

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

##### 1.1. วิสัยทัศน์ (Vision)

สิงห์ เอสเตท เป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ที่มุ่งมั่นสร้างสรรค์โครงการเปี่ยมคุณภาพ ด้วยความประณีต เพื่อสร้างไลฟ์สไตล์ใหม่ที่ครบถ้วนทั้งการพักอาศัย พักผ่อน ทำงาน และข้อบ่ง รวมถึงสร้างการเติบโตและส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

จากวิสัยทัศน์ข้างต้น สิงห์ เอสเตท (บริษัทฯ) จึงดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ดังนี้

- มุ่งสู่การเป็นโกลบอล โฮลดิ้ง คัมปานี (Global Holding Company) โดยได้วางแผนการขยายธุรกิจไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจโรงแรม เพื่อรักษาการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร โครงสร้างเงินทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในระยะยาว ซึ่งสิงห์ เอสเตท จะมุ่งขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องและมุ่งสร้างการยอมรับจากลูกค้าทั่วทุกมุมโลก (Reputable Global Company)
- มุ่งสร้างแบรนด์ผ่านการสร้างคุณค่าที่แท้จริงของชีวิต ซึ่งสิงห์ เอสเตท เชื่อมโยงว่าการใส่ใจในทุกรายละเอียดของการพัฒนาโครงการและการให้บริการ เพื่อให้สามารถสร้างรูปแบบการดำเนินชีวิตที่สมบูรณ์แบบให้กับลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม จนเป็นประสบการณ์ที่มีคุณค่า และเป็นความทรงจำที่สวยงาม จะสามารถ สร้างแบรนด์ “สิงห์ เอสเตท Enriching Life สร้างคุณค่าให้ชีวิต” ให้ลูกค้า
- มุ่งพัฒนาองค์กรให้พร้อมตอบสนองต่อสิ่งใหม่ๆ ในโลกอนาคตเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาและยกระดับขีดความสามารถขององค์กร เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงในโลกดิจิทัลที่มีนวัตกรรมใหม่ ๆ รวมถึงตระเตรียมบุคลากรและองค์กรให้มีความคล่องตัว เพื่อสร้างให้สิงห์ เอสเตทเป็นองค์กรของวันพรุ่งนี้ (Organization of Tomorrow)
- มุ่งสร้างความยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม การสร้างองค์กรให้เติบโตอย่างสมดุล ควบคู่ไปกับการพัฒนาชุมชน สังคม และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายที่จะเป็น “นักพัฒนา” ที่ถ่ายทอดองค์ความรู้ พร้อมกับเป็น “นักปฏิบัติ” ที่ดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม พร้อมทั้งร่วมมือกับชุมชนท้องถิ่นในการดูแลและรักษา ประเพณี วัฒนธรรม และความสวยงามของธรรมชาติ เพื่อส่งต่อความยั่งยืนและความภาคภูมิใจให้กับพนักงานและผู้บริหารรุ่นต่อไป ตามปรัชญาการพัฒนาอย่างยั่งยืนของสิงห์ เอสเตท (Sustainable development)

##### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “สิงห์ เอสเตท”) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Singha Estate Public Company Limited” (เดิมชื่อ บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2538 ในชื่อเดิมว่า “บริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดพักอาศัย ต่อมาบริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2550 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “RASA”

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัท สันติบุรี จำกัด (“STB”) จากนายสันติ ภิรมย์ภักดี และหุ้นสามัญของบริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด (“SBF”) จากบริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)

รวมถึงได้รับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ของ STB และ SBF โดยบริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ STB ให้แก่นายสันติ ภิรมย์ภักดี และเพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของ SBF ให้แก่ SPM และ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. (“SPMSG”) และในวันเดียวกันบริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) พร้อมทั้งเปลี่ยนตราของบริษัทฯ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามแผนการรวมธุรกิจตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2557

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปี 2559 – 2562 (4 ปีย้อนหลัง)

#### ปี 2559

##### เมษายน 2559

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 วันที่ 26 เมษายน 2559 มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญ คือ การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,624,715,129 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,624,715,129 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียน 8,973,005,905 บาท

| วัตถุประสงค์          | เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในอนาคต                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวน 1,224,715,129 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Rights Offering) ราคาเสนอขาย 5.00 บาทต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุน</li> <li>2. จำนวน 300,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ราคาเสนอขาย ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด<sup>1</sup></li> <li>3. จำนวน 50,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (“ESOP-Warrant-1”)</li> <li>4. จำนวน 50,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 2 (“ESOP-Warrant-2”)</li> </ol> |

##### มิถุนายน 2559

- ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 738,382,027 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน การถือหุ้น ราคาเสนอขาย 5.00 บาทต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- เพิ่มทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 738,382,027 บาท เป็นทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 6,453,719,295 บาท

##### กันยายน 2559

- ลงทุนในกิจการโรงแรม 3 แห่งในสหราชอาณาจักร ผ่านบริษัทร่วมทุน (บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50) มูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 12 ล้านปอนด์

<sup>1</sup> คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น

|                           |                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สินทรัพย์ที่เข้าลงทุน     | กิจการโรงแรม 3 แห่ง ในสหราชอาณาจักร ประกอบด้วย โรงแรมภายใต้แบรนด์ “Holiday Inn” 2 แห่ง และภายใต้แบรนด์ “Mercure” 1 แห่ง                                                          |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ | 1. ขยายฐานธุรกิจโรงแรมไปในประเทศที่มีเสถียรภาพสูงทางการท่องเที่ยว เศรษฐกิจ และการเงิน<br>2. ผลตอบแทนที่ดี ในขณะที่ความเสี่ยงของธุรกิจต่ำ<br>3. สร้างกระแสเงินสดสม่ำเสมอในระยะยาว |
| มูลค่าการลงทุน            | ประมาณ 12 ล้านปอนด์ หรือประมาณ 562 ล้านบาท <sup>1</sup>                                                                                                                          |
| วันที่เข้าลงทุน           | วันที่ 8 กันยายน 2559                                                                                                                                                            |

## กันยายน 2559

- บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด (บริษัทย่อยร้อยละ 99.99) ในฐานะผู้ให้บริการ เข้าทำสัญญาบริการ (Master Service Agreement) กับ Singha Property Management (Singapore) Pte.Ltd. (ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ) ในฐานะผู้ว่าจ้าง เพื่อให้บริการบริหารโครงการพัฒนา Tourist facilities บน Embodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยมีค่าตอบแทนภายใต้สัญญาบริการรวมประมาณ 276 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้รับโอกาสในการเข้าลงทุนโดยการรับแบ่งสิทธิสัญญาเช่า และ/หรือการเช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการภายใต้สิทธิในการซื้อหรือลงทุน (Option to Purchase) และ/หรือสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Rights of First Refusal)

