญเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังแสวงหาโอกาสที่จะกระจายการลงทุนนอกเหนือไปจากในจังหวัดภูเก็ต โดยเล็งเห็นโอกาสการลงทุนในพื้นที่อื่นในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

## โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำรงไว้ซึ่งภาพลักษณ์ชื่อเสียงของการเป็นโรงแรมชั้นนำที่มีความหรูหรา จึงมีการปรับปรุงและตกแต่งทั้งในส่วนห้องพัก และพื้นที่การบริการส่วนกลางใหม่ตามกำหนดเวลาที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ โดยในปี 2558 ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว กลุ่มบริษัทฯ วางแผนที่จะดำเนินการปรับปรุงยกระดับห้องพักและวิลล่าในโรงแรม บันยัน ทรี ภูเก็ต และโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ

### ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องที่จะปลดล็อกมูลค่าที่ดินว่างเปล่าของกลุ่มบริษัทฯ โดยดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ซึ่งรองรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการพักผ่อน เนื่องจากตลาดมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา กลุ่มบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์นำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาเข้าถึงได้ง่าย (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดลูกค้าเอเชียชั้นกลางที่เพิ่มมากขึ้น อาทิเช่น โครงการ แคลเซีย ภูเก็ต (โรงแรมใหม่ในเครือโรงแรม บันยันทรี ที่บริหารงานเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) และโครงการ ลาгуนา พาร์ค (ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว) กลุ่มบริษัทฯ คาดหวังว่า โครงการ แคลเซีย ภูเก็ต และโครงการ ลาгуนา พาร์ค จะสร้างยอดขายจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงเล็งเห็นความต้องการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ภายใต้แบรนด์โรงแรม จึงเปิดตัวโครงการบันยันทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ในปี 2557 เพื่อรองรับตลาดลูกค้าเฉพาะกลุ่ม

### กิจการที่เกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม

เพื่อต่อยอดจุดแข็งของ ลาгуนา ภูเก็ต ในการเป็นสุดยอดรีสอร์ทครบวงจรในภูมิภาคเอเชีย กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงแสวงหาวิธีการเพื่อให้ผู้มาใช้บริการได้สัมผัสประสบการณ์ใหม่ๆ โดยการพัฒนาและเพิ่มกิจกรรมสันทนาการ กีฬา กิจกรรมวันหยุดพักผ่อนใน ลาгуนา ภูเก็ต โดยหลังจากทำการปรับปรุงยกระดับ ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ แล้วเสร็จเมื่อสิ้นปี 2557 และเปิดบริการเมื่อเดือนมกราคม 2558 ท่ามกลางเสียงชื่นชมยินดี กลุ่มบริษัทฯ จะหารูปแบบการบริการและนำเสนอกิจกรรมที่เหมาะสมแก่ครอบครัว อาทิเช่น ศูนย์การค้าปลีก หรือร้านอาหารที่มีรูปแบบเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว

#### 2.1.4 โครงสร้างรายได้

รายได้แบ่งตามประเภทของธุรกิจแสดงเป็นจำนวนร้อยละ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2557	%	2556	%	2555	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,039,991	76	3,428,458	79	3,164,823	74
รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์	815,205	20	744,417	17	892,572	21
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	90,369	2	88,543	2	92,397	2
รายได้อื่นๆ	70,861	2	91,017	2	149,487	3
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,016,426</b>	<b>100</b>	<b>4,352,435</b>	<b>100</b>	<b>4,299,279</b>	<b>100</b>

ธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในกลุ่มคือ ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของรายได้ปรากฏดังตารางข้างล่าง โดยหมายเหตุ 36 ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 (หมายเหตุ 38 และ 36 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ตามลำดับ) แสดงผลการประกอบการจำแนกตามส่วนงานตามมาตรฐานและหลักการการบัญชี

### กิจการโรงแรมโดยรวม

	2557	2556	2555
<b>อัตราการใช้พักร (ร้อยละ)</b>			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	64	73	56
บันยันน์ ทรี ภูเก็ต	60	68	69
บันยันน์ ทรี กรุงเทพฯ	59	80	74
<b>ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH</b>	<b>61</b>	<b>75</b>	<b>65</b>
<b>ค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (บาท)</b>			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	4,983	4,861	4,614
บันยันน์ ทรี ภูเก็ต	16,094	15,926	15,745
บันยันน์ ทรี กรุงเทพฯ	4,132	3,792	3,672
<b>ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH</b>	<b>6,778</b>	<b>6,372</b>	<b>6,488</b>
<b>รายได้รวม (พันบาท)</b>			
อัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	790,614	894,736	673,296
บันยันน์ ทรี ภูเก็ต	880,586	962,145	993,541
บันยันน์ ทรี กรุงเทพฯ	754,534	889,732	804,982
<b>รวมรายได้จากโรงแรมของ LRH</b>	<b>2,425,734</b>	<b>2,746,613</b>	<b>2,471,819</b>
ธุรกิจร้านขายสินค้า	222,754	236,948	239,781
กิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับกิจการโรงแรม	391,503	444,897	453,223
<b>รายได้รวมของกิจการโรงแรม</b>	<b>3,039,991</b>	<b>3,428,458</b>	<b>3,164,823</b>

