

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 เป้าหมายในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในภาพรวม

เดิมบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสนามกอล์ฟในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกโดยเฉพาะในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง และใกล้เคียง ทำให้โครงการของบริษัทฯ ต้องพึ่งพาการเติบโตของโครงการพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพียงอย่างเดียว ในปี 2546 บริษัทฯ มีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ที่มีศักยภาพ ซึ่งนับแต่นั้นมาบริษัทฯ มีนโยบายลงทุนโครงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามายังกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะช่วยเพิ่มช่องทางในการดำเนินธุรกิจอีกทั้งช่วยลดความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากเดิมที่เน้นลูกค้าในแถบพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกเพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ต่อไป

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นโดยกลุ่มสตาร์บล็อก กลุ่มสหยูเนี่ยน และกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่นๆ เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาที่ดินบริเวณพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จัดตั้งบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ เป็นหลัก

ปี 2546 บริษัทฯ จัดสรรขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่พันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partners) ซึ่งได้แก่กลุ่มชินโรส และกลุ่ม U.S. Capital โดยกลุ่มชินโรสถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 46.78 และกลุ่ม U.S. Capital ถือหุ้นในบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 11.60 จากการเข้าร่วมลงทุนดังกล่าวส่งผลให้ฐานะทางการเงินและสภาพคล่องของบริษัทฯ ดีขึ้นเป็นอย่างมาก ทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนมากพอที่จะนำไปขยายการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และโครงการเดิมที่ดำเนินการอยู่ในพื้นที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

วันที่ 5 มกราคม 2548 บริษัทฯ ได้ยกเลิกการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,506,400,000 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่สำรองไว้เพื่อการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนของกลุ่มชินโรส และกลุ่ม U.S. Capital ในสัดส่วนฝ่ายละเท่า ๆ กัน โดยกลุ่ม U.S. Capital ต้องใช้สิทธิซื้อหุ้นดังกล่าวก่อน กลุ่มชินโรสจึงจะมีสิทธิซื้อได้และมีกำหนดต้องใช้สิทธิซื้อภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2547 ในราคาหุ้นละ 1.25 บาท แต่ปรากฏว่ากลุ่ม U.S. Capital ไม่ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นดังกล่าว ทำให้กลุ่มชินโรสไม่สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวภายในกำหนด

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 กลุ่มชินโรส โดย บริษัท ชินโรส อีคิวตี้ จำกัด ได้ซื้อหุ้นเพิ่มอีกจำนวน 331,539,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 7.5 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วของบริษัทฯ ทำให้กลุ่มชินโรสถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 54 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้วและต่อมากลุ่มชินโรสโดยบริษัท ชินโรสอีคิวตี้ จำกัด ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จากผู้ถือหุ้น ทำให้กลุ่มชินโรสถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 3,060,615,974 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 69.10 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ

วันที่ 12 มกราคม 2555 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 4,429,197,749.00 บาท เป็น 5,022,246,185.00 บาท เนื่องจากผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิได้ใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญครั้งสุดท้าย

วันที่ 24 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท ครั้งที่ 1 (โครงการ ESOP ครั้งที่ 1) วันที่ออกใบสำคัญ