## พฤศจิกายน 2559

- ซื้อที่ดินขนาด 2.5 ไร่ บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท (ติดสถานีรถไฟฟ้า BTS ทองหล่อ) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน (Super luxury)

## ธันวาคม 2559

- โรงแรมพีพี โฮสแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท ดำเนินโครงการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินแล้วเสร็จ และได้เปิดให้บริการวิลล่าจำนวน 100 หลัง (ซึ่งทยอยปิดปรับปรุงระหว่างเดือนมิถุนายน – พฤศจิกายน 2559) ในรูปแบบใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของโรงแรม
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 มีมติอนุมัติการลงทุนในบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ไดอิ”)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การเข้าทำรายการ | 1. การเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิจำนวน 658,599,968 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 55.79 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของไดอิภายหลังการทำธุรกรรม ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท รวมมูลค่า 3,293 ล้านบาท และการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา”) ที่บริษัทฯ ถืออยู่ร้อยละ 51 ของ |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> มูลค่าการลงทุนโดยบริษัทร่วมทุน FS JV License Limited และอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ย ณ วันที่ 7 กันยายน 2559 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติที่อัตราแลกเปลี่ยนเท่ากับ 46.8627 บาทต่อปอนด์

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | <p>จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของเนอวานา มูลค่า 2,040 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดินย่านบางรักใหญ่ และที่ดินย่านรัตนนิเบศร์) มูลค่า 1,253 ล้านบาท ให้แก่ไดอิ เพื่อแลกกับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนข้างต้นให้แก่บริษัทฯ<sup>1</sup></p> <p>2. การทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของไดอิ (Tender Offer) จำนวน 522,000,010 หุ้น มูลค่ารวมประมาณ 2,610 ล้านบาท<sup>2</sup></p>                                                     |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ | <p>1. การสร้าง Synergy ระหว่างเนอวานาและไดอิ ได้แก่ การเพิ่มกำลังการก่อสร้างของเนอวานาให้เพียงพอต่อการขยายโครงการ การได้ทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการก่อสร้างสมัยใหม่ของไดอิ</p> <p>2. การรวมธุรกิจระหว่างเนอวานาและไดอิ จะเปรียบเสมือนการที่เนอวานามีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้เนอวานาสามารถระดมทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นและสามารถขยายโครงการได้รวดเร็วมากยิ่งขึ้น</p> <p>3. ช่วยกระจายความเสี่ยงของบริษัทฯ</p> |
| มูลค่าการลงทุน            | ประมาณ 3,293 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าลงทุนจากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของไดอิ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## มกราคม 2560

- บริษัทฯ ลงทุนโดยการเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 56 ในบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“เนอวานา ไดอิ”) เดิมคือบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ไดอิ”) ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทคอนกรีตสำเร็จรูปและรับสร้างบ้าน โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การเข้าทำรายการ           | <p>เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของไดอิในสัดส่วนร้อยละ 56 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของไดอิภายหลังการเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 5.00 บาท รวมมูลค่า 3,293 ล้านบาท และการจำหน่าย (ก) หุ้นสามัญของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา”) ที่บริษัทฯ ถืออยู่ร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของเนอวานา มูลค่า 2,040 ล้านบาท และ (ข) ที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดินย่านบางรักใหญ่ และที่ดินย่านรัตนนิเบศร์) มูลค่า 1,253 ล้านบาท ให้แก่ไดอิ เพื่อแลกกับการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนข้างต้นให้แก่บริษัทฯ</p> |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ | <p>1. การสร้าง Synergy ระหว่างเนอวานาและไดอิ ได้แก่ การเพิ่มกำลังการก่อสร้างของเนอวานาให้เพียงพอต่อการขยายโครงการ การได้ทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการก่อสร้างสมัยใหม่ของไดอิ</p> <p>2. การรวมธุรกิจระหว่างเนอวานาและไดอิ จะเปรียบเสมือนการที่เนอวานามีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้เนอวานาสามารถระดมทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นและสามารถขยายโครงการได้รวดเร็วมากยิ่งขึ้น</p>                                                                                                                |

<sup>1</sup> บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2560

<sup>2</sup> ราคาเสนอซื้อหุ้นสามัญเท่ากับ 5.00 บาทต่อหุ้น โดยกำหนดระยะเวลาที่คำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดระหว่างวันที่ 30 มกราคม – 6 มีนาคม 2560

|                |                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                | 3. ช่วยกระจายความเสี่ยงของบริษัทฯ                                                 |
| มูลค่าการลงทุน | ประมาณ 3,293 ล้านบาท (ไม่รวมมูลค่าลงทุนจากการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของไดอิ) |

ปี 2560

กุมภาพันธ์ 2560

- บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยร้อยละ 99) ได้ร่วมทุนกับบริษัท HKL (Thai Developments) Limited บริษัทย่อยในกลุ่ม Hongkong Land Holdings Limited ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก ในสัดส่วนร้อยละ 51:49 เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน (Super luxury) ที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36
- เปิดตัวโครงการ “ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์” (The ESSE at SINGHA COMPLEX) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน (Luxury) ตั้งอยู่มุมถนนอโศกมนตรีและถนนเพชรบุรี มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,300 ล้านบาท โดยมีกำหนดแล้วเสร็จและเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562

มีนาคม 2560

- บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของไดอิเพิ่มเติมโดยการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด (Tender Offer) ส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นในไดอิรวมร้อยละ 60.3<sup>1</sup>

เมษายน 2560

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 วันที่ 28 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญคือ
  - การเข้าลงทุนในโครงการพัฒนา Tourist facilities บน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ (โครงการ CROSSROADS) เฟส 1 มูลค่ารวมไม่เกิน 311.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
  - การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ อายุไม่เกิน 5 ปี มูลค่าการเสนอขายไม่เกิน 200 ล้านดอลลาร์สหรัฐ อายุไม่เกิน 5 ปี
  - การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (“ESOP-Warrant-3”) จำนวนไม่เกิน 50,000,000 หน่วย อายุไม่เกิน 5 ปี
  - การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 2,041,829,723 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,041,829,723 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียน 10,228,502,526 บาท รายละเอียดดังนี้

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วัตถุประสงค์ | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เพื่อลงทุนในโครงการพัฒนา Tourist facilities บน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในอนาคต</li> <li>2. เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</li> <li>3. เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการ</li> </ol> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.6 ซึ่งเป็นผลจากการออกและจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของเนอวานา ไดอิ ให้แก่บุคคลในวงจำกัดในเดือนมิถุนายนและกรกฎาคม 2560