### ผลประกอบการโรงแรมโดยรวม

รายได้รวมของกิจการโรงแรมปี 2557 ลดลงร้อยละ 12 จากปี 2556 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากผลกระทบของวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศไทยในช่วงครึ่งแรกของปี สถานการณ์การเมืองที่ไม่มั่นคงที่ก่อตัวตั้งแต่ปลายปี 2556 จนนำไปสู่สถานการณ์เศรษฐกิจที่ทั่วประเทศไทยหลายเดือนในปี 2557 และในที่สุดเกิดการรัฐประหารโดยกองทัพไทยเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2557 ปัญหาทางการเมืองนี้เกิดขึ้นในและรอบกรุงเทพฯ จึงส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของโรงแรมบันยันน์ ทรี กรุงเทพฯ มากกว่าอีกสองโรงแรมในภูเก็ต โดยนานาชาติได้มีประกาศแจ้งเตือนนักท่องเที่ยวให้เลื่อนหรือหลีกเลี่ยงการเดินทางมายังประเทศไทยซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย

ในช่วงไม่กี่ปีมานี้ ตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียได้กลายเป็นลูกค้าหลักที่สร้างรายได้ให้กับโรงแรมมากมายในภูเก็ตรวมถึงโรงแรมบันยันน์ ทรี ภูเก็ต และโรงแรมอัสสนา ภูเก็ต เป็นเรื่องน่าเศร้าเป็นอย่างยิ่งที่ช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวที่ดีที่สุดตอนสิ้นปี 2557 ช่วงที่สร้างรายได้สูงให้แก่โรงแรม เศรษฐกิจของรัสเซียเผชิญอุปสรรคจนเกิดการลดลงของมูลค่าเงินสกุลรูเบิล จึงยังกระทบต่อผลประกอบการของโรงแรมทั้งสองในภูเก็ต

โดยส่วนใหญ่ของปี 2556 ถือได้ว่าเหตุการณ์ค่อนข้างสงบ ปราศจากปัญหาใหญ่ที่กระทบปัจจัยการดำเนินการของอุตสาหกรรมโรงแรม แต่โชคร้ายเริ่มตั้งแต่ปลายเดือนพฤศจิกายนวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศไทยได้ก่อตัวขึ้นและสร้างความเสียหายในช่วงสิ้นปีที่เป็นช่วงทำรายได้สูงสำหรับกิจการโรงแรมทั่วประเทศไทย หากไม่นับรวมสองเดือนสุดท้ายของปี นับได้ว่าเป็นปีที่โรงแรมบันยันน์ ทรี กรุงเทพฯ มีผลประกอบการดีที่สุดตั้งแต่ประกอบกิจการ

ในปี 2555 โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต มีผลประกอบการโดยรวมดีเนื่องจากมีกลุ่มธุรกิจจัดเลี้ยงขนาดใหญ่มากมายเข้าพัก อาทิเช่น กลุ่มท่องเที่ยวจากกลุ่มสัมมนาแอมเวย์ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน และกลุ่มแขกงานเลี้ยงแต่งงาน ชาวอินเดีย โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต ก็ได้รับส่วนแบ่งในการให้บริการกลุ่มธุรกิจจัดเลี้ยงขนาดใหญ่เช่นกัน แต่หักลบผลประกอบการที่ต่ำในช่วงที่โรงแรมเปิดดำเนินการอย่างไม่เป็นทางการในช่วงไตรมาสที่หนึ่ง ภายหลังการปรับปรุงโรงแรมและเปลี่ยนชื่อโรงแรมในปีก่อนหน้านี้ ในส่วนโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ ก็มีผลประกอบการที่ดีโดยได้รับอานิสงค์จากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของนักท่องเที่ยวชาวจีนแผ่นดินใหญ่

#### กิจการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2557	%	2556	%	2555	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	626,151	77	515,893	69	742,863	83
ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	189,054	23	228,524	31	149,709	17
รายได้รวมของกิจการอสังหาริมทรัพย์	815,205	100	744,417	100	892,572	100

#### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าในปี 2557 กลุ่มบริษัท มียอดขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่จำนวน 124 ยูนิต โดยมีมูลค่าขายสูงถึง 1,615 ล้านบาท หากแต่สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียง 30 ยูนิต ซึ่งเป็นไปตามหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี เนื่องจากอีก 94 ยูนิตยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง รายได้ของ 94 ยูนิตนี้จะทยอยรับรู้รายได้เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 และ 2559 โดยในปี 2556 และ 2555 มีการรับรู้รายได้ของอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19 ยูนิต และ 26 ยูนิตตามลำดับ

#### ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ (ขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ)

ในปี 2557 ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ มีผลประกอบการที่ไม่ดีนักเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการทำธุรกิจนี้เสาะหาลูกค้าจากแขกที่มาใช้บริการโรงแรมเป็นหลัก เมื่อกิจการโรงแรมตกต่ำในปี 2557 จากสาเหตุที่กล่าวก่อนหน้านี้ จึงส่งผลกระทบต่อธุรกิจนี้เช่นกัน ยิ่งไปกว่านั้นได้มีการปิดสำนักงานขายในกรุงเทพฯ ในปีก่อนหน้านี้ มีส่วนทำให้ผลประกอบการธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ ตกต่ำลง และเป็นปีที่ธุรกิจนี้อยู่ระหว่างการทบทวนกิจการ

#### รายได้อื่นๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2557	2556	2555
กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,122	24,091	81,204
ดอกเบี้ยรับ	20,217	25,242	34,019
เงินปันผล	25,551	12,775	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12,954	11,209	10,598
อื่นๆ	8,017	17,700	23,666
รายได้อื่นๆ	70,861	91,017	149,487

กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่าที่อาคารไทยวา 1 และ ศูนย์การค้าปลีกาแนล วิลเลจ ที่ตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งนี้จะมีการประเมินราคาทุกปีโดยผู้ประเมินอิสระ

รายได้เงินปันผล โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเงินลงทุนในบริษัท ไทยวาสตาร์ จำกัด (มหาชน)

#### 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 2557 รายได้ค่าห้องพักจำแนกตามกลุ่มตลาดลูกค้า แหล่งที่มาของการสำรองห้องพักและสัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาคเป็นดังตาราง

	โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต	โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ
<b>ตลาดเป้าหมายหลัก/กลุ่มลูกค้า</b>	มากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ขณะที่ช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นตลาดนักท่องเที่ยวในภูมิภาคและกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนา	ประมาณร้อยละ 74 ของแขกทั้งหมดเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ส่วนที่เหลือจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจและกลุ่มลูกค้าที่มาประชุมสัมมนา
<b>แหล่งที่มาของการสำรองห้องพัก</b>	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากตัวแทนและผู้ประกอบการท่องเที่ยว	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากการสำรองห้องพักโดยตรง
<b>สัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาค</b>	<p><b>ตลาดเอเชีย</b> ร้อยละ 40 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ฮองกง เกาหลี ญี่ปุ่น และสิงคโปร์</p> <p><b>ตลาดยุโรป</b> ร้อยละ 47 ส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ และ ฝรั่งเศส</p> <p><b>ตลาดโอเชียเนีย</b> ร้อยละ 4</p>	<p><b>ตลาดเอเชีย</b> ร้อยละ 51 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน เกาหลี และฮ่องกง</p> <p><b>ตลาดยุโรป</b> ร้อยละ 32 ส่วนใหญ่มาจากสหราชอาณาจักร เยอรมนี และฝรั่งเศส</p> <p><b>ตลาดโอเชียเนีย</b> ร้อยละ 7</p>

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมระดับบนเมื่อไม่นานมานี้ทำให้สภาวะการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งการที่เงินบาทไทยแข็งค่าขึ้นส่งผลให้เกิดความกดดันในการเสนอราคาห้องพัก แต่กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่ายังคงมีช่องทางที่ราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักจะขยับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยของความต้องการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ยังคงสูงมากซึ่งเป็นผลมาจาก

- ตลาดยุโรปนิยมเดินทางมาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว
- การเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวของสาธารณรัฐประชาชนจีน ที่เดินทางตลอดทั้งปี อีกทั้งตลาดการจัดเลี้ยงงานแต่งงานของชาวอินเดีย
- จำนวนเที่ยวบินตรงของตลาดภูมิภาคที่เพิ่มมากขึ้นช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการของตลาดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว
- การฟื้นตัวของตลาดกลุ่มประชุมสัมมนาสืบเนื่องจากสภาวะการเมืองในประเทศที่มีเสถียรภาพ และสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนลดลงยกเว้นเศรษฐกิจของประเทศรัสเซีย

### ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2556 และ 2557 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ อยู่ในทิศทางที่ดีขึ้น และกลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าแนวโน้มเช่นนี้ยังคงมีต่อไปหากสามารถดำรงเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองได้ ดังนั้นกลยุทธ์ทางการตลาดที่กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นจะเป็นดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการลาгуนา วิลเลจ และบ้านยัน ทรี เรสซิเดนซ์
- เจาะตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ในภูมิภาค อาทิเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะทำเอกสารประกอบการขายในหลากหลายภาษา
- เสนอขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาย่อมเยา เช่น โครงการ แคลเซีย โฮลิดีย์ อพาร์ทเมนต์ โครงการ ลาгуนา พาร์ค ที่ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาแข่งขันได้ในตลาดสำหรับตลาดผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือหลังที่สอง
- การจัดนิทรรศการและออกงานแสดงสินค้าในตลาดเป้าหมายหลัก เช่น สิงคโปร์ ฮองกง และสาธารณรัฐประชาชนจีน
- เปิดตัวนวัตกรรมส่งเสริมการขายและสิ่งจูงใจทางตลาด เช่น การผ่อนชำระระยะยาว
- พัฒนารูปแบบบริการหลังการขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงเฝ้าติดตามดูปัจจัยทางการตลาดต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจนี้ต่อไป

### ➤ สถานการณ์การตลาด

#### สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

สิ่งอำนวยความสะดวกในจังหวัดภูเก็ต และการพัฒนาที่เพิ่งเกิดขึ้นมีดังนี้

- สนามบินนานาชาติภูเก็ต ในปัจจุบันสามารถรองรับจำนวนผู้โดยสารได้ 6.5 ล้านคนต่อปี การท่าอากาศยานแห่งประเทศไทยได้เริ่มแผนการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2559 โดยจะเพิ่มอาคารที่พักผู้โดยสาร และปรับปรุงสนามบินเวย์และแท็กซี่เวย์ และอาคารจอดรถแห่งใหม่ ซึ่งทำให้เพิ่มการรองรับผู้โดยสารเป็น 12.5 ล้านคนต่อปี

