

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

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

ธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) คือ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทย่อยยังประกอบธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและรีสอร์ท และธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 พันธกิจและวิสัยทัศน์

พันธกิจขององค์กร

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

วิสัยทัศน์ขององค์กร

เป็นผู้นำในธุรกิจโรงแรมและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ ที่มีมนัรรักษาสังแวดล้อมและมีความรับผิดชอบต่อสังคม และทำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกระดับได้รับความพึงพอใจสูงสุด

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญ

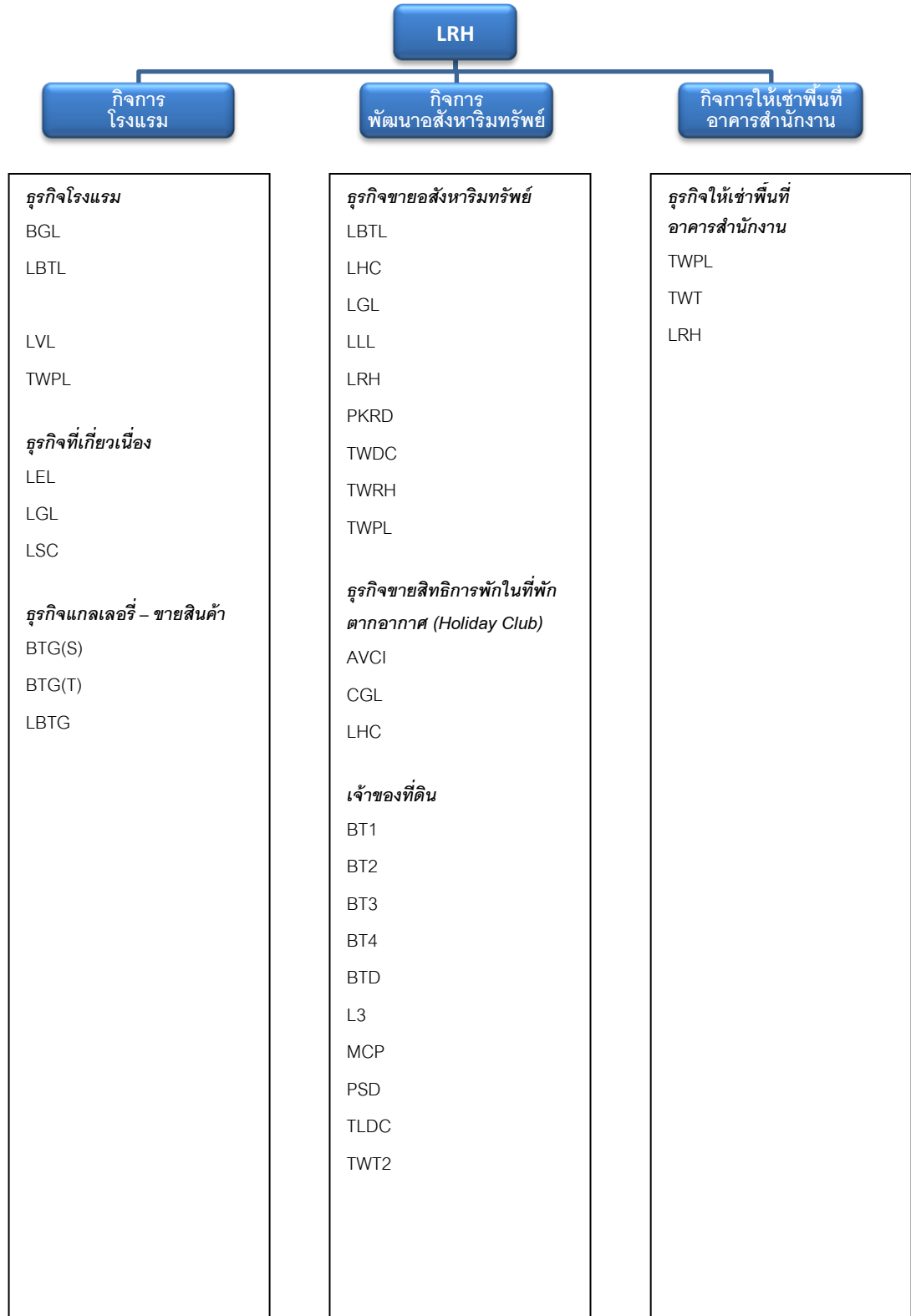
- 2530 • โรงแรมดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต (เดิมชื่อ โรงแรมดุสิต ลาгуนา รีสอร์ท) เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2534 • โรงแรมลาгуนา บีช รีสอร์ท เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2535 • โรงแรมเชอราตัน แกรนด์ ลาгуนา ภูเก็ต และ ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ เริ่มเปิดดำเนินการ
- 2536 • บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย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

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

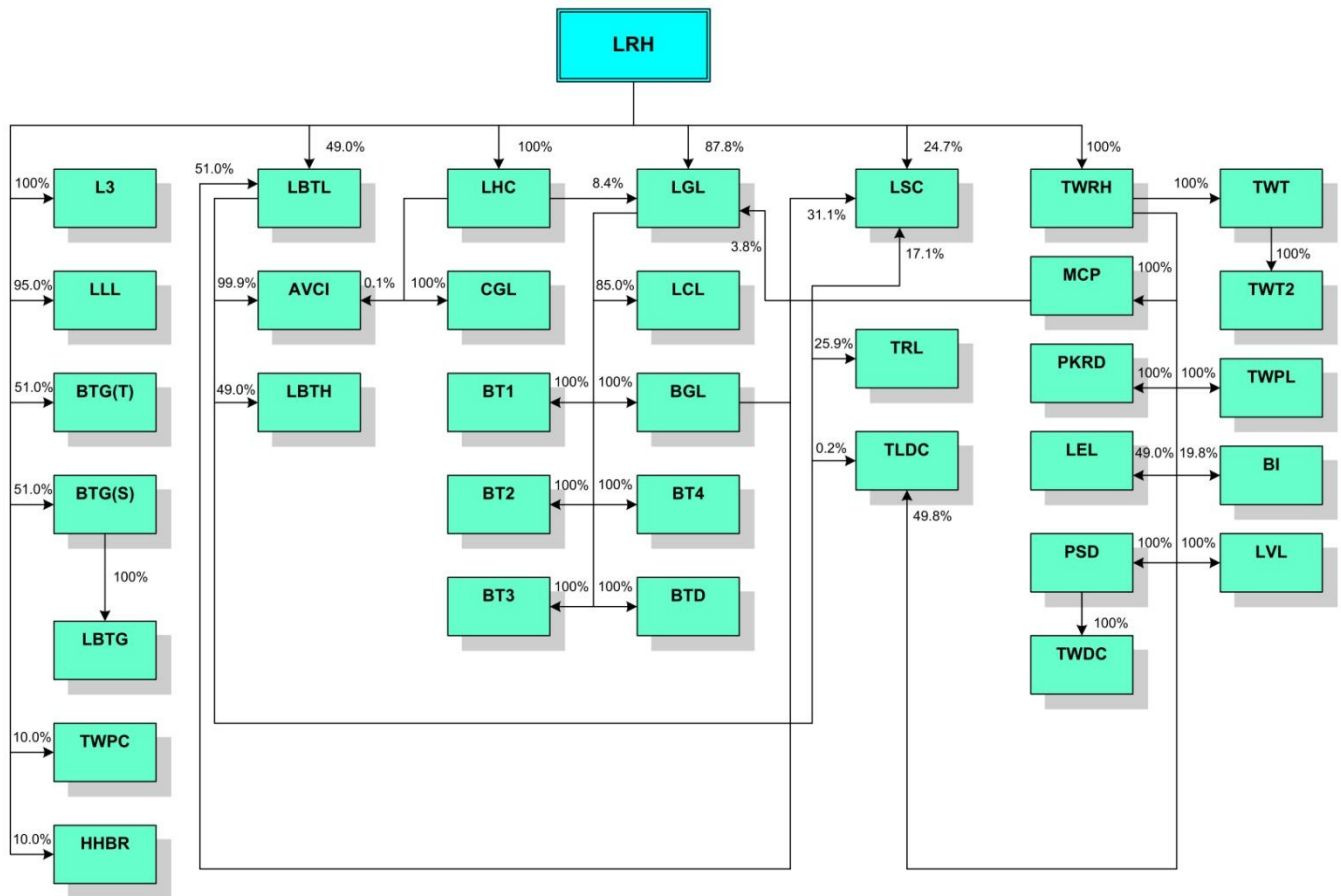
ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ตในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยันทรี และสำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ

กลุ่มธุรกิจ

ธุรกิจหลักๆ ดำเนินการโดยแต่ละบริษัทดังนี้



โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



หมายเหตุ

ชื่อเต็มของชื่อย่อบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 6

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

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

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

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจสำนักงานให้เช่า โดยการลงทุนที่สำคัญส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้การดำเนินงานและการบริหารรีสอร์ทแบบครบวงจรของ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะภูเก็ต ในประเทศไทย รวมถึงการลงทุนในโรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ และโรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต ในสาธารณรัฐประชาชนจีน

2.1 รูปแบบธุรกิจและโครงสร้างรายได้

2.1.1 รูปแบบธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

โรงแรม

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

กลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของห้องพักโดยส่วนใหญ่ในแต่ละโรงแรม โดยห้องพักบางส่วนมีผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นเจ้าของ โดยผู้ลงทุนเหล่านั้นได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมซึ่งเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้เช่าของโรงแรมเข้าพักอาศัย และมีห้องพักบางส่วนที่ขายในรูปแบบการเป็นสมาชิกของฮอลิเดย์คลับ

โรงแรม	สถานที่ตั้ง	เปิดดำเนินการ	จำนวนห้องพักที่กลุ่ม LRH เป็นเจ้าของ (ที่ดำเนินงาน)*	บริษัท (ร้อยละการถือหุ้นโดย กลุ่ม LRH)	บริหารงานโดย
โรงแรมบันยัน ทรี ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2538	112 (175)	LBTL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอัสสนา ลาгуนา ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2554	328 (402)	BGL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมบันยัน ทรี กรุงเทพฯ	สาทร กรุงเทพฯ	2545	304 (325)	TWPL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมอัสสนา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2552	14 (49)	LVL (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	บางเทา ภูเก็ต	2558	49 (229)	PKRD (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และ บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด
โรงแรมลาгуนา โซลิดี๋ย คลับ ภูเก็ต รีสอร์ท**	บางเทา ภูเก็ต	2549	79 (79)	LHC (ร้อยละ 100)	บริษัท บันยัน ทรี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท (ประเทศไทย) จำกัด

* จำนวนห้องพักที่แสดงในวงเล็บ ได้รวมจำนวนห้องพักที่พัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายซึ่งกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของ และจำนวนห้องพักที่ได้ขายไปแล้วในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ หรือในรูปแบบสมาชิกโซลิดี๋ยคลับ

** อยู่ภายใต้ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ ตามการจัดประเภททางบัญชี

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

ลาгуนา ภูเก็ต ดำเนินการภายใต้แนวคิดรีสอร์ทแบบครบวงจร จึงมีการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกนานัปการเพื่อสนับสนุนแนวคิดการดำเนินธุรกิจดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทฯ เป็นเจ้าของและดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมเอง ดังนี้

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 ให้บริการ เต็นท์และสิ่งอำนวยความสะดวก สถานีจ่ายน้ำมัน การรับส่งพนักงาน รวมถึงการทำตลาดส่วนกลาง และบริการส่วนกลางอื่นๆ สำหรับโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน
คาแนล วิลเลจ	2537	LRH (ร้อยละ 100)	เป็นศูนย์การค้าทันสมัย ตั้งบนเนื้อที่ 10 ไร่ ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต
เคสท์	2537	LEL (ร้อยละ 49)	เป็นศูนย์มีกิจกรรมซึ่งมีหลักสูตรต่างๆ ที่ออกแบบให้ ตรงกับความต้องการ และเป้าหมายของแต่ละบริษัท นอกจากนี้ เคสท์ยังมีกิจกรรมสันทนาการสำหรับเด็กและแขกผู้เข้าพักในโรงแรม
บันยัน ทรี แกลเลอรี และ อสังหา แกลเลอรี	2539	BTG(T) (ร้อยละ 51), BTG(S) (ร้อยละ 51), LBTG (ร้อยละ 51)	เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นการจำหน่ายสินค้า ศิลปะ หัตถกรรมพื้นเมืองและผลิตภัณฑ์สปา มีร้านค้าที่ ดำเนินงานหรือบริหารงานภายใต้บริษัทเหล่านี้ มากมายหลายแห่งทั่วโลก โดย 6 แห่งตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต
อสังหา เวดดิง เซนเตอร์ (โบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์)	2548	BGL (ร้อยละ 100)	เป็นโบสถ์สำหรับประกอบพิธีวิวาห์ในโรงแรมแห่งแรก ของประเทศไทย นำเสนอแพ็คเกจแต่งงานที่มีบริการ หลากหลายและมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือคู่แต่งงานที่มีฐานะ
ลาгуนา ทัวร์	2550	LEL (ร้อยละ 49)	เริ่มดำเนินการจากการคิดสรรผู้ให้บริการนำเที่ยวจาก ภายนอกเพื่อให้บริการแก่แขกของ ลาгуนา ภูเก็ต โดย ในกลางปี 2551 ลาгуนา ทัวร์ ซึ่งบริหารจัดการโดย กลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มเสนอทัวร์ล่องเรือและทัวร์ในเมือง รวมถึงทัวร์ล่องเรือสำราญแก่แขกของโรงแรมเอง

ธุรกิจกอล์ฟ

ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต

ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต เป็นสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม 71 พาร์ ที่ได้รับรางวัลชนะเลิศ ตั้งอยู่ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งเป็น รีสอร์ทที่มีชื่อเสียงระดับโลก โดยที่ผู้เล่นจะได้ใช้ความสามารถอย่างเต็มที่บนสนามกอล์ฟที่ถูกออกแบบอย่างดีและให้ ประสบการณ์ในการเล่นกอล์ฟที่สมบูรณ์แบบ ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต นำเสนอทางเลือกสำหรับการสมัครสมาชิกอายุ 5 ปี และ 10 ปี พร้อมทั้งได้รับสิทธิพิเศษสำหรับสมาชิก

ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน

ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน เป็นสนามกอล์ฟขนาด 18 หลุม 72 พาร์ ตั้งอยู่ภายใน ลาгуนา บินตัน ซึ่งออกแบบโดย เกร็ก นอร์แมน ในปี 2559 ลาгуนา กอล์ฟ ได้เข้าสนามกอล์ฟและทำการปรับปรุงใหม่ และยังเปิดรับสมาชิกกอล์ฟที่มีอยู่ในท้องถิ่นด้วย

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์โดยเสนอขายบ้านพักและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ บ้านพักแบบกึ่งบ้านเดี่ยวและแบบบ้านเดี่ยว รวมทั้งแบบเรสซิเดนซ์ เช่น บ้านพักบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณรีสอร์ทหรือภายในบริเวณโรงแรม นักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลาгуนา สามารถเลือกรับผลตอบแทนจากการลงทุนโดยการเข้าร่วมกับโครงการบริหารจัดการของโรงแรมโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปให้แขกของโรงแรมเข้าพักอาศัย สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่เปิดขายมีดังนี้

โครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภท	ราคา (ล้านบาท)
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	38-42
บันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	อพาร์ทเมนต์	21-24
บันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	แกรนด์ เรสซิเดนซ์ บ้านพักพร้อมสระว่ายน้ำสองสระ	101-114 60-65
แคสเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	อพาร์ทเมนต์	5-10
ลาгуนา พาร์ค	ภูเก็ต	บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม	15-16 9-11
ลาгуนา วิลเลจ	ภูเก็ต	เรสซิเดนซ์ อพาร์ทเมนต์	37-38 11-25

กลุ่มบริษัทฯ ยังเป็นเจ้าของที่ดินอีกจำนวนมากทั้งภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งอยู่ในแผนงานการก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