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนไม่เกิน 500,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ราคาเสนอขาย ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด<sup>1</sup></li> <li>2. จำนวนไม่เกิน 1,491,829,723 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพโดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ</li> <li>3. จำนวน 50,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิ ESOP-Warrant-3</li> </ol> |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- กรกฎาคม 2560**
- บริษัทฯ ได้ระดมทุนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ซึ่งประกอบด้วยการเข้าทำรายการดังนี้
    - การออกและจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 400 ล้านหุ้น มูลค่ารวม 1,664 ล้านบาท
    - การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ (สกุลเงินเหรียญสหรัฐ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี อายุไม่เกิน 5 ปี จัดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์) ให้แก่นักลงทุนสถาบันในต่างประเทศ มูลค่ารวม 180 ล้านเหรียญสหรัฐ

- พฤศจิกายน 2560**
- บริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยร้อยละ 99) ซื้อที่ดินขนาดประมาณ 2 ไร่ กลางซอยสุขุมวิท 43 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน (Super luxury)
  - เปิดตัวโครงการ “ดิ เอส สุขุมวิท 36” (The ESSE Sukhumvit 36) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับบน (Super luxury) ตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 36 (ติดสถานีรถไฟฟ้าทองหล่อ) มูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,300 ล้านบาท โดยมีกำหนดแล้วเสร็จและเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563

ปี 2561

- กุมภาพันธ์ 2561**
- บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ ดิ เอส แอด สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury โครงการแรกที่ได้ดำเนินการภายใต้การร่วมทุนกับบริษัท HKL (Thai Development) Limited บริษัทย่อยในกลุ่ม Hongkong Land Holdings Limited ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 โดยมีมูลค่าโครงการกว่า 6,400 ล้านบาท ทั้งนี้ คาดว่าการก่อสร้างโครงการจะแล้วเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ประมาณไตรมาส 4 ปี 2563

- มีนาคม 2561**
- คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินบริเวณถนนรางน้ำ เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Affordable Luxury เนื่องจากเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าและสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกจากหลายเส้นทาง แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อีกทั้งยังเป็นทำเลที่อยู่ในแผนการพัฒนาโครงการที่

<sup>1</sup> คำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น

พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมภายในระยะเวลา 5 ปี ของบริษัทฯ โดยคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ในปี 2565

#### เมษายน 2561

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ได้อนุมัติการออกและเสนอขาย “ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 3” (ESOP-Warrant-3) เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจให้แก่กรรมการและพนักงาน อีกทั้งเป็นการเสริมสร้างความรู้สึกร่วมกันในการเป็นเจ้าขององค์กร
- บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างวิลล่าของโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย เพิ่มเติมอีก 19 หลัง เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการใช้บริการห้องพักประเภทวิลล่าเพิ่มมากขึ้น และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของบริษัทฯ ในการเพิ่มมูลค่าและยกระดับของสินทรัพย์

#### พฤษภาคม 2561

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 วันที่ 25 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติรายการที่สำคัญคือ ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 100,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียนจำนวน 10,228,502,526 บาท เป็น 10,128,502,526 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการออกเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และบริษัทฯ ไม่มีแผนที่จะนำหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายดังกล่าวเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดตามแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพิ่มเติมอีก
- เพื่อเป็นการส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability Development หรือ SD) ในเกาะพีพีอันเป็นที่ตั้งของโรงแรมพีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท บริษัทฯ จึงได้มีการดำเนินกิจกรรม Toh Wai Wai เพื่อคืนสมดุลธรรมชาติอย่างครบวงจรจากท้องฟ้าสู่ท้องทะเล ที่มุ่งสร้างความสมดุลในการอยู่ร่วมกันของชุมชน และสิ่งแวดล้อม และถือเป็นการสานต่อโครงการ “พีพีโมเดล” ที่เป็นต้นแบบแผนปะการังแห่งชาติ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวโครงการ Marine Discovery Center ที่เป็นศูนย์ส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับสัตว์น้ำทางทะเล เพื่อให้เกิดเป็นองค์ความรู้แก่ชุมชนโดยรอบ ตอบรับกับกลยุทธ์ทางด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และสอดคล้องกับ SDGs ขององค์การสหประชาชาติอีกด้วย

#### มิถุนายน 2561

- บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในโรงแรมและรีสอร์ท จำนวน 6 แห่งใน 4 ประเทศจากกลุ่ม Outrigger Hotels Hawaii ตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 รวมมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 235.39 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ (ดูรายละเอียดของทรัพย์สินในหัวข้อ “โครงการในปัจจุบัน”) โรงแรมและรีสอร์ททั้ง 6 แห่งนี้เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพและอยู่ในประเทศที่มีแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และจะช่วยสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (Recurring income) ให้แก่กลุ่มบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการ

ดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ที่เน้นการลงทุนในโรงแรมและรีสอร์ทที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว (tourist destination)

- จากปรัชญาการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ในการรักษาความสมดุลและสร้างคามยั่งยืนในทุกชุมชนที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ และพันธมิตรในอาคารชั้นทาวเวอร์ส จึงได้ร่วมกันเปิดแคมเปญ #SeaYouTomorrow รณรงค์ลดขยะพลาสติก และการคัดแยกขยะที่ถูกต้อง เพื่อลดการสร้างขยะจากเมืองไปสู่ทะเล เนื่องในวันทะเลโลก หรือ World Oceans Day พร้อมจัดกิจกรรมสร้างแรงจูงใจให้พนักงาน ผู้ค้า และประชาชนโดยรอบตึกชั้นทาวเวอร์สร่วมเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พลาสติกอย่างยั่งยืน มุ่งหวังสร้างชุมชนน่าอยู่ และเป็นสังคมออฟฟิศต้นแบบ