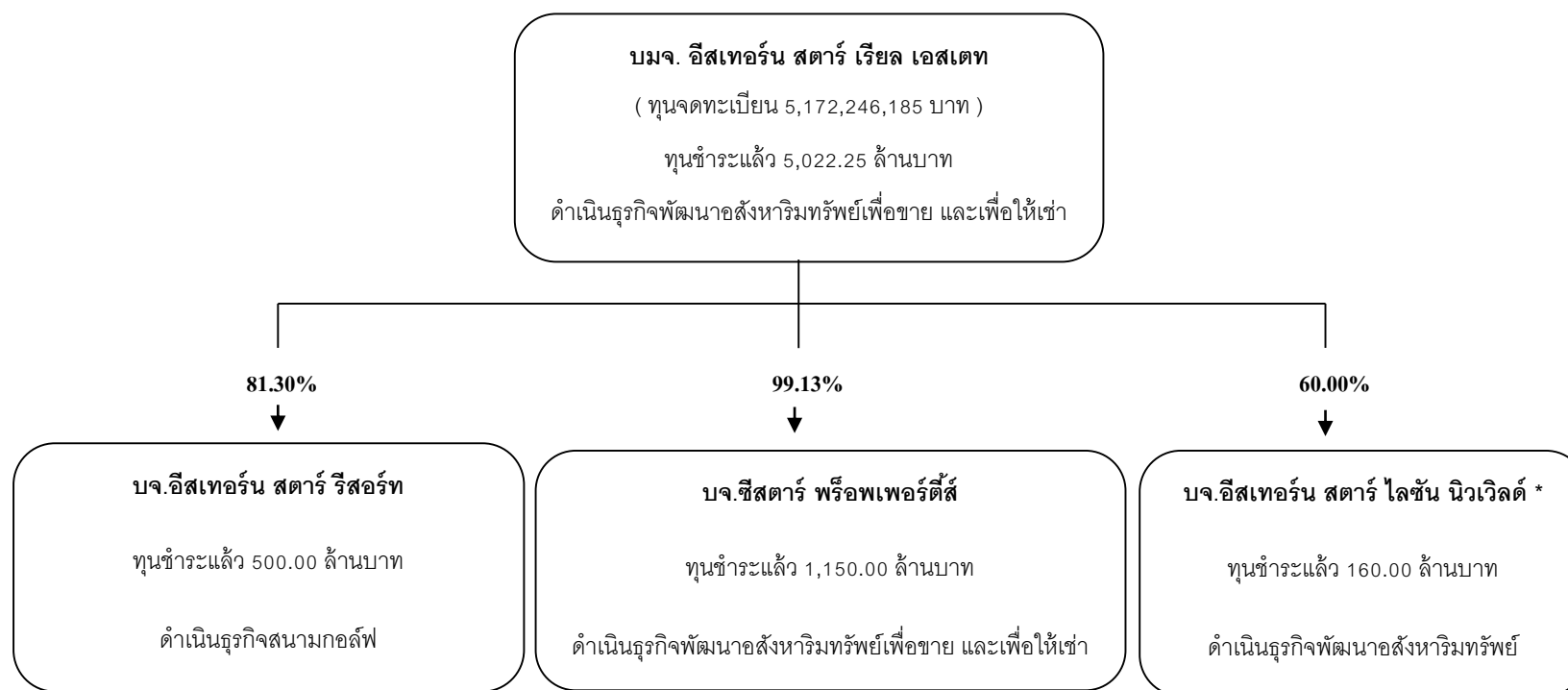
แสดงสิทธิ คือ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 จำนวนที่เสนอขาย ไม่เกิน 150,000,000 หน่วย ราคาที่เสนอขายหน่วยละ 0 บาท อายุใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ อัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.05 บาท กำหนดการใช้สิทธิได้ปีละ 4 ครั้ง คือวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ และบริษัทได้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,022,246,185.-บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 5,172,246,185.-บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 150,000,000.-บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อบริหารจัดการการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ซึ่งนับตั้งแต่วันที่สิทธิซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยังไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทใช้สิทธิซื้อใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญแต่อย่างใด

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม ดังนี้

1. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่า ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
2. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
3. บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อให้เช่าที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558



หมายเหตุ * บจ. อิสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ ยังไม่ได้ดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยสภาพการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทไม่ต้องพึ่งพาและ/หรือแข่งขันกับธุรกิจอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจสนามกอล์ฟ โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจ จนถึงปี 2546 บริษัทฯ เน้นการทำธุรกิจในเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพื่อรองรับการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเล ตะวันออก เนื่องจากเล็งเห็นว่าเขตอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นทำเลที่มีศักยภาพเพราะอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไปทางทิศตะวันออกเพียง 10 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินอู่ตะเภาไปทางทิศตะวันตกเพียง 5 กิโลเมตร และในปี 2547 เป็นต้นมา บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้ความสำคัญแก่การขยายการพัฒนาโครงการใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลแต่ยังคงพัฒนาโครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองต่อไป โดยสามารถแบ่งลักษณะ การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