การบริการโครงการที่พักอาศัย

ลาгуนา พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ แอนด์ เอสเตทส์ เซอร์วิส ให้บริการที่สร้างความแตกต่างจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น โดยได้เริ่มให้บริการเมื่อต้นปี 2550 เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายใน ลาгуนา ภูเก็ต ซึ่งการบริการประกอบด้วย การให้บริการดูแลสระว่ายน้ำ งานช่างทั่วไป การดูแลตกแต่งสวนและสภาพภูมิทัศน์โดยรอบ การบริการซ่อมบำรุง และการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง

ลาгуนา ภูเก็ต เรนทัล

เป็นบริการที่เปิดตัวตอนสิ้นปี 2557 โดยลาгуนา ภูเก็ต เรนทัล ให้บริการเช่าบ้านพักในวันหยุดพักผ่อนหรือเพื่อเช่าระยะยาว ในอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัทฯ ที่ไม่ได้อยู่ภายใต้ชื่อกลุ่มโรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต วัตถุประสงค์ของการบริการนี้เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใน ลาгуนา ภูเก็ต ที่ไม่สามารถหาบริการจากผู้ประกอบการรายอื่นในภูเก็ตได้ การบริการนี้เป็นการให้บริการแบบจุดเดียวเบ็ดเสร็จ เพื่อเสนอทางเลือกให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการบริการทำความสะอาด 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 โรงแรมบีทแฮสส์ หัวหิน และโรงแรมวิวทะเล เรสซิเดนซ์ (6) พัทยา ณ สิ้นปี 2558 บริษัทฯ ได้หยุดการขายสิทธิฮอลิเดย์ คลับ ให้กับสมาชิกรายใหม่ โดยสมาชิกฮอลิเดย์ คลับปัจจุบันยังคงมีสิทธิเข้าพักในรีสอร์ททุกแห่ง และได้รับสิทธิพิเศษตามที่สมาชิกจะได้รับเช่นเดิม

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

กิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

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

ในปี 2556 กลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงบริเวณล็อบบี้ของอาคาร เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับอาคารสำนักงานใหม่ๆ ในบริเวณใกล้เคียงที่เพิ่งเปิดดำเนินงาน

การลงทุนในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ

โรงแรมบันยัน ทรี ลิเจีย เปิดดำเนินการในปี 2549 เป็นบริษัทที่ก่อตั้งร่วมกันในสาธารณรัฐประชาชนจีนระหว่างบริษัท ลาгуนา บันยัน ทรี จำกัด (LBTL) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และบริษัท บันยัน ทรี โฮลดิ้งส์ จำกัด (BTH) โดยภายใน

รีสอร์ทประกอบด้วยบ้านพักหรู 125 หลัง ห้องอาหาร บาร์ สปาคอมเพล็กซ์ ร้านจำหน่ายสินค้าหัตถกรรมและของที่ระลึก (Gallery shop) โรงยิม และบริการนำเที่ยว (Treks and Tours)

กลุ่มบริษัทฯ ยังได้มีการลงทุนในกองทุนบำนาญ ทรี อินโดไชน่า โฮลพิทาลิตี้ ซึ่งพัฒนารีสอร์ทแบบครบวงจรในลาгуนา ลังโก ในประเทศเวียดนาม

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

2.1.2 การพัฒนาที่เกิดขึ้นในปี 2559

ในเดือนมกราคมปี 2559 ผู้บริหารจัดการดูแลที่เป็นอิสระได้แต่งตั้งให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ทำการตลาด และจัดให้มีการเปิดตัวอสังหา เวเคชั่น คลับ ซึ่งดำเนินการขายสิทธิการเข้าพักในที่พักตากอากาศให้แก่สมาชิกโดยให้สิทธิการเข้าพักในบ้านพักตากอากาศ ทั้งแบบหนึ่งและสองห้องนอนในเครืออสังหาหลากหลายแห่งทั่วโลก รวมถึงให้สิทธิการเข้าพักในอสังหา รีสอร์ท แคลเซีย รีสอร์ท และบ้านยูน ทรี รีสอร์ท

สำหรับโรงแรมบ้านยูน ทรี กรุงเทพ ยังคงมุ่งมั่นที่จะให้บริการที่เป็นเลิศแก่แขกของโรงแรม โดยในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา โรงแรมได้เปิดตัวบาร์ซึ่งให้บริการเมนูทานเล่นและค็อกเทล “เวอร์ติโก้ ทู” (Vertigo TOO) บาร์ใหม่ของห้องอาหาร “เวอร์ติโก้” ซึ่งเป็นห้องอาหารบนชั้นดาดฟ้าและบาร์กลางแจ้งที่มีชื่อเสียงของโรงแรม

เมื่อเดือนสิงหาคม 2559 มีการเปลี่ยนการบริหารโรงแรมเข้าที่ริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า และเปิดดำเนินการภายใต้ชื่อ โรงแรมอสังหา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต โดยถือว่าลูกค้าเป็นส่วนหนึ่งของครอบครัวอสังหาแขกของโรงแรมอสังหา วิลล่า รีสอร์ท ภูเก็ต สามารถเข้าถึงและเพลิดเพลินกับสิ่งอำนวยความสะดวกสบายต่างๆ ของโรงแรมอสังหา ลาгуนา ภูเก็ต เช่น สระว่ายน้ำ ชานา ปิซ คลับ อสังหาสปา ซึ่งเป็นสปาที่ได้รับรางวัลชนะเลิศ และห้องอาหารต่างๆ เช่น โบเดก้า แอนด์ กริลล์ บานทะเล และเดอะพูลไซด์ ซึ่งการเดินทางระหว่างโรงแรมทั้ง 2 แห่ง มีบริการรถรับส่งฟรีสำหรับแขกของโรงแรม

จากประสบการณ์ในธุรกิจกอล์ฟของบริษัทฯ และจากที่ ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต ได้รับการโหวตให้เป็น “สนามกอล์ฟที่ดีที่สุดในประเทศไทย” โดย World Golf Awards ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทฯ ได้เช่า ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน ในปี 2559 และเปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกรกฎาคม หลังจากที่ได้ปรับปรุงครั้งใหญ่

ในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของบริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน) (TWPC) เพิ่มเดิมอีกจำนวน 11,020,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.25 ของหุ้นทั้งหมด ผ่านการซื้อขายในกระดานซื้อขายหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ทำให้ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นสามัญใน TWPC ทั้งสิ้น 88,347,051 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 10.03 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ TWPC

2.1.3 โครงการในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าในระยะกลางจนถึงระยะยาวยังมีโอกาสในการเพิ่มผลกำไรและขยายเพิ่มเติมสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อพบว่าความต้องการทั้งในแง่ของปริมาณห้องพักและที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ

โดยนับจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะมุ่งเน้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เห็นผลเติบโตรวดเร็ว ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องสร้างยอดขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถดำรงยอดขายเฉลี่ยต่อปีในระดับสูง เพื่อการเจริญเติบโตของรายได้ที่ยั่งยืน อีกทั้งกลุ่มบริษัทฯ ยังแสวงหาโอกาสที่จะกระจายการลงทุนนอกเหนือไปจากจังหวัดภูเก็ต โดยเล็งเห็นโอกาสการลงทุนในพื้นที่อื่นในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

โรงแรม

กลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำรงไว้ซึ่งภาพลักษณ์ชื่อเสียงของการเป็นโรงแรมชั้นนำที่มีความหรูหรา จึงมีการปรับปรุงและตกแต่งทั้งในส่วนห้องพัก และพื้นที่การบริการส่วนกลางใหม่ตามกำหนดเวลาที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินกลยุทธ์อย่างต่อเนื่องที่จะปลดล็อกมูลค่าที่ดินว่างเปล่าของกลุ่มบริษัทฯ โดยดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ซึ่งรองรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการพักผ่อน เนื่องจากตลาดมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา กลุ่มบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์นำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาเข้าถึงได้ง่าย (ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดลูกค้าเอเชียชั้นกลางที่เพิ่มมากขึ้น อาทิเช่น โครงการ แคลเซีย ภูเก็ต (โรงแรมในเครือโรงแรมบันยัน ทรี ที่บริหารงานแบบกึ่งโรงแรมกึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) และโครงการ ลาгуนา พาร์ค (ทาวนิโฮม และบ้านเดี่ยว) กลุ่มบริษัทฯ คาดหวังว่า โครงการ แคลเซีย ภูเก็ต และโครงการ ลาгуนา พาร์ค จะสร้างยอดขายจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังคงเล็งเห็นความต้องการอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ ภายใต้แบรนด์โรงแรม จึงได้เปิดตัวโครงการบันยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์ ในปี 2557 และ โครงการใหม่ อังสนา บีชฟรอนท์ ในเดือนธันวาคม 2559 เพื่อรองรับตลาดลูกค้าเฉพาะกลุ่ม

กิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม

เพื่อต่อยอดจุดแข็งของ ลาгуนา ภูเก็ต ในการเป็นสุดยอดรีสอร์ทครบวงจรในภูมิภาคเอเชีย กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงแสวงหาวิธีการเพื่อให้ผู้มาใช้บริการได้สัมผัสประสบการณ์ใหม่ๆ โดยการพัฒนาและเพิ่มกิจกรรมสันทนาการ กีฬา กิจกรรมวันหยุดพักผ่อนใน ลาгуนา ภูเก็ต

ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ (โฮลิดей คลับ)

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

ธุรกิจกอล์ฟ

สนามกอล์ฟของทั้ง ลาгуนา กอล์ฟ ภูเก็ต และ ลาгуนา กอล์ฟ บินตัน ได้ทำการปรับปรุงและออกแบบให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ผู้มาใช้บริการจะได้พบกับความสนุกสนานและประสบการณ์ที่ทำนายความสามารถที่ไม่ซ้ำใครบนสนามกอล์ฟที่ถูกออกแบบอย่างดีที่สุดสำหรับผู้ชื่นชอบการเล่นกอล์ฟ กลุ่มบริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นหาสิ่งที่เหมาะสมสำหรับนักกอล์ฟต่อไป

2.1.4 โครงสร้างรายได้

รายได้แบ่งตามประเภทของธุรกิจแสดงเป็นจำนวนร้อยละ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2559	%	2558	%	2557	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	3,483,555	65	3,108,617	55	3,085,125	76
รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์	1,305,895	24	2,348,479	42	803,905	20
รายได้จากกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	90,827	2	86,428	1	90,369	2
รายได้อื่นๆ	461,380	9	114,706	2	70,861	2
รวมรายได้	5,341,657	100	5,658,229	100	4,050,260	100

ธุรกิจที่มีความสำคัญมากที่สุดในกลุ่มคือธุรกิจโรงแรมและธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายละเอียดของรายได้ปรากฏดังตารางข้างล่าง โดยหมายเหตุ 37 ในงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 (หมายเหตุ 36 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตามลำดับ) แสดงผลการประกอบกิจการจำแนกตามส่วนงานตามมาตรฐานและหลักการการบัญชี

กิจการโรงแรมโดยรวม

	2559	2558	2557
อัตราการใช้ห้องพัก (ร้อยละ)			
อังกสนา ลาгуนา ภูเก็ต	71	63	64
บันยันทรี ภูเก็ต	66	55	60
บันยันทรี กรุงเทพฯ	77	74	59
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	72	65	61
ค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (บาท)			
อังกสนา ลาгуนา ภูเก็ต	4,473	4,672	4,983
บันยันทรี ภูเก็ต	15,172	15,603	16,094
บันยันทรี กรุงเทพฯ	4,432	4,196	4,132
ค่าเฉลี่ย - โรงแรมของ LRH	6,333	6,241	6,778
รายได้รวม (พันบาท)			
อังกสนา ลาгуนา ภูเก็ต	814,883	753,429	790,614
บันยันทรี ภูเก็ต	921,057	780,299	880,586
บันยันทรี กรุงเทพฯ	988,773	952,771	754,534
รวมรายได้จากโรงแรมของ LRH	2,724,713	2,486,499	2,425,734
ธุรกิจร้านขายสินค้า	216,197	231,077	222,754
กิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรม	542,645	391,041	436,637
รายได้รวมของกิจการโรงแรม	3,483,555	3,108,617	3,085,125

ผลประกอบการโรงแรมโดยรวม

รายได้รวมของกิจการโรงแรมปี 2559 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปี 2558 เป็นผลมาจากหลักการบริหารงานเชิงรุก โดยที่ทั้ง 3 โรงแรมมีผลประกอบการที่ยอดเยี่ยมเมื่อเปรียบเทียบกับสองปีที่ผ่านมา และยังแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการรับมือกับเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด เช่น การเสด็จสวรรคตของพระมหากษัตริย์ไทย พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช โดยที่สามารถฟื้นฟูการท่องเที่ยวให้กลับมาอย่างรวดเร็ว

กิจการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2559	%	2558	%	2557	%
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	1,090,485	84	2,156,122	92	614,851	76
ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ	215,410	6	192,357	8	189,054	24
รายได้รวมของกิจการอสังหาริมทรัพย์	1,305,895	100	2,348,480	100	803,905	100

* รวมรายได้อื่นๆ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 80 ยูนิต มูลค่าขาย 1,059 ล้านบาท ได้ถูกรับรู้เป็นรายได้ในปี 2559 ซึ่งเป็นไปตามหลักการรับรู้รายได้ทางบัญชี

ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ (ขายสิทธิการพักในที่พักตากอากาศ)

ในปี 2559 ธุรกิจฮอไลเดย์ คลับ มีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ เริ่มมีรายได้จากการให้บริการด้านการขายและการตลาดของคลับใหม่ อังสนา เวคชั่น คลับ

รายได้อื่นๆ

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558	2557
กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,887	-	4,122
ดอกเบี้ยรับ	41,726	21,151	20,217
เงินปันผล	27,838	25,551	25,551
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	12,211	11,233	12,954
เงินสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย	-	39,372	-
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนใน บริษัท ไทยวา จำกัด (มหาชน)	345,660	-	-
อื่นๆ	15,058	17,398	8,017
รายได้อื่นๆ	461,380	114,705	70,861

“กำไรจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่าที่อาคารไทยวา 1 และ ศูนย์การค้าปลีกคาแนล วิลเลจ ที่ตั้งอยู่ใน ลาгуนา ภูเก็ต การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งนี้จะมีการประเมิน ราคาทุกปีโดยผู้ประเมินอิสระ

2.1.5 สิทธิและข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ

สิทธิประโยชน์ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน - ไม่มี

สิทธิประโยชน์อื่นๆ - ไม่มี

ข้อจำกัดในการประกอบธุรกิจ - ไม่มี

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

➤ การขายและการตลาด

โรงแรม

โรงแรมทั้งหมดในกลุ่มบริษัทฯ และหน่วยธุรกิจทุกแห่งจะต้องจัดเตรียมแผนการขายและการตลาด โดยเป็นส่วนหนึ่งของการนำเสนองบประมาณ ซึ่งประกอบด้วยแผนงานโดยสรุปและต้องจัดทำงบประมาณรายได้แต่ละประเภท โดยโรงแรมจะเสนอแผนงานซึ่งแสดงให้เห็นถึงสถิติต่างๆ เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า รวมถึงการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายแยกตามประเภทตลาด การกำหนดราคาห้องพัก การจัดโปรโมชั่น และแผนประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ในปี 2559 รายได้ค่าห้องพักจำแนกตามกลุ่มตลาดลูกค้า แหล่งที่มาของการสำรองห้องพักและสัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาคเป็นดังตาราง