#### สิงหาคม 2561

- จากที่บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญถึง การมุ่งสู่การเป็นผู้นำในตลาด(Strategic Move) และการสร้างความเชื่อมั่นให้กับภาพลักษณ์องค์กร (Branding) บริษัทฯ จึงได้มีการลงทุนโดยการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ ด้าน Property Management บริษัท เอส แอนด์ทีพี แมเนจเม้นท์ จำกัด และ ตั้งบริษัทย่อยเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ บริษัท เอส พาร์ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท หลังการจัดตั้งทางบริษัทฯ คาดหวังให้เกิดการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร โดยเฉพาะด้านศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และการบริการ มุ่งสู่เป้าหมายของบริษัทที่ได้กำหนดไว้
- บริษัท เอส เรสซิเดนเซียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“SRD”) (บริษัทย่อยร้อยละ 99.99) เข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury บนถนนสุขุมวิท 43 กับ DH Asia Investment Orchid PTE. LTD. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Daiwa House โดยการร่วมทุนดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากความรู้ในการดำเนินธุรกิจของ Daiwa House ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการสร้างบ้านสำเร็จรูป เพื่อจะนำมาใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ต่อไปซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กรในการเสาะหาผู้ร่วมทุนที่มีศักยภาพและสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท (Smart M&A) เพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพให้กับโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในปัจจุบัน
- บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการ (Master Service Agreement) และ สัญญาบริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจ (Business Development Advisory Service Agreement) กับ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. เพื่อให้บริการพัฒนาโครงการและให้บริการให้คำปรึกษาด้านการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการ CROSSROADS เฟส 2 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีความชำนาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ และคำตอบแทนตามสัญญาดังกล่าวจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องและส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยที่กลุ่มบริษัทฯ สามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่แต่เดิมรวมถึงความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและบุคลากรในการให้บริการ

## กันยายน 2561

- บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ อีส สุภูมิวิท 43 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมลักซ์วอร์โลว์ไรส์โครงการแรกของบริษัทฯ โดยโครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 43 ไม่มีการสัญจรพลุกพล่านเหมือนกับซอยสุขุมวิทอื่นๆ ให้ความเป็นส่วนตัวสูง แต่ยังคงอยู่ในพื้นที่ Prime Location ในตัวเมืองย่านพร้อมพงษ์ ใกล้ไอศโศกและทองหล่อ โดยบริษัทฯ มองว่าโครงการดังกล่าวจะค่อนข้างจะสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ ในด้านการส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับผู้บริโภค (Best in Class) โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้อยู่ได้ประมาณปลายปี 2563
- จากกลยุทธ์ขององค์กรในการพัฒนาให้โครงการของบริษัทฯ เป็นแบรนด์ชั้นนำและที่ดีที่สุด (Strategic Move) ทำให้ทางบริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส ซึ่งเป็นโครงการระดับ Ultra Luxury ในรูปแบบของบ้านสิ่งสร้าง โดยมีที่ดินต่อแปลงขนาดตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป พร้อมพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยกว่า 1,250 ตร.ม. ซึ่งโดดเด่นด้วยการออกแบบ และคุณภาพของวัสดุ อีกทั้งยังอยู่ในทำเลศักยภาพในย่านที่อยู่อาศัยระดับบน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การเดินทางก็สะดวกสบายในย่าน ถนนประดิษฐ์มนูธรรม โดยโครงการมีมูลค่ามากกว่า 5,500 ล้านบาท
- แจ้งการปรับราคาแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อเฉพาะว่า "USD 180,000,000 2.00 percent Standby Letter of Credit Backed Convertible Bonds due 2022" จากเดิม 4.99 บาท เป็น 4.60 บาท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขหลักของหุ้นกู้ ที่จะต้องมีการปรับราคาแปลงสภาพให้เป็นไปตามราคาอ้างอิง

## ตุลาคม 2561

- คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติการลงทุนพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 53,000 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนรวม 3,695 ล้านบาท ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 7 ไร่ บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีการเติบโตของอาคารสำนักงานที่ต้องการขยายพื้นที่ในย่านนี้ แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงมีการคมนาคมที่สะดวกสบาย ใกล้กับจุดขึ้นลงทางด่วน สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน และสถานีรถไฟฟ้า BTS โครงการดังกล่าวจะช่วยเพิ่มความมั่นคงในด้านรายได้ให้แก่บริษัทฯ และ ส่งผลให้การลงทุนของบริษัทฯ มีการเติบโตเป็นไปตามสัดส่วนการลงทุนที่กำหนด (Strong Growth)
- บริษัทฯ เข้าทำสัญญาบริการด้านการตลาด (Marketing Support Service Agreement) กับบริษัทย่อยของ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. เพื่อให้บริการด้านการตลาดสำหรับโครงการ CROSSROADS เฟส 2 เนื่องจากจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดกลยุทธ์การตลาดของโครงการ CROSSROADS ทั้งเฟส 1 และเฟส 2 ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการและกลุ่มบริษัทฯ ในภาพรวมและเกิดประสิทธิผลสูงสุด
- คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติให้ บริษัท เอส วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าดำเนินการก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ("SPRIME") และได้ยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ SPRIME ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) โดยหากได้รับการอนุมัติจะส่งผลทำให้สินทรัพย์บางส่วนของบริษัทฯ ลดลงในส่วนของสิทธิการบริหารจัดการอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส แต่จะได้รับเงินทุนหมุนเวียนเข้ามาเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์การเติบโตตามสัดส่วนการลงทุนที่กำหนด (Strong Growth)

**พฤศจิกายน 2561** ■ บริษัทฯ ได้รับการเสนอชื่อเข้ารับรางวัลในโครงการ ASEAN CG Scorecard โดยเป็นบริษัทจดทะเบียนไทยที่ได้รับผลการประเมินในระดับ TOP2 Most Improved PLCs (Thailand) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนที่มีพัฒนาการด้าน CG ที่โดดเด่น

**ธันวาคม 2561** ■ ในวันที่ 12 ธันวาคม บริษัทฯ ได้ทำการเปิดตัว (Grand Opening) โครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นโครงการ Mixed-use ระดับ Luxury แห่งแรกของบริษัทฯ

■ บริษัทฯ ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ The ESSE Asoke ซึ่งทำให้บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโครงการประมาณ 1,155 ล้านบาทในปี

## ปี 2562

### ภาพรวมของบริษัทฯ

- การจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการปี 2561  
ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ วันที่ 22 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท คิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น จำนวน 274,148,771 บาท ถือเป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งแรกนับจากการดำเนินงานภายใต้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- การจัดตั้ง SPRIME และผลการดำเนินงานในปี 2562  
ตามนโยบายและแนวทางของบริษัทฯ ที่จะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องผ่านการบริหารทุนอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด ในเดือนมกราคม 2562 บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ภายใต้ชื่อ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไพรม์ โกรท (SPRIME) ซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี ในพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส โดยมีขนาดกองทรัสต์ 5,717 ล้านบาท โดยที่บริษัทย่อยของบริษัทฯ ยังคงเป็นผู้บริหารสินทรัพย์และเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ภายใต้แนวทางและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ บริษัทฯ ยังคงถือกองทุนในอัตราส่วนร้อยละ 20 เป็นจำนวนเงิน 893.5 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของ SPRIME ในปี 2562 เป็นไปตามเป้าหมาย และทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ทำให้สามารถจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน รวมเป็นเงิน 0.666 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนร้อยละ 7 ของราคาเสนอขายครั้งแรก ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายผลตอบแทน ทั้งนี้ การจ่ายผลตอบแทนเป็นไปทั้งในรูปของเงินปันผลและการลดทุน ซึ่งเป็นแนวทางตามปกติของกองทรัสต์และเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี

- การนำบริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 26 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ของ บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (SHR) ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ SHR เพื่อบริหารการเสนอขายหุ้น IPO จำนวนไม่เกิน 1,437,456,000 หุ้น

และรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะออกขายต่อประชาชน (PO Warrant) จำนวนไม่เกิน 70,000,000 หุ้น ทั้งนี้ หุ้นที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้จำนวนร้อยละ 5 จำนวนไม่เกิน 68,537,192 หุ้น ได้จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Pre-emptive Right)

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 SHR ได้รับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก (IPO) จำนวน 1,437,456,000 ที่มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ณ ราคาเสนอขายหุ้นละ 5.20 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 7,351.6 ล้านบาท (หลังหักค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง) ซึ่ง SHR ได้นำเงินจาก IPO จำนวน 5,357.8 ล้านบาท ไปชำระเงินกู้ยืมที่ใช้ในการซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger เมื่อปี 2561 และเตรียมไว้สำหรับการขยายธุรกิจและในการพัฒนาโครงการอื่น จากการระดมทุนดังกล่าว ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินต่อทุนและต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ และ SHR ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงดำรงสัดส่วนถือครอง SHR ที่ร้อยละ 60 จึงส่งผลให้ SHR ยังคงถือเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ต่อมาเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 หุ้นสามัญของ SHR ได้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใต้หมวดท่องเที่ยวและสันทนาการ

#### ■ รางวัลและความสำเร็จ

สิงห์ เอสเตท ได้รับเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นหุ้นยั่งยืน หรือ Thailand Sustainability Investment (THSI) ประจำปี 2562 โดยรายชื่อหุ้นยั่งยืนยังใช้เป็นเกณฑ์คำนวณดัชนี SETTHSI เพื่อส่งเสริมการลงทุนในหุ้นยั่งยืนที่ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับการประเมินผลประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยประจำปี 2562 ระดับดีเลิศ โดยตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยร่วมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) จัดทำโครงการสำรวจรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ประจำปี 2562 ซึ่งได้ประกาศผลเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2562 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับผลประเมิน CGR ประจำปี 2562 เท่ากับร้อยละ 93 ซึ่งจัดอยู่ในระดับดีเลิศ ตราสัญลักษณ์ 5 ดาว

#### ธุรกิจอสังหาเพื่อการพักอาศัย

##### ■ การเริ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ THE ESSE AT SINGHA COMPLEX

จากที่โครงการ SINGHA COMPLEX ซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูส ได้เปิดให้บริการส่วนอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกเมื่อปลายปี 2561 ไปแล้วนั้น ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ที่ผ่านมา ส่วนอาคารชุดในโครงการดังกล่าวซึ่งใช้ชื่อ The Esse at SINGHA COMPLEX ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์แล้วบางส่วน โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์ ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับร้อยละ 57 ของมูลค่าโครงการ

##### ■ การลงทุนเพิ่มเติมในบริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

วันที่ 11 ธันวาคม 2562 บริษัท เอส เรสซิเดนซ์เซี่ยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 771,750 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่พัฒนาโครงการ The EYSE 43 มูลค่าการซื้อหุ้นครั้งนี้เป็นจำนวนทั้งสิ้น 113,670,000 บาท โดยได้ซื้อหุ้นดังกล่าวจากบริษัท ดีเอช เอเชีย อินเวสเมนต์ ออร์คิด พิตช์. ลิมิเตด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย Daiwa House Industry Company Limited (Daiwa Group) อันทำให้บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเบ็ดเสร็จแทนการร่วมทุน

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

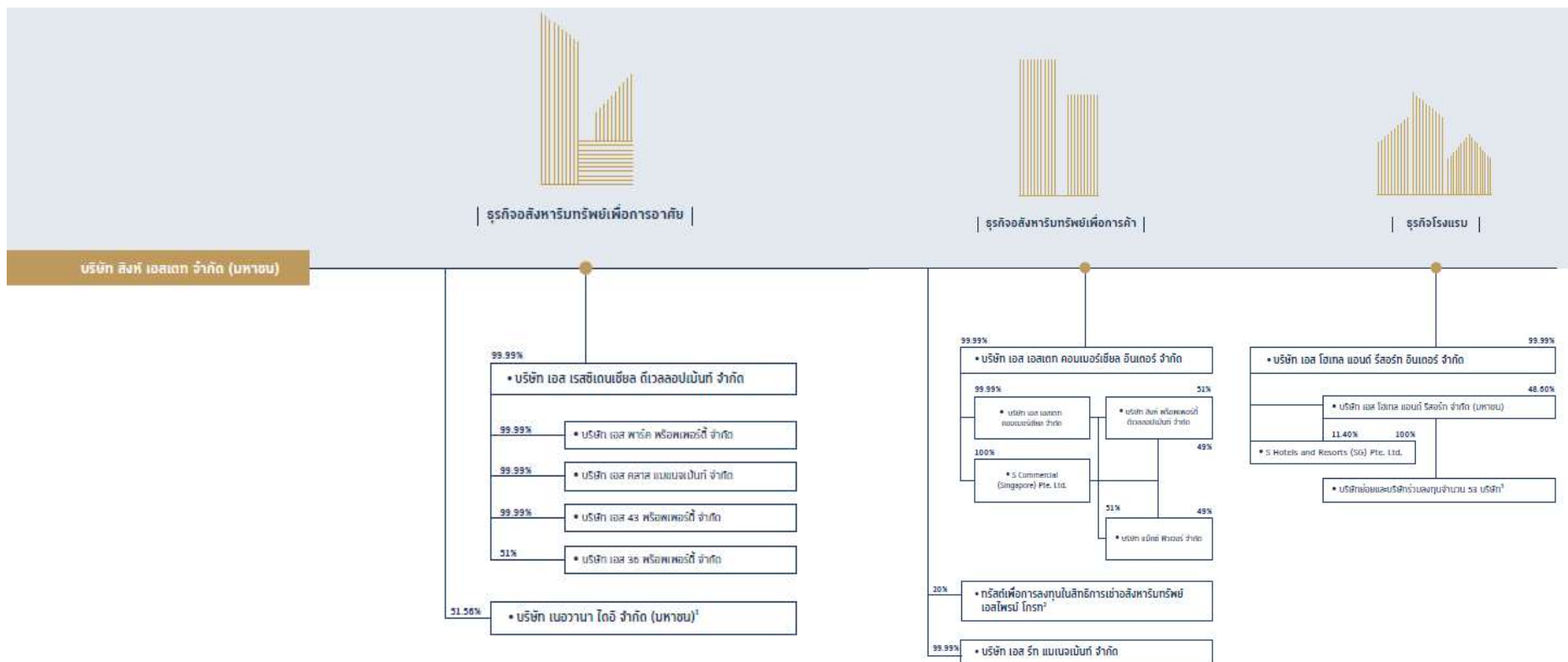
นอกจากความสำเร็จในการจัดตั้ง SPRIME ที่ได้กล่าวไปแล้วนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังได้ดำเนินการดังนี้