มีทั้งการจัดสรรขายที่ดินเปล่า ขายที่ดินพร้อมบ้าน และห้องชุดพักอาศัยในโครงการ คอนโดมิเนียม สำหรับโครงการในกรุงเทพมหานคร เดิมบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อ The Star Estate เช่น The Star Estate @ Rama III The Star Estate @ Narathiwas และ The Star Estate @ Pattanakarn 69 ต่อมาได้พัฒนา โครงการภายใต้ชื่อโครงการตามจุดเด่น หรือสถานที่ตั้งของโครงการที่พัฒนา เช่น โครงการ เดอะบรีซ (The Breeze) โครงการ แวนเทจ (Vantage) โครงการสตาร์วิว (StarView) โครงการนารา 9 (Nara 9) และโครงการแอมเบอร์ (Amber) ส่วน โครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง บริษัทฯ ได้พัฒนาขายที่ดินเปล่าและขายที่ดินพร้อมบ้านภายใต้ชื่อ โครงการคันทรี่โฮม โครงการสินทวี การ์ดেন্ট โครงการสินทวีการ์ดেন্ট 2 โครงการสตาร์ทาวน์เซ็นเตอร์ โครงการ สตาร์ทาวน์เฮ้าส์ โครงการ แสมเล็ท โครงการแสมเล็ท 3 โครงการ วินเทจโฮมวิลเลจ โครงการ วินเทจ โฮม วิลเลจ 2 และโครงการวินเทจ โฮม วิลเลจ 3 เป็นต้น

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

2.1 เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนให้เช่าอาคารอีสเทอร์น สตาร์ พลาซ่า และที่จอดรถแก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 25 ปี 5 เดือน มูลค่าให้เช่ารวม 97.26 ล้านบาท เพื่อเปิดเป็นห้างสรรพสินค้า เทสโก้ โลตัส

2.2 บ้านเดี่ยวและอาคารอพาร์ทเมนต์ที่พักอาศัยให้เช่า ดำเนินการโดย บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย บ้านเดี่ยวและอาคารที่พักดังกล่าวตั้งอยู่ติดกับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท

3. ธุรกิจสนามกอล์ฟ

ภายใต้ชื่อ “อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ดำเนินธุรกิจโดย บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สนามกอล์ฟ อีสเทอร์นสตาร์ฯ เป็นสนามกอล์ฟพระดำเนียรฐานสากลขนาด 18 หลุม ออกแบบโดย Robert Trent Jones, Jr. พร้อมด้วยอาคารสโมสรและห้องอาหารรวมทั้งสถานที่ออกกำลังกายและกิจกรรม อื่น ๆ เช่น สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย (ฟิตเนส เซ็นเตอร์) ทะเลเทียม และห้องประชุมสัมมนา

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (2556-2558)

สายผลิตภัณฑ์	ดำเนินการโดย	ร้อยละ ของ การถือหุ้น	ปี 2558		ปี 2557		ปี 2556	
			รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ (ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ESTAR		1,605.27	93.66	1,166.21	89.00	1,542.17	93.80
รายได้จากธุรกิจให้เช่า	SEASTAR	99.13	36.10	2.11	35.22	2.69	33.30	2.03
รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ	ESR	81.30	51.60	3.01	51.45	3.93	49.40	3.00
รายได้อื่น ๆ	ESTAR ESR SEASTAR		21.03	1.22	57.50	4.38	19.22	1.17
รวม			1,714.00	100.00	1,310.38	100.00	1,644.09	100.00

หมายเหตุ :

ESTAR = บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ESR = บริษัท ইসเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