- มีการยกระดับเชื่อมโยงถนนหนทางต่อเนื่อง
- 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 อีกทั้งศูนย์การค้าขนาดเล็กในชุมชนหลากหลายที่เปิดเพิ่มไม่กี่ปีกี่ปีที่ผ่านมา

#### ➤ ภาวะการแข่งขัน

##### โรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต

คู่แข่งในระดับเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหร่า ทั้งยังมีโครงการพัฒนาใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง คู่แข่งโดยตรงรายสำคัญอาจกล่าวได้ดังนี้

โรงแรมระดับบนในจังหวัดภูเก็ต	รีสอร์ทหรูหร่าในจังหวัดภูเก็ต	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>• เรเนซองส์ ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ สปา</li> <li>• เวสทิน สิเฮอร์ เบย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• อมันบุรี</li> <li>• ตรัสรา</li> <li>• ชิกเซ็นซ์</li> <li>• ศรีพันวา</li> <li>• อนันตรา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สุขสยาม กรุงเทพฯ</li> <li>• คอนราด กรุงเทพฯ</li> <li>• เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ</li> <li>• ดุสิตธานี กรุงเทพฯ</li> <li>• โซฟีเทล โซ</li> <li>• ดับเบิลยู แวงคอก</li> </ul>

ยิ่งไปกว่านั้นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันจากอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าซึ่งเสนอราคาห้องพักสำหรับการเช่าห้องพักระยะยาวในอัตราที่ต้องแข่งขันกัน อีกทั้งการแข่งขันกับจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

##### โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ

จำนวนโรงแรมที่เพิ่งสร้างเสร็จหลายแห่งในไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพฯ ดันตลาด อีกทั้งการขยายตัวของโรงแรมแห่งใหม่ๆ และเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในกรุงเทพฯ ยังผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น

##### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คู่แข่งโดยตรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของลาгуนา ภูเก็ต คือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่แถวริมฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของเกาะภูเก็ต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีราคาค่อนข้างสูง ส่วนทางด้านริมฝั่งตะวันออกมีการพัฒนาสาธารณูปโภคน้อยกว่า หรือคุณภาพด้อยกว่า และหาทรายที่สวายนามมีน้อย ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาโครงการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเนื่องด้วยที่ดินมีราคาสูงและคนต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้ได้

ลาгуนา ภูเก็ต นำเสนออสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนผสมของชื่อเสียงโรงแรม คุณภาพ และรูปแบบที่อยู่อาศัยหลากหลาย ซึ่งทำให้เกิดความแตกต่างจากคู่แข่ง มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากมายรวมทั้งผู้พัฒนาที่ตั้งสำนักงานในกรุงเทพฯ เช่น แอสสิริ ภูเก็ต และ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ที่ตั้งเป้าหมายจับลูกค้ากลุ่มที่ต้องการอสังหาริมทรัพย์ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท โดยตั้งกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนไทย ดังนั้นจึงไม่ได้เป็นคู่แข่งโดยตรงกับทาง ลาгуนา ภูเก็ต ผู้พัฒนารายอื่นๆ ก็จะเป็นกลุ่มที่ตั้งเป้าหมายจับลูกค้ากลุ่มที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่สอง ซึ่งผู้พัฒนากลุ่มนี้ไม่ได้มีทำเลที่ตั้งดีหรือชื่อเสียงที่แข็งแกร่งนัก

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

#### ➤ กลยุทธ์ด้านราคา

โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างดำเนินงานในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องระมัดระวังและพร้อมปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตั้งราคาห้องพักเพื่อให้ผันแปรตามสภาวะการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ได้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้ต่อห้องพักที่ดีที่สุด

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วจำเป็นต้องตั้งราคาที่แข่งขันได้ในตลาด ต่อเนื่องจากปี 2556 มีการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมาก เป็นผลจากใช้กลยุทธ์ใหม่ในการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่ย่อมเยา (ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) ประกอบด้วยการเปิดตัวโครงการ แคลสเซีย อพาร์ทเมนท์ ราคาเริ่มต้น 4 ล้านบาท ที่บริหารจัดการโดยโรงแรมแบรนด์ใหม่ในเครือบันยัน ทรี อีกทั้งมีการเปิดตัวโครงการ ลาгуนา พาร์ค (บ้านพักที่มีพื้นที่ติดกับรีสอร์ท) ประกอบด้วย ทาวน์โฮม (ราคา 7-11 ล้านบาท) และบ้านเดี่ยว (ราคา 12-16 ล้านบาท) ซึ่งมีขนาดเนื้อที่เล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เคยพัฒนาในโครงการ ลาгуนา วิลเลจ เพื่อเพิ่มความหลากหลายในด้านราคา

#### ➤ ภาพรวมในสามปี

การลงทุนอย่างต่อเนื่องในโรงแรมและรีสอร์ทหรูในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการพัฒนาไปเป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการพักผ่อนระดับโลก โดยมีโรงแรมระดับนานาชาติหลากหลายเข้ามาประกอบกิจการหรือมีแผนจะเข้าเปิดตัวในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่จำเป็นได้ถูกพัฒนาเพื่อรองรับโรงแรมเหล่านี้