- การเริ่มพัฒนาอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกโครงการใหม่ ภายใต้ชื่อโครงการ S OASIS  
โครงการ S OASIS ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าสูง 36 ชั้น มีพื้นที่กว่า 54,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ได้เริ่มการก่อสร้างเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 3 ปี และใช้งบประมาณการก่อสร้างประมาณ 3,700 ล้านบาท โครงการนี้นอกจากจะให้บริการพื้นที่เช่าที่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยเพื่อเป็นสำนักงานแล้ว ยังมีพื้นที่เช่าสำหรับร้านค้าอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า อาทิ พื้นที่สำหรับสาขาของธนาคาร ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ เป็นต้น รวมถึงมีพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อน พร้อมทางวิ่งรอบอาคารเพื่อให้ผู้ที่รักสุขภาพสามารถใช้พื้นที่โดยรอบอาคารในการออกกำลังกายได้ โครงการนี้จึงเป็นโครงการมิกซ์ยูสที่ผสมผสานการใช้พื้นที่ได้อย่างลงตัวอย่างภายใต้หลักการการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (Green Building)

### ธุรกิจโรงแรม

- การเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการของโครงการ CROSSROADS  
โครงการ CROSSROADS เป็นโครงการในรูปแบบ Integrated Tourist Facilities บน Emboodhoo Lagoon ซึ่งตั้งอยู่ที่ Kaafu Atoll South Male Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการในวันที่ 19 กันยายน 2562 โดยโครงการดังกล่าวใช้งบลงทุนรวมในขั้นแรก (Phase I) สำหรับการพัฒนาเกาะที่ 1 และเกาะที่ 2 ประมาณ 300 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งประกอบด้วยโรงแรมระดับ Upper Upscale จำนวน 2 โรงแรม ได้แก่ โรงแรม Hard Rock Hotel Maldives (HRH) ที่มีจำนวนห้องพัก 178 ห้อง และโรงแรม SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton (SAii) ที่มีจำนวนห้องพัก 198 ห้อง รวมถึงส่วนค้าปลีกและสันทนาการ ภายใต้ชื่อ The Marina at CROSSROADS ซึ่งประกอบไปด้วยแหล่งร้านค้าปลีก ร้านอาหาร Beach Club ฟิฟิธันท์ ศูนย์การเรียนรู้ทางทะเล สิ่งอำนวยความสะดวกและสันทนาการอื่น ๆ อีกมากมาย
- ความต่อเนื่องในการพัฒนาโรงแรมบนเกาะ 3 ของโครงการ CROSSROADS  
SHR ได้ลงนามในสัญญาความร่วมมือกับบริษัท Wai Eco World Developer กลุ่มธุรกิจใหญ่จากประเทศเมียนมาร์ เพื่อพัฒนาโรงแรมแบบ High-End Lifestyle Resort บนเกาะ 3 ของโครงการ CROSSROADS โดยโรงแรมแห่งนี้จะประกอบด้วยห้องพักแบบวิลล่า 80 ห้อง ในระดับราคาประมาณ 900 - 1,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อคืน คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2563 และเปิดดำเนินการปลายปี 2564 ภายใต้การบริหารของแบรนด์โรงแรมชั้นนำระดับโลก โดยมีลักษณะที่แตกต่างและไม่ทับซ้อนกับ HRH และ SAii

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีบริษัทในกลุ่มรวม 61 บริษัท ประกอบด้วย สิงห์ เอสเตท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ และบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อม และบริษัทร่วม จำนวน 17 บริษัท (ไม่รวมบริษัทย่อยซึ่งอยู่ระหว่างการชำระบัญชี เลิกกิจการ) ซึ่งสามารถสรุปภาพรวมโครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท โดยจำแนกตามกลุ่มธุรกิจได้ ดังนี้



<sup>3</sup> ครัวละเยียดเพิ่มเติมในรายงานประจำปี 2562 ของบริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

การรวมธุรกิจและการเข้าเป็นส่วนหนึ่งของบริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด นำมาสู่แผนธุรกิจฉบับใหม่ ส่งผลต่อการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจ และการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ในปัจจุบันแบ่งออกได้เป็น 5 กลุ่ม ตามแหล่งที่มาของรายได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการในปัจจุบัน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการขยายธุรกิจและการลงทุนผ่านการซื้อที่ดินในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงและการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพภายใต้แนวคิด "Best in Class" ควบคู่ไปกับการลงทุน หรือร่วมลงทุนในธุรกิจหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพการเติบโตสูง โดยมีเป้าหมายคือ การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มุ่งมั่นสร้างสรรค์โครงการที่เปี่ยมด้วยคุณภาพ ด้วยความประณีต เพื่อสร้างไลฟ์สไตล์ใหม่ ที่ครบถ้วนทั้งการพักอาศัย พักผ่อน ทำงาน และช้อปปิ้ง รวมถึงสร้างการเติบโต และส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

การลงทุนและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุนทั้งในและต่างประเทศ มีรายละเอียดดังนี้

#### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในปี 2562 บริษัทฯ มีโครงการที่พักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขายและ/หรือการก่อสร้าง ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการดิ เอส อโศก โครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ โครงการดิ เอส สุขุมวิท 36 และโครงการอีส์ สุขุมวิท 43 และโครงการบ้านเดี่ยว สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส

#### ■ โครงการดิ เอส อโศก (The ESSE Asoke)

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง            | โครงการตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 21 กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ขนาดที่ดิน         | 2-2-74 ไร่ (กลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| รายละเอียดโครงการ  | คอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี 1 อาคาร สูง 55 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 - 2 ห้องนอน และ เพนท์เฮาส์ รวม 419 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ Sky Panoramic ฟิตเนส Golf Simulator ห้องสมุด ห้องประชุม และที่จอดรถ พร้อมที่จอดรถ Supercar และ Superbike                                                                                                                               |
| ศักยภาพของโครงการ  | โครงการตั้งอยู่บนถนนอโศกมนตรีซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงในเชิงธุรกิจ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ศูนย์การค้า สถานศึกษาและมหาวิทยาลัย โรงพยาบาล และโรงแรม นอกจากนี้ยังเป็นทำเลที่แวดล้อมไปด้วยอาคารสำนักงานชั้นนำ การเดินทางสะดวกสบาย ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนพิเศษศรีรัช สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) เพชรบุรีและสุขุมวิท สถานีรถไฟฟ้า (BTS) อโศก และแอร์พอร์ตลิงค์ (Airport Link) สถานีมักกะสัน |
| มูลค่าโครงการ      | ประมาณ 5,011 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ความคืบหน้าโครงการ | การก่อสร้าง: เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด<br>การขาย(สุทธิ): ร้อยละ 82.5 ของมูลค่าโครงการ<br>การโอนแล้วเสร็จ: ร้อยละ 70.2 ของมูลค่าโครงการ                                                                                                                                                                                                                                              |
| กำหนดแล้วเสร็จ:    | เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

■ โครงการดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ (The ESSE at SINGHA COMPLEX)

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง            | โครงการตั้งอยู่หัวมุมถนนอโศกมนตรี สีแยกอโศก-เพชรบุรีตัดใหม่ (เดิมเป็นที่ตั้งของสถานทูตญี่ปุ่น) ด้านหน้าติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้านซ้ายติดถนนอโศกมนตรีซึ่งเชื่อมต่อกับถนนพระราม 9 และถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ขนาดที่ดิน         | 2-0-98 ไร่ (กลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| รายละเอียดโครงการ  | คอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี 1 อาคาร สูง 39 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 - 2 ห้องนอน และ เพนท์เฮาส์ รวม 319 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องสมุด ห้องประชุม Co-Working Space และที่จอดรถ พร้อมที่จอดรถ Supercar                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ศักยภาพของโครงการ  | โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ด้านवादิตโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (Mixed-Use Commercial Complex) ด้านหลังติดคลองแสนแสบ ใกล้ท่าเรือด่วน และใกล้ย่านธุรกิจสำคัญ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ ธนาคาร สถานทูต สถานศึกษา และโรงพยาบาล สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนพิเศษศรีรัช สถานีรถไฟใต้ดิน (MRT) เพชรบุรีและสุขุมวิท สถานีรถไฟฟ้า (BTS) อโศก และแอร์พอร์ตลิงค์ (Airport Link) สถานีมักกะสัน |
| มูลค่าโครงการ      | ประมาณ 4,394 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ความคืบหน้าโครงการ | การก่อสร้าง: เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด<br>การขาย(สุทธิ): ร้อยละ 91.1 ของมูลค่าโครงการ<br>การโอนแล้วเสร็จ: ร้อยละ 57.2 ของมูลค่าโครงการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| กำหนดแล้วเสร็จ     | เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่เดือนกันยายน 2562                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

■ โครงการดิ เอส สุขุมวิท 36 (The ESSE Sukhumvit 36)

โครงการดิ เอส สุขุมวิท 36 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี ภายใต้บริษัท เอส 36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) และบริษัท HKL (Thai Development) Limited (บริษัทย่อยซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดย Hongkong Land Holdings Limited) ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51 ต่อ 49 ตามลำดับ

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง           | โครงการตั้งอยู่ปากซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท ติดรถไฟฟ้า (BTS) สถานีทองหล่อ กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                       |
| ขนาดที่ดิน        | 2-2-0 ไร่ (กลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                                             |
| รายละเอียดโครงการ | คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วรี 1 อาคารสูง 43 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดแบบ 1-3 ห้องนอน และเพนท์เฮาส์ รวม 338 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ป่อแช่น้ำร้อน Onsen ห้องชมภาพยนตร์ (Theatre) ห้องสมุด ห้องประชุม Co-Working Space และที่จอดรถ |

|                    |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ศักยภาพของโครงการ  | โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ใกล้ย่านธุรกิจสำคัญ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และโรงพยาบาล สามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก โดยห่างจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีทองหล่อเพียง 20 เมตร |
| มูลค่าโครงการ      | ประมาณ 6,521 ล้านบาท                                                                                                                                                                                             |
| ความคืบหน้าโครงการ | การก่อสร้าง: เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด<br>การขาย(สุทธิ): ร้อยละ 59.9 ของมูลค่าโครงการ                                                                                                                   |
| กำหนดแล้วเสร็จ     | คาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563                                                                                                                               |

■ โครงการอีส สุขุมวิท 43 (EYSE Sukhumvit 43)

|                    |                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง            | โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 43 ถนนสุขุมวิท ใกล้รถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                 |
| ขนาดที่ดิน         | 1-3-69.4 ไร่ (กลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                      |
| รายละเอียดโครงการ  | คอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี 2 อาคาร สูง 7 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดแบบ 1-2 ห้องนอน รวม 107 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องอบไอน้ำ (Steam Room) ป่อแช่น้ำร้อน Private Onsen เลาจัน ห้องประชุม ห้องเก็บของ และที่จอดรถ |
| ศักยภาพของโครงการ  | โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ใกล้ย่านธุรกิจสำคัญ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และโรงพยาบาล สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก ห่างจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์ประมาณ 550 เมตร                            |
| มูลค่าโครงการ      | ประมาณ 1,936 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                       |
| ความคืบหน้าโครงการ | การก่อสร้าง: เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด<br>การขาย(สุทธิ): ร้อยละ 38.4 ของมูลค่าโครงการ                                                                                                                                             |
| กำหนดแล้วเสร็จ     | คาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565                                                                                                                                                         |

■ โครงการสันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส (Santiburi The Residences)

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง           | โครงการตั้งอยู่บนถนนประดิษฐานูธรรม เลียบทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์ กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                         |
| ขนาดที่ดิน        | 45 ไร่ (กลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                                                                         |
| รายละเอียดโครงการ | โครงการที่พักอาศัยระดับบน หรือ Ultra Luxury ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และ 3 ชั้น บนที่ดินต่อแปลงขนาดตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป พร้อมพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 1,250 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งหมด 26 หลัง โดดเด่นด้วยการออกแบบ คุณภาพของวัสดุ และการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในระดับ World Class |
| ศักยภาพของโครงการ | โครงการตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยระดับกลางถึงระดับบน แวดล้อมด้วยศูนย์การค้าขนาดใหญ่และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน การเดินทางสะดวกสบายใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์                                                                                                                |
| มูลค่าโครงการ     | ประมาณ 6,433 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                    |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ความคืบหน้าโครงการ | การก่อสร้าง: ก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง และบ้านตัวอย่าง จำนวน 2 หลัง เรียบร้อยแล้ว<br>การขาย: โฉนดที่ดินเสร็จสมบูรณ์จำนวน 1 แปลง และก่อสร้างบ้านบนที่ดินที่โอนดังกล่าว แล้วเสร็จ 1 หลัง |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการที่พักอาศัยภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (NVD) บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51.56 จำนวน 16 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวมประมาณ 12,029 ล้านบาท (ดูรายละเอียดได้ในรายงานประจำปี 2562 ของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน))