SEASTAR = บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ภาพรวมการตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 มีการเติบโตเพียงเล็กน้อย เป็นผลจากเศรษฐกิจในประเทศที่มีการฟื้นตัวอย่างไม่เต็มประสิทธิภาพ หนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังสูงอยู่ทำให้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคลดลง ประกอบกับสถาบันการเงินต่างๆ ที่เคยปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มเข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ในเดือนตุลาคม 2558 ทางภาครัฐจึงได้มีมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการช่วยบรรเทาภาระรายจ่ายของประชาชนผู้ที่มีภาระในเรื่องที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และยังช่วยบรรเทาผลกระทบของผู้ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยมาตรการทางการเงินที่ผ่อนปรนการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมาตรการการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนจำนองลงเหลือร้อยละ 0.01 นอกจากนี้ยังมีมาตรการทางภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหรือบ้านหลังแรกในราคาที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท สามารถนำวงเงินดังกล่าวลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ถึงร้อยละ 20 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 5 ปี จากมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐดังกล่าว ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กระเตื้องขึ้นระดับหนึ่ง

ในปี 2559 ตลาดอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องด้วยปัจจัยหนุนหลายด้าน อาทิเช่น มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่มีผลบังคับใช้จนถึงสิ้นเดือนเมษายน 2559 และการลงทุนโครงการต่างๆ ของภาครัฐ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 ยังคงแข่งขันกันอย่างรุนแรงในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นที่รู้จักของคนไทยและต่างชาติ อาทิเช่น ถนนสุขุมวิท ถนนสีลม ถนนหลังสวน และตามแนวรถไฟฟ้าสายที่ใกล้จะเปิดใช้ เนื่องจากยังคงเป็นที่สนใจของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและผู้ลงทุน แม้ว่าสินค้าจากปีก่อนๆ จะยังคงเหลืออยู่จำนวนหนึ่งก็ตาม นอกจากนี้การที่ในตลาดยังมีสินค้าที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมอยู่จำนวนมาก ดังนั้นผู้ประกอบการหลายรายจึงมุ่งให้น้ำหนักกับการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรมากขึ้น เพราะบ้านจัดสรรเป็นที่ต้องการของผู้ที่ประสงค์จะอยู่อาศัยจริงมากกว่า อีกทั้งใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างไม่นานและสามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ก) ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

● กำลังการผลิต และปริมาณการผลิต

โครงการในกรุงเทพมหานครและที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองบริษัท จะใช้วิธีจ้างผู้รับเหมาที่มีศักยภาพในพื้นที่ซึ่งมีอยู่หลายรายเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างบ้านและอาคารให้กับบริษัท โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างรวมราคาค่าแรงงานและค่าวัสดุก่อสร้าง จึงทำให้บริษัท มีปัญหาในด้านการผลิตไม่มาก เมื่อเทียบกับจ้างผู้รับเหมารายย่อยๆ โดยโครงการในกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดขนาดใหญ่บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการควบคุมงานก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างให้ได้คุณภาพตามที่บริษัท กำหนด รวมทั้งบริหารจัดการต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด ส่วนโครงการที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งทั้งหมดเป็นบ้านจัดสรร บริษัท มีพนักงานระดับวิศวกรเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาให้ได้คุณภาพและรูปแบบตามที่บริษัท กำหนด

- **วัตถุดิบและผู้จำหน่ายวัตถุดิบ**

บริษัทฯ ไม่มีบุคลากรก่อสร้างเป็นของตนเอง แต่จะว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกเข้ามาดำเนินการก่อสร้างให้ได้ตามแผนงานของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะกำหนดราคาว่าจ้างปลูกสร้างรวมราคาวัสดุและค่าแรงซึ่งเป็นวัสดุมาตรฐานสำหรับแต่ละโครงการซึ่งจะแตกต่างกันตามกลุ่มลูกค้า

นโยบายการผลิต (ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ)