ในระยะสั้นสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่มั่นคง และสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอย สามารถส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ด้วยความน่าสนใจของเกาะภูเก็ตหรือกรุงเทพฯ เอง ความโดดเด่น และแวดล้อมไปด้วยโรงแรมรีสอร์ทระดับโลก ทำให้คาดว่าสภาวะถดถอยได้ก็ติดตามจะมีอยู่แค่ชั่วระยะเวลาหนึ่ง โดยหากมองย้อนไปในอดีตจะพบว่าความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทยที่เคยเกิดขึ้นทำให้ความต้องการของผู้บริโภคในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ เกิดการชะลอตัวแต่ไม่ถึงกับชะงักงัน ดังนั้นกลุ่มบริษัทฯ จึงมีความมั่นใจถึงแนวโน้มที่ดีในระยะยาว



### 2.3 ความคืบหน้าของโครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่เปิดตัวไม่นานมานี้ บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างต่อเมื่อมีการวางเงินมัดจำจากลูกค้า ซึ่งโครงการเหล่านี้จัดอยู่ในกลุ่มโครงการระหว่างก่อสร้าง ความคืบหน้าด้านการก่อสร้างและการขายของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิต					อัตราการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ
	มูลค่า (ล้านบาท)	ทั้งหมด	ขายแล้ว	ขายแล้ว	รับรู้รายได้	
โครงการที่สร้างเสร็จแล้ว						
ลาгуน่า วิลเลจ วิลล่า	435	36	35	97%	35	100%
เดอะลอฟท์ แอท ลาгуน่า วิลเลจ	306	22	8	36%	8	100%
ดุสิตธานี พูลวิลล่า	971	28	22	79%	22	100%
บ้านยัน ทรี ภูเก็ต ดับเบิล พูล วิลล่า	1,668	22	17	77%	17	100%
บ้านยัน ทรี กรุงเทพ	719	24	15	63%	15	100%
รวม		132	97	73%	97	
โครงการระหว่างก่อสร้าง						
แคลเซีย 1	1,450	229	161	70%	-	31%
แคลเซีย 2	669	105	17	16%	-	-
ลาгуน่า พาร์ค ทาวน์โฮม	1,418	155	70	45%	12	27%
ลาгуน่า พาร์ค วิลล่า	1,385	96	47	49%	2	27%
ลาгуน่า วิลเลจ เรสซิเดนซ์ – 7	350	10	5	50%	1	*
บ้านยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์	1,995	19	1	5%	-	*
รวม		614	301	49%	15	
ยอดรวมทั้งสิ้น		746	398	53%	112	

\* การก่อสร้างจะเริ่มเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขาย โดยให้ระยะเวลาก่อสร้าง 1-2 ปี

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย

เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากธุรกิจการท่องเที่ยวและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จึงขึ้นอยู่กับทั้งสภาพเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย เหตุการณ์ใดๆ อาทิเช่น เสน่ห์ของประเทศไทยในฐานะที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยวเปลี่ยนแปลง สภาพเศรษฐกิจถดถอย การก่อการร้าย ภัยธรรมชาติ การเพิ่มขึ้นของอาชญากรรม ความวุ่นวายในประเทศ หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศไทยหรือการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ได้

ภาวะวิกฤตการเงินโลก และความวุ่นวายของการเมืองไทยที่ยืดเยื้อในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้เห็นถึงช่องโหว่และชี้ชัดว่ากลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในการดำเนินงานในจังหวัดภูเก็ตและประเทศไทย กลุ่มบริษัทฯ จึงดำเนินการอย่างต่อเนื่องที่จะแสวงหาตลาดใหม่ๆ เพื่อที่จะกระจายความเสี่ยงและหลีกเลี่ยงการพึ่งพาตลาดหลักไม่กี่แห่ง

#### 3.2 สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน

ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบในเชิงลบในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาจากสภาวะการเมืองที่ตึงเครียดอย่างต่อเนื่อง เหตุการณ์เหล่านี้ได้ถูกเผยแพร่ไปยังนานาประเทศและทำให้เกิดภาพลักษณ์ในเชิงลบต่อประเทศไทยในแง่ความปลอดภัยในการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างประเทศและนักลงทุนในการเข้ามาลงทุน สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและความอ่อนไหวของนักลงทุน

#### 3.3 การพึ่งพาตลาดลูกค้าหลัก

เช่นเดียวกับโรงแรมทั้งหลายในประเทศไทย ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและชาวจีนได้กลายเป็นตลาดหลักสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา การพึ่งพาตลาดหลักเช่นนี้ทำให้เกิดความเสี่ยงเมื่อตลาดนั้นเกิดภาวะถดถอยโดยส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของโรงแรมหากไม่สามารถหาตลาดอื่นมาทดแทนได้ทันทั้งนี้ ตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ของรายได้โรงแรมใน ลาгуна ภูเก็ต หากแต่ตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียมิได้เป็นตลาดสำคัญของธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ วิกฤตการณ์ทางการเงินของรัสเซียในปลายปี 2557 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่เดินทางไปภูเก็ตในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวที่สำคัญน้อยลงเป็นอย่างมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่อโรงแรมในภูเก็ตของกลุ่มบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะแสวงหาตลาดนักท่องเที่ยวอื่นๆ มาทดแทนเพื่อให้สามารถดำรงไว้ซึ่งจำนวนฐานลูกค้า

#### 3.4 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้การชำระระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมจากธนาคาร แต่เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ จึงประเมินว่าไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่มีนัยสำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน บริษัทฯ จึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