	โรงแรมใน ลาгуนา ภูเก็ต	โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ
ตลาดเป้าหมายหลัก/กลุ่มลูกค้า	มากกว่าร้อยละ 88 ของรายได้ค่าห้องพัก ในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ขณะในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยวจะเป็นตลาดนักท่องเที่ยวในภูมิภาคและกลุ่มลูกค้าที่มาร่วมสัมมนา	ประมาณร้อยละ 80 ของแขกทั้งหมดเป็นตลาดนักท่องเที่ยว ส่วนที่เหลือจะเป็นกลุ่มนักธุรกิจและกลุ่มลูกค้าที่มาร่วมสัมมนา
แหล่งที่มาของการสำรองห้องพัก	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากตัวแทนและผู้ประกอบการท่องเที่ยว	มากกว่าร้อยละ 50 มาจากการสำรองห้องพักโดยตรง
สัดส่วนของลูกค้าตามภูมิภาค	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 48 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ฮองกง เกาหลี ญี่ปุ่น ไทย และสิงคโปร์</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 40 ส่วนใหญ่มาจากรัสเซีย สหราชอาณาจักร เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ และฝรั่งเศส</p>	<p>ตลาดเอเชีย ร้อยละ 56 ส่วนใหญ่มาจากสาธารณรัฐประชาชนจีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน เกาหลี และฮ่องกง</p> <p>ตลาดยุโรป ร้อยละ 27 ส่วนใหญ่มาจากสหราชอาณาจักร เยอรมนี สวิตเซอร์แลนด์ และฝรั่งเศส</p>

การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมระดับบนเมื่อไม่นานมานี้ทำให้สภาวะการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เกิดความกดดันในการเสนอราคาห้องพัก แต่กลุ่มบริษัท เชื่อมั่นว่ายังคงมีช่องทางที่ราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักจะขยับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยด้านความต้องการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ยังคงสูงมากซึ่งเป็นผลมาจาก

- ตลาดยุโรปนิยมเดินทางมาในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว
- การเติบโตของตลาดนักท่องเที่ยวของสาธารณรัฐประชาชนจีนที่เดินทางมาตลอดทั้งปี อีกทั้งตลาดการจัดเลี้ยงงานแต่งงานของชาวอินเดีย
- จำนวนเที่ยวบินตรงของตลาดภูมิภาคที่เพิ่มมากขึ้นช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการของตลาดในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว

ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

จำนวนห้องที่ขายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2559 ดีขึ้นกว่าปี 2558 โดยที่ส่วนใหญ่มาจาก แคลเซีย ลาгуนา พาร์ค และอัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ซึ่งบริษัท ได้นำเสนอโครงการเมื่อเร็วๆ นี้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท หวังว่าสถานการณ์จะเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้นหากสามารถสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมืองได้ ดังนั้น กลยุทธ์ทางการตลาดที่กลุ่มบริษัท มุ่งเน้นจะเป็นดังนี้

- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว และยังคงเหลือ
- เจาะตลาดที่เกิดขึ้นใหม่ๆ ในภูมิภาค อาทิเช่น สาธารณรัฐประชาชนจีน และยังคงมุ่งเน้นการเจาะตลาดที่แข็งแกร่งในปัจจุบัน เช่น รัสเซีย โดยจะทำเอกสารประกอบการขายในหลากหลายภาษา
- ผลสมผสานการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีจุดเด่นหลากหลายเริ่มจากโครงการไฮ-เอนด์และให้กำไรสูง เช่น อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ ส่วนโครงการที่มีราคาย่อมเยา เช่น แคลเซีย โฮลิเดย์ อพาร์ทเมนต์ โครงการลาгуนา พาร์ค ที่ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาแข่งขันได้ในตลาดสำหรับตลาดผู้ซื้อบ้านหลังแรกหรือหลังที่สอง
- การจัดนิทรรศการและออกงานแสดงสินค้าในตลาดเป้าหมายหลัก เช่น รัสเซีย สิงคโปร์ ฮองกง และสาธารณรัฐประชาชนจีน
- เปิดตัวนวัตกรรมส่งเสริมการขายและสิ่งจูงใจทางตลาด เช่น การผ่อนชำระระยะยาว
- พัฒนารูปแบบการบริการหลังการขายที่ดีอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัท จะยังคงเฝ้าติดตามดูปัจจัยทางการตลาดต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลุ่มบริษัท ยังคงความเป็นผู้นำในธุรกิจต่อไป

➤ สถานการณ์การตลาด

สถานการณ์การท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

สิ่งอำนวยความสะดวกในจังหวัดภูเก็ตและการพัฒนาที่เพิ่งเกิดขึ้นมีดังนี้

- อาคารผู้โดยสารแห่งใหม่ของสนามบินนานาชาติภูเก็ต ได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2559 ซึ่งสามารถรองรับจำนวนผู้โดยสารจากเดิมได้เป็นสองเท่า จาก 6.5 ล้านคนต่อปี เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี การขยายนี้ได้รวมถึงการมีอาคารที่พักผู้โดยสารแห่งใหม่ การปรับปรุงสนามบินเวย์และแท็กซี่เวย์และอาคารจอดรถแห่งใหม่

- โครงการรถไฟฟ้ามหานคร ได้รับการอนุมัติ โดยรัฐบาล โครงการนี้คาดว่าจะช่วยให้แก้ปัญหาการจราจรติดขัดบนเกาะ และส่งเสริมการท่องเที่ยวในภูเก็ต โดยมีเส้นทางจากสนามบินนานาชาติภูเก็ต อำเภอถลาง ถึงห้าแยกฉลอง อำเภอเมืองภูเก็ต โดยมี 20 สถานี รวมระยะทางทั้งสิ้น 60 กิโลเมตร
- การยกระดับการเชื่อมโยงถนนหนทางอย่างต่อเนื่อง
- ท่าเทียบเรือ 4 แห่งในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งสามารถรองรับเรือยอร์ชกว่า 1,000 ลำ
- ปัจจุบันมีโรงเรียนนานาชาติ 6 แห่ง โดยรองรับนักเรียนกว่า 2,500 คน
- โรงพยาบาลขนาดใหญ่ 8 แห่งในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งสามารถรองรับการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ที่เพิ่มสูงขึ้น
- สนามกอล์ฟ 7 แห่งในภูเก็ต มีเนื้อที่กว่า 4,000 ไร่
- มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้าปลีกอีกหลายแห่งที่มีการผสมผสานโครงการระหว่างห้างสรรพสินค้าปกติและห้างสรรพสินค้าสำหรับชุมชนเข้าไว้ด้วยกัน เช่น โครงการ ซิลลา ดิวตี้ฟรี เปิดให้บริการในปี 2559 และเซ็นทรัลภูเก็ต เฟสติวัล โดยเซ็นทรัลกรุ๊ป ที่อยู่ระหว่างทำการก่อสร้าง

➤ ภาวะการแข่งขัน

โรงแรม

โรงแรมระดับบนในจังหวัดภูเก็ต	รีสอร์ทหรูหรานในจังหวัดภูเก็ต	โรงแรมระดับบนในกรุงเทพฯ
<ul style="list-style-type: none"> • ดุสิตธานี ลาгуนา ภูเก็ต • เอ้าท์ริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เลอเมอริเดียน ภูเก็ต บีช รีสอร์ท • เจ ดับบลิว แมริออท รีสอร์ท แอนด์ สปา • เรนซอสส์ ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ สปา • เวสทิน สิบเอ็ด บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา 	<ul style="list-style-type: none"> • อมันปูรี • ตรัสรา • ชิกเซ็นซ์ • อนันตรา 	<ul style="list-style-type: none"> • สุโขทัย กรุงเทพ • คอนราด กรุงเทพ • เลอ เมอริเดียน กรุงเทพ • ดุสิตธานี กรุงเทพ • โซฟีเทล โซ • ดับเบิ้ลยู แบงคอก

ภูเก็ต: คู่แข่งขันในระดับเดียวกับโรงแรมในกลุ่ม ลาгуนา ภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับบนและรีสอร์ทหรูหราน รวมถึงโครงการพัฒนาใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยิ่งไปกว่านั้นโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตยังคงต้องเผชิญกับการแข่งขันจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเสนอราคาห้องพักสำหรับการเช่าห้องพักระยะยาวในอัตราที่สามารถแข่งขันได้ อีกทั้งการแข่งขันกับจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวอื่นในภูมิภาคเดียวกัน