1. จัดซื้อที่ดิน

บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมทั้งที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ในที่ดินของบริษัทฯ ที่มีอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม หากมีที่ดินที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาในเชิงพาณิชย์ได้อย่างเหมาะสมกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ ก็จะจัดซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องต่อไปเช่นกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีปัจจัยหลักในการพิจารณาซื้อที่ดินของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

1. สภาพทั่วไปของที่ดิน เช่น สถานที่ตั้ง การคมนาคม ลักษณะการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และเทศบัญญัติที่เกี่ยวข้อง
2. ขนาด รูปร่าง และประเภทเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน (โฉนด หรือ น.ส.3)
3. ลักษณะสภาพของที่ดินข้างเคียง สภาพภูมิประเทศ การระบายน้ำ สาธารณูปโภคที่เข้าถึงที่ดิน รวมทั้งความสะดวกในการเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ
4. ลักษณะประเภทใช้งานของที่ดิน เช่น เขตอุตสาหกรรม เขตที่พักอาศัย เขตกสิกรรม
5. แนวโน้มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของที่ดินดังกล่าวในอนาคต

จากการพิจารณาปัจจัยข้างต้น บริษัทฯ จะนำมาประเมินอุปสงค์ อุปทาน ประเภทของโครงการที่จะพัฒนาบนที่ดินแปลงนั้นๆ ประเมินราคาต้นทุนโครงการที่จะเยียดและถูกต้อง ก่อนพิจารณาตัดสินใจซื้อเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ

2. ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

จากที่ดินที่บริษัทฯ มีอยู่และข้อมูลขั้นต้นของที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ จะนำมาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ ได้แก่

1. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด ได้แก่ วิเคราะห์กลุ่มลูกค้า ศึกษาขนาดของตลาด สภาพการแข่งขัน และแนวโน้มของตลาดในอนาคต เพื่อให้ได้มาถึงชนิดและคุณภาพของสินค้า รวมทั้งระดับราคาที่เหมาะสม ประเมินการขยาย และข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดรูปแบบของบ้านและห้องชุดให้ตรงกับความต้องการของตลาด
2. การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค เพื่อกำหนดลักษณะของโครงการโดยจะออกแบบให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด จุดเด่นที่ต้องการของโครงการ และลักษณะการใช้งาน รวมทั้งประเมินต้นทุนค่าก่อสร้าง และวางแผนการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนด
3. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินของโครงการจากข้อมูลในข้อ (1) และ (2) เพื่อหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนว่าเหมาะสมแก่การลงทุนหรือไม่

3. พัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างให้โดยการทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ซึ่งผู้รับเหมาจะรับผิดชอบทั้งด้านการก่อสร้าง การจัดหาวัสดุในการก่อสร้าง และแรงงานด้วย โดยบริษัทฯ จะพิจารณาเชิญผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงในการก่อสร้าง มีประสบการณ์ ผลงาน คุณภาพ เทคโนโลยี และบุคลากรที่เชื่อถือได้เข้ามาทำการเสนอราคาก่อสร้างกับบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดให้มีผู้รับเหมาเข้าเสนอราคาไม่ต่ำกว่า 3 รายต่อโครงการ การประมูลจะเป็นลักษณะ Closed Bid โดยบริษัทฯ จะมีคณะกรรมการเปิดซองประมูล รวมทั้งเจรจาต่อรองราคา และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาเลือกผู้รับเหมาที่เหมาะสม

● ผลของฤดูกาลที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะของการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่มีฤดูกาล แต่ในช่วงฤดูฝนอาจทำให้การก่อสร้างโครงการมีอุปสรรคในการทำงานบ้าง อย่างไรก็ตาม การวางแผนกำหนดตารางเวลาการดำเนินงานโครงการจนแล้วเสร็จสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้นั้น ฝ่ายบริหารได้คำนึงถึงปัจจัยนี้แล้ว ดังนั้น ฤดูฝนจึงไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ

ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับการพัฒนาโครงการเป็นอาคารชุดคอนโดมิเนียมและขออนุญาตจัดสรรที่ดินบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนอาคารชุด และตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการนั้น ๆ ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด โดยโครงการอาคารชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการเดอะบรีช โครงการแวนเทจ โครงการสตาร์วิว โครงการนาราไนน์ และโครงการแอมเบอร์ ได้รับการอนุมัติจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในเรื่องรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการแล้วทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและการแก้ไขสิ่งที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามที่ส่วนราชการต่างๆ กำหนดไว้ทุกประการ รวมทั้งกำกับผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ ว่าจ้างให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ก่อนปี 2546 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เพียงแห่งเดียว ต่อมาปี 2546 บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งมีศักยภาพสูงนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา บริษัทฯ จึงขยายดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพมากกว่า และลดการพึ่งพิงตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง แต่เพียงแห่งเดียว อย่างไรก็ตามแม้บริษัทฯ จะขยายธุรกิจในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทฯ ยังมีนโยบายการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยบริษัทฯ จะสร้างการยอมรับจากลูกค้าเก่า รวมทั้งสร้างฐานลูกค้าใหม่ โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายไปที่ลูกค้าระดับกลางและระดับสูงที่มีกำลังซื้อในพื้นที่ใจกลางเมืองหรือใกล้กับระบบขนส่งมวลชนและแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ในปี 2557 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจึงทำให้โดยสามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด และสามารถจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งแรกในรอบ 20 ปี และในปี 2558 บริษัทฯ ยังคงจ่ายเงินปันผลได้ต่อเนื่องอีก 1 ปี ในปี 2559 บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2558 โดยปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนจำนองที่ยังมีผลจนถึงสิ้นเดือนเมษายน 2559 และปัจจัยบวกอื่นๆ อาทิเช่น อัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานใหญ่ๆ ของภาครัฐที่เริ่มเป็นรูปธรรมมากขึ้น การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมากขึ้น เป็นต้น

ในปี 2559-2560 คาดว่าธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ยังคงเติบโตไม่เต็มประสิทธิภาพ และปัญหาน้ำมันสินทรัพย์เรื้อรังที่ยังคงอยู่ในระดับสูงทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการพัฒนาที่ดินแต่ละโครงการ หากยังมีความเสี่ยงก็ต้องเป็นความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และจะพิจารณานำที่ดินในสต็อกของบริษัทฯ ที่มีศักยภาพมาพัฒนาแทนการจัดซื้อใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงจากการนำเงินจำนวนมากไปลงทุน

3.2 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย แทนการเริ่มสร้างบ้านเมื่อลูกค้าจองซื้อ แม้ว่าบริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนของตนเองในการก่อสร้างบ้านสูงขึ้นกว่าปกติทั่วไปก็ตาม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านเสร็จแล้วแต่ไม่สามารถขายได้ทันทีและยิ่งขายได้ล่าช้าไปมากขึ้นเท่าไรก็จะส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ มากขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตามเพื่อไม่ให้เกิดการสูญเสียโอกาสในการขาย ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระบ้านสร้างเสร็จแล้วมีปริมาณคงเหลือมากจนเกินไป บริษัทฯ จะศึกษาสำรวจพฤติกรรม และความต้องการของผู้บริโภค จากลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ และศึกษาจากสภาพตลาดโดยรวม เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้าเพื่อให้บริษัทฯ สามารถสร้างบ้านที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนดเวลา รวมทั้งได้มีการบริหารการก่อสร้างด้วยการสร้างในจำนวนที่มากพอกับความต้องการในตลาดและสามารถขายได้ในเวลาที่บ้านสร้างเสร็จพอดีหรือสร้างเสร็จไม่นาน