### 3.5 ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนต่างประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทต่อสกุลเงินของจีน สหรัฐฯ รัสเซีย สหราชอาณาจักรและสกุลเงินอื่นๆ ของตลาดยุโรปมีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อราคา และอำนาจการจับจ่ายใช้สอยสินค้าและบริการของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับตลาดเหล่านี้

### 3.6 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีข้อถกเถียงเป็นอย่างมากในประเทศไทยเกี่ยวกับความถูกต้องของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีความมั่นใจว่าบริษัทในกลุ่มถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือที่ดินสำหรับการขายในประเทศไทยอย่างถูกต้อง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดได้แย้งในกรรมสิทธิ์เหล่านั้น ถึงแม้ว่าการโต้แย้งในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะไม่ประสบความสำเร็จ แต่กระนั้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหากผู้ซื้อที่มีความกังวลว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องให้ได้

### 3.7 กฎหมายแรงงานไทย

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

### 3.8 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

โรงแรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ต่างก็มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจการให้บริการ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- ฤดูกาลของธุรกิจท่องเที่ยวขึ้นอยู่กับปริมาณการท่องเที่ยวและการเดินทางของกลุ่มธุรกิจ/การค้า ที่แตกต่างกันตลอดทั้งปี ด้วยเหตุนี้ รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ จึงมีแนวโน้มที่จะผันผวนในระหว่างปี
- คู่แข่งขันจากโรงแรมรีสอร์ทแห่งใหม่ๆ ทั้งในประเทศและภายในภูมิภาค
- รูปแบบการท่องเที่ยวและความนิยมของแหล่งท่องเที่ยวที่อาจเปลี่ยนแปลงไป
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทย
- จำนวนห้องพักในพื้นที่หรือภูมิภาคเดียวกันที่มีมากเกินไปเกินความต้องการหรือความต้องการห้องพักของลูกค้าที่ลดลงในบางช่วงเวลาจะส่งผลกระทบต่อในเชิงลบต่ออัตราการใช้ห้องพักและราคาห้องพัก
- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่ออำนาจการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคและวิถีการท่องเที่ยวของประชาชนและปัจจัยอื่นๆ แม้ว่าผู้บริโภคจะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- สภาพะทางการเมืองในภูมิภาคและท้องถิ่น รวมทั้งสภาพสังคมซึ่งมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อ อำนาจซื้อของตลาด เช่น อาชญากรรม ความไม่สงบในสังคมและการก่อการร้าย
- การแพร่ระบาดของโรคซึ่งมีผลกระทบต่อการเดินทางและธุรกิจการท่องเที่ยว

- ค่าเตือนภัยเกี่ยวกับการท่องเที่ยวที่เตือนให้ประชาชนชะลอ และ/หรือหลีกเลี่ยงการเดินทางท่องเที่ยว
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- ความสะดวกในการเดินทางเข้าประเทศไทยและโดยเฉพาะอย่างยิ่งจำนวนเที่ยวบินมายังประเทศไทยและจังหวัดภูเก็ต
- สภาพภูมิอากาศที่แปรปรวนและภัยทางธรรมชาติ

### 3.9 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงสืบเนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

- การเปลี่ยนแปลงโดยรวมทั้งสภาพเศรษฐกิจในภูมิภาคและท้องถิ่น สถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ การใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ความลำบากในการจัดหาเงินทุนของผู้ซื้อชาวต่างชาติจากธนาคารท้องถิ่น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- ความสามารถในการสร้างผลตอบแทนการลงทุนที่ยั่งยืนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
- การเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาและความสามารถในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ
- การพัฒนาการออกแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีนวัตกรรมและรูปแบบใหม่ๆ เพื่อการดึงดูดผู้ซื้อ
- การจัดให้มีบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูงเพื่อรักษาความแข็งแกร่งของความจงรักภักดีในตราอสังหาริมทรัพย์และความ พอใจของผู้ซื้อ
- การเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขระเบียบทางกฎหมายในประเทศไทยซึ่งอาจมีผลต่อข้อกำหนดของผู้ซื้อ การพัฒนาที่ดินในอนาคตหรือ รูปแบบการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนการก่อสร้างที่พุ่งสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรจากการดำเนินงานหากไม่สามารถปรับราคาขายขึ้นได้
- ความสามารถในการจัดหาและคงไว้ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารที่มีความสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตรงตาม กำหนดเวลา

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สามารถส่งผลเสียต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ฝ่ายจัดการจึงได้ให้ความสนใจในเรื่องต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อจะ สามารถนำกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มาปรับใช้ได้ทันทั่วทั้งที่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