กรุงเทพฯ: จำนวนโรงแรมที่เพิ่งสร้างเสร็จหลายแห่งในไม่กี่ปีที่ผ่านมาทำให้ปริมาณห้องพักในกรุงเทพฯ ล้นตลาด อีกทั้งการขยายตัวของโรงแรมแห่งใหม่ๆ และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ส่งผลให้การแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คู่แข่งโดยตรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ ลาгуนา ภูเก็ต คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่แถวริมฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของเกาะภูเก็ต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีราคาค่อนข้างสูง ส่วนทางด้านริมฝั่งตะวันออกมีการพัฒนาสาธารณูปโภคน้อยกว่าหรือคุณภาพด้อยกว่าและหาทรายที่สวຍงามมีน้อย ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเนื่องด้วยที่ดินมีราคาสูงและคนต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้ได้

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

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

➤ กลยุทธ์ด้านราคา

โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ ต่างดำเนินงานในตลาดที่มีการแข่งขันสูง ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จำเป็นต้องระมัดระวังและพร้อมปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตั้งราคาห้องพักเพื่อให้ทันกับสภาวะการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะนำไปสู่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและรายได้ต่อห้องพักที่ดีที่สุด

ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้วจำเป็นต้องตั้งราคาที่แข่งขันได้ในตลาด กลุ่มบริษัทฯ จะยังดำเนินกลยุทธ์ในการนำเสนออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่ย่อมเยา (ต่ำกว่า 10 ล้านบาท) เช่น แคลเซีย ภูเก็ต และ ลาгуนา พาร์ค แคลเซีย ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาในรูปแบบของอพาร์ทเมนท์ บริหารงานโดยโรงแรมแบรนด์ใหม่ในเครือบันยัน ทรี ราคาเริ่มต้นที่ 5 ล้านบาท โครงการลาгуนา พาร์ค (บ้านพักที่มีพื้นที่ติดกับรีสอร์ท) ประกอบด้วย ทาวน์โฮม (ราคา 9-11 ล้านบาท) และบ้านเดี่ยว (ราคา 15-16 ล้านบาท) ซึ่งมีขนาดเนื้อที่เล็กกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่เคยพัฒนาในโครงการลาгуนา วิลเลจ เพื่อดึงดูดความน่าสนใจในด้านราคา

➤ ภาพรวมในสามปี

การกลับมาของตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียจากที่เคยลดลงในปี 2557 และ ปี 2558 ซึ่งโรงแรมได้ผ่านช่วงเวลานั้นมาแล้วและรัฐบาลได้ดำเนินการการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญจากประเทศจีนมีผลทำให้บางโรงแรมมีผลประกอบการที่ลดลงในไตรมาส 4 ของปี 2559 อย่างไรก็ตาม เชื่อว่ามีผลกระทบในระยะสั้นเท่านั้น และจะสามารถเห็นความแข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องของตลาดนักท่องเที่ยวชาวจีนในตลาดจังหวัดภูเก็ตในระยะยาว นอกจากนี้ การลงทุนอย่างต่อเนื่องในโรงแรมและรีสอร์ทหรูหรานในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการผลักดันให้ภูเก็ตและกรุงเทพฯ เป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการพักผ่อนระดับโลก โดยมีโรงแรมระดับนานาชาติที่เข้ามาประกอบกิจการ หรือมีแผนจะเข้าเปิดตัวในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคที่จำเป็นได้ถูกพัฒนาเพื่อรองรับโรงแรมเหล่านี้

ในระยะสั้นสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่มั่นคง และสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอย สามารถส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ด้วยความน่าสนใจของเกาะภูเก็ตหรือกรุงเทพฯ เองที่มีความโดดเด่น และแวดล้อมไปด้วยโรงแรมรีสอร์ทระดับโลก ทำให้คาดว่าสภาวะการณ์ถดถอยเช่นนี้ จะมีอยู่แค่ชั่วระยะเวลาหนึ่ง โดยหากมองย้อนไปในอดีตจะพบว่าความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศไทยที่เคยเกิดขึ้นทำให้ความต้องการของผู้บริโภคในธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ตและกรุงเทพฯ เกิดการชะลอตัวแต่ไม่ถึงกับชะงักงัน ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ จึงมีความมั่นใจถึงแนวโน้มที่ดีในระยะยาว

2.3 ความคืบหน้าของโครงการ

โครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่เปิดตัวไม่นานมานี้ ทางบริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างต่อเมื่อมีการวางเงินมัดจำจากลูกค้า ซึ่งโครงการเหล่านี้จัดอยู่ในกลุ่มโครงการระหว่างก่อสร้าง โดยความคืบหน้าด้านการก่อสร้างและการขายของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิต					อัตราการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ
	มูลค่า (ล้านบาท)	ทั้งหมด	ขายแล้ว	ขายแล้ว	รับรู้รายได้	
โครงการที่สร้างเสร็จแล้ว						
บ้านยัน ทรี กรุงเทพ	699	24	15	63%	15	100%
บ้านยัน ทรี ภูเก็ต ดับเบิล พูล วิลล่า	1,602	22	17	77%	17	100%
บ้านยัน ทรี ภูเก็ต เบครุม พูล วิลล่า	962	22	22	100%	22	100%
แคสเซีย 1	1,450	229	180	79%	180	100%
ดุสิตธานี พูลวิลล่า	877	28	28	100%	28	100%
ลากูน่า วิลเลจ ทาวนโฮม 3	140	6	6	100%	6	100%
ลากูน่า วิลเลจ วิลล่า	434	36	36	100%	36	100%
เดอะลอฟท์ แอท ลากูน่า วิลเลจ	306	25	10	40%	10	100%
รวม		392	314	80%	314	
โครงการระหว่างก่อสร้าง						
อัสสนา บีชฟรอนท์ เรสซิเดนซ์ เฟส 1	1,200	30	7	23%	-	-
บ้านยัน ทรี แกรนด์ เรสซิเดนซ์	1,995	19	4	21%	1	28%*
แคสเซีย 2	669	105	34	32%	-	-
ลากูน่า พาร์ค ทาวนโฮม	1,396	155	92	59%	88	80%
ลากูน่า พาร์ค วิลล่า	1,385	96	56	58%	52	80%
ลากูน่า วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 7	350	10	4	40%	3	55%*
รวม		415	197	47%	144	
ยอดรวมทั้งสิ้น		807	511	63%	458	

* การก่อสร้างจะเริ่มเมื่อมีการทำสัญญาซื้อขาย โดยใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 1-2 ปี

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 สภาพเศรษฐกิจและสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย

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

3.2 สถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่แน่นอน

ธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทยได้รับผลกระทบในเชิงลบในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาจากสภาวะการเมืองที่ตึงเครียดอย่างต่อเนื่อง เหตุการณ์เหล่านี้ได้ถูกเผยแพร่ไปยังนานาประเทศและทำให้เกิดภาพลักษณ์ในเชิงลบต่อประเทศไทยในแง่ความปลอดภัยในการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักลงทุนในการเข้ามาลงทุน สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศที่ไม่แน่นอน อาจส่งผลกระทบในเชิงลบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวและความอ่อนไหวของนักลงทุน

3.3 การพึ่งพาตลาดลูกค้าหลัก

การพึ่งพาตลาดหลักทำให้เกิดความเสี่ยงเมื่อตลาดนั้นเกิดภาวะถดถอยโดยส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของโรงแรม หากไม่สามารถหาตลาดอื่นมาทดแทนได้ทันที เช่นเดียวกับโรงแรมทั้งหลายในประเทศไทย ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียและชาวจีนได้กลายเป็นตลาดหลักสำคัญของกลุ่มบริษัทฯ ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา วิกฤตการณ์ทางการเงินของรัสเซียในปี 2558 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่เดินทางไปภูเก็ตในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวที่สำคัญน้อยลงเป็นอย่างมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่อโรงแรมในภูเก็ตของกลุ่มบริษัทฯ ทำให้ตลาดจีนเป็นตลาดหลักที่สำคัญ ในปี 2559 ธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของธุรกิจทัวร์จีนศูนย์เหรียญ และในฤดูกาลท่องเที่ยวช่วงปลายปี 2559 นักท่องเที่ยวชาวรัสเซียได้กลับมาเข้าพักโรงแรมในภูเก็ตซึ่งเป็นสัญญาณที่ดี เพราะตลาดรัสเซียเป็นตลาดที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง (ตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียไม่ได้เป็นตลาดสำคัญของโรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ) ด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทฯ จะแสวงหาตลาดนักท่องเที่ยวอื่นๆ มาทดแทนเพื่อให้สามารถดำรงไว้ซึ่งจำนวนฐานลูกค้า