3.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง

ปัญหาแรงงานก่อสร้างที่อาจมีมากขึ้นในอนาคตจากการเร่งงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการขยายโครงการต่างๆ ของภาคเอกชนจะเกิดการแย่งแรงงานในตลาดส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วง 1-2 ปี ที่ผ่านมาเศรษฐกิจจะชะลอตัว อีกทั้งสินค้าที่อยู่อาศัยในตลาดยังคงเหลือจำนวนมาก ภาคเอกชนได้ชะลอการเปิดโครงการใหม่ ปัญหาการขาดแคลนแรงงานก็เริ่มคลี่คลายลงได้ระดับหนึ่ง นอกจากนี้เพื่อลดความเสี่ยง ในหลายโครงการของบริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในราคาค่าจ้างที่รวมค่าวัสดุก่อสร้างและแรงงานไว้แล้ว โดยในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างได้กำหนดค่าจ้างไว้คงที่ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทฯ มีนโยบายที่จะหาพันธมิตรที่เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ที่มีศักยภาพเพื่อรับงานก่อสร้างในโครงการของบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดเวลา ลดความเสี่ยงจากค่าปรับอันเนื่องจากการส่งมอบบ้านและห้องชุดให้กับลูกค้าล่าช้า อีกทั้งบริษัทฯ จะต้องเพิ่มศักยภาพในการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

4.ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดิน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเพื่อเข้าร่วมทั้งสนามกอล์ฟ ณ 31 ธันวาคม 2558 ดังนี้

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพันกับสถาบัน การเงิน (จดจำนอง) (ล้านบาท)
1.	<u>โครงการในกรุงเทพฯ</u> ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ประเวศ (คลองประเวศฝั่งใต้) เขตประเวศ กรุงเทพฯ	32-3-32.00	433	ไม่มีภาระผูกพัน
2.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.กรุงเทพ-นนทบุรี ด.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	7-3-50.00	599	ไม่มีภาระผูกพัน
3.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถนนพระราม 3 ยานนาวา กรุงเทพฯ	3-3-18.80	334	123
4.	บ้านจัดสรรโครงการ เดอะ สตาร์ เอสเตท แอท พัฒนาการ 69	บริษัทเป็นเจ้าของ	ช.พัฒนาการ 69 ถ.พัฒนาการ แขวงประเวศ (คลองประเวศฝั่งเหนือ) เขตประเวศ กรุงเทพฯ	3-1-47.30	-	ไม่มีภาระผูกพัน
5.	อาคารชุดโครงการ เดอะ บริซ	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	2-1-15.30	-	ไม่มีภาระผูกพัน
6.	อาคารชุดโครงการ แวนเทจ	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	3-0-92.00	-	ไม่มีภาระผูกพัน
7.	อาคารชุดโครงการสตาร์วิว	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถนนพระราม 3 ยานนาวา กรุงเทพฯ	7-0-25.00	-	1,750
8.	อาคารชุดโครงการนารายณ์	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสาทร เขตบางรัก กรุงเทพฯ	3-0-0.90	-	1,190
9.	อาคารชุดโครงการแอมเบอร์	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.กรุงเทพ-นนทบุรี ด.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	2-2-49.90	-	970