#### 4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(ก) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						อาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	รวม	
บจ. ลาгуนา บันยันทรี	1. โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	104 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,025	224	1,249	ไม่มี
บจ. บางเทาแกรนด์	2. โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	ภูเก็ต	324 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	844	263	1,107	(1) ติดจ้างรองรับกัน 2,300 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา วิลเลจ	3. เขาทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	โรงแรม	-	13	13	ไม่มี
บจ. ไทยวาฬาลาซา	4. โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	295 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,206	243	1,449	(2) ติดจ้างรองรับกัน 2,645 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	5. ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	ภูเก็ต	18 หลุม	เจ้าของ	สนามกอล์ฟ	39	149	188	(3) ติดจ้าง 150 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เซอร์วิส	6. ลาгуนา เซอร์วิส	ภูเก็ต	6 ไร่ 3 งาน 54.8 ตรว	เจ้าของ	บริการสาธารณูปโภคและจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ท	33	69	102	(4) ติดจ้าง 60 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เอ็กซ์เคอร์ชั่น	7. ลาгуนา ทัวร์แอนด์ทราเวล	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	บริการท่องเที่ยวและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	2	6	8	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	8. บันยันทรี และ อังสนา แกลเลอรี	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ / สิงคโปร์/ลาว/จีน	9 ร้านค้า 2 ร้านค้า	เจ้าของ	ร้านค้าปลีก	9	6	15	ไม่มี
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	9. อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ	-	เจ้าของ	ใช้ดำเนินงาน	135	77	212	ไม่มี
						ที่ดิน		รวม	
บริษัทย่อยหลายบริษัท	10. ที่ดิน	กรุงเทพฯ	2 ไร่ 1 งาน 92 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งโรงแรม	744		744	อ้างอิง (2)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	11. ที่ดิน	ภูเก็ต	928 ไร่ 1 งาน 61.6 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งลาгуนา ภูเก็ต	5,158		5,158	อ้างอิง (1), (3) และ (4)
รวม								10,245	

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 2557 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						ที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า	รวม	
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	1. คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซอปปิง	ภูเก็ต	3,147 ตรม บนที่ดิน 25 ไร่ 3 งาน 88.75 ตรว	เจ้าของ	ให้เช่าร้านค้าปลีก	218	39	257	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	2. พื้นที่สำนักงานอาคารไทยวา ทาวเวอร์ 1	กรุงเทพ	15,389 ตรม	เจ้าของ	ให้เช่าสำนักงาน	-	696	696	อ้างอิง(2)
บริษัทย่อยหลายบริษัท	3. ที่ดิน	เชียงใหม่/เชียงราย/แม่ฮ่องสอน	1,424 ไร่ 0 งาน 70.7 ตรว	เจ้าของ	ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	159	-	159	ไม่มี
รวม						377	735	1,112	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระทุกปี ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่าเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557 และ 11 ธันวาคม 2557 โดยบริษัท ไชยอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าที่ประเมินราคา คือ นางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013

### โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	ประเภทการถือสิทธิ	จำนวนที่เหลือเพื่อขาย (หลัง)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ภาระผูกพัน
บจ. Laguna บ้านยัน ทรี	1. บ้านยัน ทรี ดับเบิลพูลวิลล่า	ภูเก็ต	2,255 ตรม	เจ้าของ	5	118	มีนาคม 2550	(6) ติดจำนอง 700 ล้านบาท
บจ. เอวีซี อินโดนีเซีย	2. เอวีซี อินโดนีเซีย	อินโดนีเซีย	1,341 ตรม	เจ้าของ	12	41	มกราคม 2551	ไม่มี
บมจ. Laguna รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	3. ดุสิต เรสซิเดนซ์ 1	ภูเก็ต	1,752 ตรม	เจ้าของ	6	65	กรกฎาคม 2551	ไม่มี
บจ. Laguna ฮอลิเดย์ คลับ	4. Laguna ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต/เชียงใหม่/หัวหิน/พัทยา	19,084 ตรม	เจ้าของ	149	393	พฤศจิกายน 2551	(7) ติดจำนอง 30 ล้านบาท
บจ. ไทยวาพาลาซา	5. บ้านยัน ทรี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	1,152 ตรม	เจ้าของ	9	98	ธันวาคม 2551	อ้างอิง (2)
บจ. ไทยวาพาลาซา	6. Laguna วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 6	ภูเก็ต	2,397 ตรม	เจ้าของ	2	27	สิงหาคม 2553	ไม่มี
บจ. Laguna แกรนด์	7. เดอะ ลอฟท์	ภูเก็ต	2,729 ตรม	เจ้าของ	14	161	กรกฎาคม 2554	(5) ติดจำนอง 910 ล้านบาท
บจ. ที่ดัมบลิวอาร์ โฮลดิ้งส์	8. Laguna วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 7	ภูเก็ต	6,710 ตรม	เจ้าของ	10	44	กรกฎาคม 2558	ไม่มี
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	9. แคสเซีย	ภูเก็ต	16,870 ตรม	เจ้าของ	334	439	สิงหาคม 2558	ไม่มี
บจ. ทวิน วอเตอร์ส ดีเวลลอปเมนต์ และ บจ. Laguna เลคส์	10. Laguna พาร์ค ทาวนิชโฮม และวิลล่า	ภูเก็ต	46,527 ตรม	เจ้าของ	251	750	พฤศจิกายน 2558	ไม่มี
บริษัทย่อย	11. ที่ดินรอการพัฒนา	ภูเก็ต	984 ไร่ 2 งาน 11.11 ตรว	เจ้าของ	-	1,416	-	ไม่มี
บริษัทย่อย	12. อื่น ๆ	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	-	337	-	ไม่มี
รวม					790	3,889		

### **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 บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุนซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่าดีธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่าดีธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า บริษัทฯ จะบันทึกส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (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 บริหารและควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับนโยบายหลักของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน

สำหรับบริษัทร่วม บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่เท่านั้น บริษัทฯ จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานในบริษัทร่วมแต่อย่างใด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในด้านนโยบายการลงทุน โดยพยายามแสวงหาโอกาสในการลงทุนทั้งภายในและภายนอก ลาгуนา ภูเก็ต ที่มีผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม



#### 4.3 การเปิดเผยราคาประเมินทรัพย์สิน

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

รายละเอียดเกี่ยวกับประเภททรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมิน วัตถุประสงค์การประเมิน ชื่อผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินราคา และวันที่ประเมิน ตามที่ปรากฏในหัวข้อ 4.1

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

### คดีสัญญาซื้อขายอาคารชุด นายหน้าและตัวแทน ละเมิดและเรียกค่าเสียหาย

คดีดำเลขที่ 2290/2552 ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุด อัลลามาันดา 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 โจทก์ได้ซื้อห้องชุดของอาคารชุดอัลลามาันดา 1 จากบริษัท ลาгуนา แกรนด์ จำกัด ระหว่างปี 2534 ถึง 2538 โดยในสัญญาซื้อขายระบุว่าโครงการมีที่ดินประมาณ 20 ไร่ แต่ในหนังสือสำคัญจดทะเบียนอาคารชุดอัลลามาันดา 1 ระบุว่าที่ดินจำนวน 9 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา ดังนั้น ถือว่าจำเลยผิดสัญญาซื้อขาย โจทก์จึงเรียกร้องให้จำเลยโอนที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายจำนวน 10 ไร่ 3 งาน 97.1 ตารางวา ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามาันดา 1 ในฐานะโจทก์ที่ 10 หรือชดใช้เงินจำนวน 131,913,000 บาท แทนในกรณีที่ไม่สามารถโอนที่ดินได้ และโจทก์ยังได้ฟ้องเรียกค่าเสียหายอีกจำนวน 55,685,895 บาท สำหรับการละเมิดการใช้ที่ดินที่ควรจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดอัลลามาันดา 1 ซึ่งรวมจำนวนเงินที่โจทก์เรียกร้องทั้งสิ้น 187,598,895 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ภายหลังจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะได้ชำระเสร็จสิ้น พร้อมกันนี้โจทก์ยังได้ฟ้องกรรมการบริษัทฯ ทั้งในอดีตและปัจจุบันอีก 10 คน เป็นจำเลยที่ 5 ถึง 14 ในฐานะที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ทั้ง 4 บริษัท จึงต้องร่วมกันรับผิดชอบตามฟ้องด้วย เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2554 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต่อศาล เพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้จำเลยจำหน่าย จ่าย โอน และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโฉนดที่ดินทั้ง 9 แปลงของจำเลยที่มีข้อพิพาทอยู่ในคดีนี้กับสำนักงานที่ดินในระหว่างที่คดีนี้ ยังอยู่ในการพิจารณาของศาล เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555 ศาลมีคำสั่งห้ามไม่ให้จำเลยจำหน่าย จ่าย โอน และแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโฉนดที่ดินทั้ง 9 แปลงตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของโจทก์

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

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

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2558 ที่ผ่านมา จำเลยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลชั้นต้นและศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ของจำเลยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

**สถานการณ์ปัจจุบัน**

ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

**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 ธุรกิจร้านอาหาร 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 (สิ้นสุดการเป็นสาขาของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 12 กันยายน 2557) 390/62 หมู่ที่ 1 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110 ประเทศไทย
Homepages	:	<a href="http://www.lagunaresorts.com">www.lagunaresorts.com</a> (เว็บไซต์ธุรกิจ) <a href="http://www.lagunaphuket.com">www.lagunaphuket.com</a> (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 2557

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
AVCI	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักรักษาอากาศ	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	***	***	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 แก่ โรงแรมของบริษัทย่อย	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	100,000,000	100.00	100,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
PSD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	28,400,000	100.00	28,400,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TLDC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	251,000,000	1,000.00	251,000,000	50.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TRL	ลงทุนและพัฒนาย่าน	ฮ่องกง	-***	-***	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 ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 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	ธุรกิจลงทุนและพัฒนาดังหริมาตรพ์	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	พัฒนาดังหริมาตรพ์	กรุงเทพฯ	21,000,000	100.00	21,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733

หมายเหตุ

\* นับเฉพาะบริษัทที่บริษัทฯ ถือครองผ่านบริษัทย่อย (ตั้งแต่ร้อยละ 50) เท่านั้น

\*\* นับตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2549 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

\*\*\* นับตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2557 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศฮ่องกงได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

- ชื่อเต็มของบริษัทปรากฏในหัวข้อ "ชื่อย่อและชื่อเต็มของบริษัท" ในเอกสารแนบ 6



### 6.1.3 บุคคลอ้างอิง

- **หน่วยงานกำกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์**

**สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.")**

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2695 9999

โทรสาร 66 (0) 2695 9660

อีเมล [info@sec.or.th](mailto:info@sec.or.th)

Homepage [www.sec.or.th](http://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](mailto:SETCallCenter@set.or.th)

Homepage [www.set.or.th](http://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](mailto:TSDCallCenter@set.or.th)

Homepage [www.tsd.co.th](http://www.tsd.co.th)

- **ผู้สอบบัญชี**

**บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย**

นายโสภณ เติมศิริวัลลภ

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 แอสโซซิเอตส์ จำกัด**

80/2 ตรอกเสถียร ถนนตะนาว แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ  
เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200 ประเทศไทย  
โทรศัพท์ 66 (0) 2622 0200-7  
โทรสาร 66 (0) 2622 0198

**บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี่ 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

**บริษัท สำนักกฎหมายจักรพงษ์ทนายความ จำกัด**

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

- **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-