3.4 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากมีเงินฝากกับสถาบันการเงิน ลูกหนี้การชำระระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมจากธนาคาร แต่เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทฯ จึงประเมินว่าไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่มีนัยสำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน บริษัทฯ จึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

3.5 ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทต่อสกุลเงินของจีน สหรัฐฯ รัสเซีย สหราชอาณาจักรและสกุลเงินอื่นๆ ของตลาดยุโรปมีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าและบริการ และอำนาจการใช้จ่ายใช้สอยของกลุ่มบริษัทฯ ในตลาดเหล่านี้

3.6 กรรมสิทธิ์ที่ดิน

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้มีข้อถกเถียงเป็นอย่างมากในประเทศไทยเกี่ยวกับความถูกต้องของกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีความมั่นใจว่าบริษัทในกลุ่มถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจหรือที่ดินสำหรับการขายในประเทศไทยอย่างถูกต้อง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความขัดแย้งหรือกลุ่มบุคคลใดได้แย้งในกรรมสิทธิ์เหล่านั้น ถึงแม้ว่าการโต้แย้งในกรรมสิทธิ์ดังกล่าวจะไม่ประสบผลสำเร็จ แต่กระนั้นก็อาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยหากผู้ซื้อที่มีความกังวลว่ากลุ่มบริษัทฯ จะไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ต้องการให้ได้

3.7 กฎหมายแรงงานไทย

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

3.8 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม

โรงแรมต่างๆ ของกลุ่มบริษัทฯ ต่างก็มีความเสี่ยงจากการดำเนินงานในธุรกิจการให้บริการ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

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

3.9 ความเสี่ยงในการดำเนินงานธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงสืบเนื่องจากการดำเนินงานในธุรกิจ โดยความเสี่ยงดังกล่าวประกอบด้วย

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

ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้สามารถส่งผลเสียต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ฝ่ายจัดการจึงได้ให้ความสนใจในเรื่องต่างๆ อย่างใกล้ชิดเพื่อจะ สามารถนำกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มาปรับใช้ได้ทันที่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(ก) สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)			ภาระผูกพัน
						อาคาร	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	รวม	
บจ. ลาгуนา บันยันทรี	1. โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต	ภูเก็ต	108 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,155	238	1,393	(1) ติดจ้างเงินกู้ 592.50 ล้านบาท
บจ. บางเทาแกรนด์	2. โรงแรมอังสนา ลาгуนา ภูเก็ต	ภูเก็ต	328 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	792	226	1,018	(2) ติดจ้างเงินกู้ 2,300 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา วิลเลจ	3. เข้าทริกเกอร์ ลาгуนา ภูเก็ต รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	โรงแรม	-	8	8	ไม่มี
บจ. ไทยวาฬาลาซา	4. โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	295 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	1,290	281	1,571	(3) ติดจ้างเงินกู้ 3,020 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ตรีสอร์ทดีเวลลอปเม้นท์	5. โรงแรมแคสเซีย ภูเก็ต	ภูเก็ต	49 ห้อง	เจ้าของ	โรงแรม	125	21	146	(4) ติดจ้างเงินกู้ 620 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา แกรนด์	6. ลาгуนา ภูเก็ต กอล์ฟ คลับ	ภูเก็ต	18 หลุม	เจ้าของ	สนามกอล์ฟ	52	105	157	(5) ติดจ้างเงินกู้ 150 ล้านบาท
บจ. ลาгуนาเซอร์วิส	7. ลาгуนาเซอร์วิส	ภูเก็ต	6 ไร่ 3 งาน 54.8 ตรว	เจ้าของ	บริการสาธารณูปโภคและจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกในรีสอร์ท	38	73	111	(6) ติดจ้างเงินกู้ 90 ล้านบาท
บจ. ลาгуนา เอ็กซ์เคอร์ชั่น	8. ลาгуนา ทัวร์แอนด์ทราเวล	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	บริการท่องเที่ยวและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง	2	3	5	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	9. บันยันทรี และอังสนา แกลเลอรี	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ / จีน	8 ร้านค้า 1 ร้านค้า	เจ้าของ	ร้านค้าปลีก	8	5	13	ไม่มี
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	10. อาคาร เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	ภูเก็ต / กรุงเทพฯ	-	เจ้าของ	ใช้ดำเนินงาน	169	110	279	ไม่มี
						ที่ดิน		รวม	
บริษัทย่อยหลายบริษัท	11. ที่ดิน	กรุงเทพฯ	2 ไร่ 1 งาน 92 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งโรงแรม	933		933	อ้างอิง (3)
บริษัทฯ และบริษัทย่อยหลายบริษัท	12. ที่ดิน	ภูเก็ต	930 ไร่ 2 งาน 48.67 ตรว	เจ้าของ	ที่ตั้งลาгуนา ภูเก็ต	6,108		6,108	อ้างอิง (2),(4),(5) และ (6)

รวม 11,742

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

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทสินทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ขนาด	ประเภทการถือสิทธิ	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)				ภาระผูกพัน
						ที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	ห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่า	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	
บมจ. ลาгуนา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล	1. คาแนล วิลเลจ ลาгуนา ซอปปิง	ภูเก็ต	3,147 ตรม บนที่ดิน 25 ไร่ 3 งาน 46.8 ตรว	เจ้าของ	ให้เช่าร้านค้าปลีก	244	17	10	271	ไม่มี
บริษัทย่อยหลายบริษัท	2. พื้นที่สำนักงานอาคารไทยวา 1	กรุงเทพ	15,389 ตรม	เจ้าของ	ให้เช่าสำนักงาน	-	688	-	688	อ้างอิง(3)
บริษัทย่อยหลายบริษัท	3. ที่ดิน	เชียงใหม่/เชียงราย/แม่ฮ่องสอน	1,425 ไร่ 0 งาน 73.7 ตรว	เจ้าของ	ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย	191	-	-	191	ไม่มี
รวม						435	705	10	1,150	

บริษัทฯ มีนโยบายการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระทุกปี ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประเภทห้องในอาคารสำนักงานและร้านค้าให้เช่าเป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์รายได้ (Income Approach) และที่ดิน/ที่ดินรอการพัฒนา/ขาย เป็นการประเมินราคาตามเกณฑ์ราคาตลาด (Market Approach) ตามรายงานลงวันที่ 14 ตุลาคม 2559 โดยบริษัท ไชยอนลิ้ม และหุ้นส่วน จำกัด ผู้ทำหน้าประเมินราคา คือ นางสาวนพพร วงศ์อุไร ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 012 หรือนายสุรสิทธิ์ พันธนาคง ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ. 013