	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพันกับสถาบัน การเงิน (จดจำนอง) (ล้านบาท)
10.	โครงการในจังหวัดระยอง โครงการศูนย์การค้า 3 ชั้น และอาคารจอดรถ 4 ชั้นให้เช่า (สัญญาเช่าคงเหลือ 18 ปี)	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม. 194 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	7-0-96.20	-	ไม่มีภาระผูกพัน
11.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ต.มาบข่า อ.เมือง จ.ระยอง	602-2-78.20	446	ไม่มีภาระผูกพัน
12.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม. 196 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	82-0-95.20	137	ไม่มีภาระผูกพัน
13.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม. 198 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	48-3-25.90	115	100
14.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม. 194 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	6-3-45.60	69	ไม่มีภาระผูกพัน
15.	ที่ดินเปล่าโครงการคันทรี่โฮม	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	161-0-55.90	290	ไม่มีภาระผูกพัน
16.	ที่ดินเปล่า	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.กม. 16-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	9-3-33.70	71	ไม่มีภาระผูกพัน
17.	บ้านจัดสรร โครงการวินเทจ โฮมวิลเลจ 2	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	0-0-98.90	-	ไม่มีภาระผูกพัน
18.	บ้านจัดสรร โครงการวินเทจ โฮมวิลเลจ 3	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	6-2-88.42	-	ไม่มีภาระผูกพัน
19.	บ้านจัดสรร โครงการสินทวีการ์เด็นท์ 2	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	19-2-68.6	74	ไม่มีภาระผูกพัน
20.	บ้านจัดสรร โครงการแซมเลท 3	บริษัทเป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	4-1-25.90	-	ไม่มีภาระผูกพัน
21.	ที่ดินเปล่า	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นเจ้าของ	ถ.สุขุมวิท กม. 192 ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	105-2-30.70	227	ไม่มีภาระผูกพัน
22.	สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่คลับ แอนด์ รีสอร์ท อาคารสโมสร และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด เป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	409-0-93.00	499 *	ไม่มีภาระผูกพัน
23.	ห้องพักและบ้านให้เช่า “ซีสตาร์”	บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นเจ้าของ	ถ.บ้านฉาง-พลา ต.พลา อ.บ้านฉาง จ.ระยอง	43-2-67.50	403 *	ไม่มีภาระผูกพัน

หมายเหตุ 1. มูลค่าที่ดินประเมิน โดยบริษัท ไทยประเมินสินทรัพย์ จำกัด ณ เดือนมกราคม 2559

2. * มูลค่าที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

ก. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อ	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่	ชั้น 5 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ เลขที่ 898 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ : 0-2263-1010-5 โทรสาร : 0-2263-1009
สำนักงานสาขา	65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3860-2500 , 0-3860-2511 โทรสาร : 0-3860-2754 Website : www.estarpcl.com E-mail : estar@estarpcl.com
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียน	บมจ.0107536000307
ทุนจดทะเบียน	5,172,246,185 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	5,022,246,185 บาท

ข. ชื่อ ประเภทธุรกิจ ที่ตั้ง โทรศัพท์ โทรสาร จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด

ดำเนินธุรกิจสนามกอล์ฟ คลับเฮ้าส์ กีฬา และห้องประชุมสัมมนา และจัดเลี้ยง ในนาม “สนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท” ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง	241/5 หมู่ 3 ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130 โทรศัพท์ : 0-3863-0410-3 โทรสาร : 0-3863-0418 Website : www.easternstargolfcourse.com E-mail : esr_marketing@hotmail.com
ประเภทธุรกิจ	สนามกอล์ฟ
เลขทะเบียน	0105532086493
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	500,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
สัดส่วนการลงทุน	ร้อยละ 81.30

บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบ้านเดี่ยวให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน

กับสนามกอล์ฟ อีสเทอร์น สตาร์ คันทรี่ คลับ แอนด์ รีสอร์ท ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

สถานที่ตั้ง 241/39 หมู่ 3 ตำบลพลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0-3860-3018-9

โทรสาร : 0-3863-0418

Website : www.seastarproperty.com

E-mail : seastar_cs@windowslive.com

ประเภทธุรกิจ

ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียน

0105539027956

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

1,150,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

สัดส่วนการลงทุน

ร้อยละ 99.13

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด

ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สถานที่ตั้ง 65/14-15 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง 21130

โทรศัพท์ : 0-3860-2500

โทรสาร : 0-3860-2754

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์)

เลขทะเบียน

0105533137636

ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

160,000,000 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)

สัดส่วนการลงทุน

ร้อยละ 60

ค. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร ของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียน

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2229-2800 โทรสาร : 0-2654-5427

Website : <http://www.tsd.co.th>

E-mail : TSDCallCenter@set.or.th

ผู้สอบบัญชี
สถานที่ตั้ง

นางกิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ชั้น 33 อาคารเลครัชดา

193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย

กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-0777 โทรสาร: 0-2264-0789