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่โครงการ	ประเภทการถือสิทธิ	จำนวนที่เหลือเพื่อขาย (หลัง)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ภาระผูกพัน
บจ. ลาгуนา บ้านยัน ทรี	1. บ้านยัน ทรี ดับเบิลพูลวิลล่า	ภูเก็ต	1,804 ตรม	เจ้าของ	4	91	มีนาคม 2550	ไม่มี
บจ. เอวิซี อินโดนีเซีย	2. เอวิซี อินโดนีเซีย	อินโดนีเซีย	1,341 ตรม	เจ้าของ	11	42	มกราคม 2551	ไม่มี
บจ. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	3. ลาгуนา ฮอลิเดย์ คลับ	ภูเก็ต/เชียงใหม่/หัวหิน/พัทยา	18,777 ตรม	เจ้าของ	144	372	พฤศจิกายน 2551	ไม่มี
บจ. ไทยวาฬาลาซา	4. บ้านยัน ทรี เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	1,152 ตรม	เจ้าของ	10	110	ธันวาคม 2551	อ้างอิง (3)
บจ. ลาгуนา แกรนด์	5. เดอะ ลอฟท์	ภูเก็ต	2,585 ตรม	เจ้าของ	12	131	กรกฎาคม 2554	(7) ติดจ้างเงินกู้ 910 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	6. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 1	ภูเก็ต	3,913 ตรม	เจ้าของ	49	158	พฤศจิกายน 2558	อ้างอิง (4)
บจ. ที่ดัมบลิวาร์โฮลดิ้งส์	7. ลาгуนา วิลเลจ เรสซิเดนซ์ 7	ภูเก็ต	4,697 ตรม	เจ้าของ	7	60	กุมภาพันธ์ 2560	ไม่มี
บจ. ทวิน วอเตอร์ส ดีเวลลอปเมนต์ และ บจ. ลาгуนา เลคส์	8. ลาгуนา พาร์ค ทาวน์โฮม และวิลล่า	ภูเก็ต	37,736 ตรม	เจ้าของ	111	746	ธันวาคม 2561	(8) ติดจ้างเงินกู้ 920 ล้านบาท
บจ. ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์	9. แคสเซีย ภูเก็ต เฟส 2&3	ภูเก็ต	5,064 ตรม	เจ้าของ	105	112	-	อ้างอิง (4)
บริษัทย่อย	10. ที่ดินรอการพัฒนา	ภูเก็ต	903 ไร่ 3 งาน 93.81 ตรว	เจ้าของ	-	1,302	-	ไม่มี
บริษัทย่อย	11. อื่น ๆ	ภูเก็ต	-	เจ้าของ	-	416	-	ไม่มี
รวม					453	3,540		

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 บริษัทฯจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทฯ แสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมและจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ และมีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อมีการลงทุน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้จัดให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทฯ และฝ่ายจัดการที่ชัดเจน การลงทุนที่สำคัญต่างๆ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ และการกู้เงิน โดยบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ดังนี้

- การลงทุน และการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ
- การกู้เงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในการอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญต่างๆ โดยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

สำหรับบริษัทย่อย บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทย่อยตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ เพื่อกำหนดนโยบายที่สำคัญ บริหารและควบคุมการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกับนโยบายหลักของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นจะได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการลงทุน

สำหรับบริษัทร่วม บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการเข้าร่วมบริหารงานในบริษัทร่วมตามสัดส่วนที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่เท่านั้น บริษัทฯ จึงไม่มีอำนาจในการควบคุมการบริหารงานในบริษัทร่วมแต่อย่างใด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในด้านนโยบายการลงทุน โดยพยายามแสวงหาโอกาสในการลงทุนทั้งภายในและภายนอก ลาгуนา ภูเก็ต ที่มีผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

4.3 การเปิดเผยราคาประเมินทรัพย์สิน

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

รายละเอียดเกี่ยวกับประเภททรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมิน วัตถุประสงค์การประเมิน ชื่อผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินราคา และวันที่ประเมิน ตามที่ปรากฏในหัวข้อ 4.1

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

คดีผิดสัญญาซื้อขายอาคารชุด นายหน้าและตัวแทน ละเมิดและเรียกค่าเสียหาย

คดีดำเลขที่ 2290/2552 ระหว่าง

นิติบุคคลอาคารชุด อัลลามันดา 1 และ เจ้าของห้องชุด จำนวน 9 ราย

“โจทก์”

บริษัท ลาгуนา แกรนด์ จำกัด, บริษัท บางเทา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด,

“จำเลย”

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

ความเป็นมา

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

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

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

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

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

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

เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ยื่นคำร้องขออนุญาตยื่นฎีกาและฎีกาต่อศาลฎีกา และเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ยื่นคำคัดค้านคำร้องของโจทก์ที่ขออนุญาตฎีกา

สถานการณ์ปัจจุบัน

ปัจจุบันคดีนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ความเห็นของนักกฎหมาย

นักกฎหมายพิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่ได้กระทำการผิดสัญญาซื้อขาย และไม่ได้ทำละเมิดตามฟ้อง

ความเห็นของผู้บริหาร

มีความเห็นเช่นเดียวกับความเห็นของนักกฎหมาย

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

6.1.1 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

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

6.1.2 บริษัทที่บริษัทฯ ถือครองตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ข้อมูลบริษัทที่บริษัทฯ ลงทุนโดยการถือครองหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
AVCI	ธุรกิจขายสิทธิการพักในที่พัสดากอากาศ และธุรกิจสนามกอล์ฟ	บีนตัน	USD2,335,000	USD10.00	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	บริติช เวอร์จิเนีย 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	1,500,000,000	100.00	1,500,000,000	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	100,000,000	100.00	100,000,000	100.00	66 (0) 7636 2300	66 (0) 7636 2301-2
PSD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	28,400,000	100.00	28,400,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TLDC	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	251,000,000	1,000.00	251,000,000	50.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TRL	ลงทุนและพัฒนา รีสอร์ท	ฮ่องกง	-***	-***	USD21,000,000	25.87	(852) 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
TWPC	ผลิตภัณฑ์ประเภทน้ำมัน แปะมัน- สำปะหลัง และผลิตภัณฑ์อาหารอื่นๆ	กรุงเทพฯ	880,420,930	1.00	880,420,930	10.03	66 (0) 2285 0040	66 (0) 2285 0270-1

บริษัท (ชื่อย่อ)	ประเภทกิจการ	สำนักงานใหญ่	ทุนจดทะเบียน (บาท)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หุ้น)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ทางตรง+ทางอ้อม*) (%)	โทรศัพท์	โทรสาร
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
TWRH	ธุรกิจลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	1,550,000,000	100.00	1,550,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TWT	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	กรุงเทพฯ	455,000,000	100.00	455,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733
TWT2	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	21,000,000	100.00	21,000,000	100.00	66 (0) 2677 4455	66 (0) 2285 0733

หมายเหตุ

- * นับเฉพาะบริษัทที่บริษัทฯ ถือครองผ่านบริษัทย่อย (ตั้งแต่ร้อยละ 50) เท่านั้น
- ** นับตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2549 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย
- *** นับตั้งแต่วันที่ 3 มีนาคม 2557 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและมูลค่าที่ตราไว้ถือหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศฮ่องกงได้ถูกยกเลิกโดยผลแห่งกฎหมาย

- ชื่อเต็มของบริษัทปรากฏในหัวข้อ "ชื่อย่อและชื่อเต็มของบริษัท" ในเอกสารแนบ 6

6.1.3 บุคคลอ้างอิง

- **หน่วยงานกำกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์**

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ด.")

333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2033 9999

โทรสาร 66 (0) 2033 9660

อีเมล info@sec.or.th

Homepage www.sec.or.th

- **หน่วยงานกำกับบริษัทจดทะเบียน**

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ")

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

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

โทรสาร 66 (0) 2009 9991

อีเมล SETContactCenter@set.or.th

Homepage www.set.or.th

- **นายทะเบียนหลักทรัพย์**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2009 9000

โทรสาร 66 (0) 2009 9991

อีเมล SETContactCenter@set.or.th

Homepage www.set.co.th/tsd

- **ผู้สอบบัญชี**

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดย

นายโสภณ เพิ่มศิริวัลลภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3182 และ/หรือ

นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 และ/หรือ

นางสาวรสพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 และ/หรือ

นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521

อาคารเลครัชดา 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
โทรสาร 66 (0) 2622 0198

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

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

บริษัท สำนักกฎหมายธรรมนิติ จำกัด

อาคารนายเลิศทาวเวอร์ ชั้น 4
2/4 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 สำนักกฎหมายจักรพงษ์ทนายความ จำกัด

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

บริษัท อรรถวรเดช แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

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

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพนา จำกัด

อาคารเมอร์คิวรี่ ชั้น 22

540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ 66 (0) 2264 8000

โทรสาร 66 (0) 2657 2222

- **ที่ปรึกษาทางการเงิน**

-ไม่มี-

- **ธนาคารที่ติดต่อประจำ**

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขานนสาทร

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาภูเก็ต

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักสีลม

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาสีลม

6.2 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

-ไม่มี-