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าภายใต้การดำเนินงาน 3 โครงการ ได้แก่ อาคารสำนักงาน ชันทาวเวอร์ส อาคารสำนักงานสิงห์ คอมเพล็กซ์ และโครงการเดอะ โลท์เฮ้าส์

#### ■ อาคารสำนักงานสิงห์ คอมเพล็กซ์ (SINGHA COMPLEX)

อาคารสำนักงานสิงห์ คอมเพล็กซ์ เป็นโครงการมิกซ์ ยูส (Mixed-Use) ระดับเรือธง (Flagship) ของบริษัทฯ ด้วยทำเลใจกลางย่านธุรกิจย่านอโศก-เพชรบุรี ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) เพชรบุรี และแอร์พอร์ตลิงค์ (Airport Link) สถานีมักกะสัน ใกล้ถนนสายหลักสำคัญ 2 สาย คือ ถนนสุขุมวิทและเพชรบุรี พร้อมทั้งยังเป็นที่ตั้งกายภาพที่เป็นศูนย์รวมสถานที่สำคัญของย่านธุรกิจ เช่น ศูนย์การประชุมระดับนานาชาติ และโรงแรมระดับ 5 ดาว

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง             | โครงการตั้งอยู่หัวมุมถนนอโศกมนตรี สี่แยกอโศก-เพชรบุรีตัดใหม่ (เดิมเป็นที่ตั้งของสถานทูตญี่ปุ่น) ด้านหน้าติดถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ด้านซ้ายติดถนนอโศกมนตรีซึ่งเชื่อมต่อนถนนพระราม 9 และถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                            |
| ขนาดที่ดิน          | 9-0-23 ไร่ (กลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| รายละเอียดโครงการ   | เป็นโครงการมิกซ์ ยูส ขนาดใหญ่ สูง 41 ชั้น ประกอบด้วยอาคารสำนักงานเกรดเอ 27 ชั้น พื้นที่ค้าปลีก 4 ชั้น และพื้นที่จอดรถ 10 ชั้น (รองรับรถได้ประมาณ 834 คัน)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| จุดเด่นของโครงการ   | ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นใจกลางย่านธุรกิจ และศูนย์การคมนาคม ใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน แอร์พอร์ตลิงค์ (Airport Link) สถานีมักกะสัน และจุดขึ้น-ลงทางด่วนพิเศษศรีรัช อาคารสำนักงานออกแบบให้เป็นโครงสร้างแบบไร้เสาบนพื้นที่เปิดโล่ง 16 เมตร ประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ลิฟต์บันไดสูง 9 เมตร พื้นที่ทำงานแบบ Co-Working Space ลู่วิ่งบนชั้นดาดฟ้า (Rooftop Jogging Track) ที่จอดรถพร้อมระบบรักษาความปลอดภัย และร้านอาหารระดับภัตตาคารในส่วนพื้นที่ค้าปลีก |
| พื้นที่อาคารทั้งหมด | ประมาณ 116,016 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| พื้นที่ให้เช่า      | ประมาณ 58,745 ตารางเมตร<br>(อาจมีการเปลี่ยนแปลงในกรณีการให้เช่าเหมารวมทั้งชั้น)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| อัตราการใช้พื้นที่  | ร้อยละ 74.9 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ลักษณะธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่<br>รายใหญ่ | พื้นที่สำนักงาน: บริษัทในและต่างประเทศชั้นนำ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง<br>สำนักงานใหญ่หรือสำนักงานสาขาในกรุงเทพฯ<br>พื้นที่ค้าปลีก: ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและเครื่องดื่ม                                              |
| ผู้เช่าหลัก                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด และบริษัทในเครือ โดยได้เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ในปี 2558 รวมระยะเวลาเช่า 50 ปี นับตั้งแต่วันส่งมอบพื้นที่</li> <li>บริษัทต่างชาติอื่น ๆ</li> </ul> |
| วันเปิดดำเนินการ                         | 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561                                                                                                                                                                                                                |

#### ■ อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส (Suntowers)

อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส เป็นสินทรัพย์คุณภาพซึ่งบริษัทฯ เข้าลงทุนโดยการรับโอนกิจการทั้งหมดเมื่อเดือนสิงหาคม 2558 ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจฝั่งเหนือของกรุงเทพฯ แวดล้อมด้วยอาคารสำนักงานชั้นนำ ศูนย์การค้า และสถานศึกษา โดยในปี 2559 ได้มีการปรับปรุงอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ตามโครงการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สิน (Value Enhancement Project) โดยยกระดับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารสำนักงาน และปรับปรุงรูปโฉมใหม่บริเวณโถงล็อบบี้และพื้นที่ส่วนกลาง นอกจากนั้น ยังได้ดำเนินการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกและร้านค้าแบบ 2 ชั้น ภายใต้ชื่อ “ซันพลาซ่า” (Sun Plaza) บนที่ดินบริเวณใกล้เคียงซึ่งเป็นที่ดินที่กลุ่มบริษัทฯ ได้รับสิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี และเปิดให้บริการเชิงพาณิชย์ตั้งแต่เดือนมิถุนายนปี 2560

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง                                  | ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                         |
| ขนาดที่ดิน                               | ประกอบด้วยที่ดินซึ่งกลุ่มบริษัทฯ ถือครองกรรมสิทธิ์ขนาด 5-3-19.8 ไร่ และสิทธิการเช่าที่ดินขนาด 8-2-30 ไร่                                                                                                                                                     |
| รายละเอียดโครงการ                        | เป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ สูง 33 ชั้น และอาคารชั้นทาวเวอร์ส บี สูง 40 ชั้น และพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบของตลาดนัด และลานจอดรถให้เช่า                                                                                    |
| จุดเด่นของโครงการ                        | ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการคมนาคม ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน อาคารสำนักงานประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องประชุมที่สามารถรองรับได้ประมาณ 150 คน ฟิตเนส ที่จอดรถพร้อมระบบรักษาความปลอดภัย และพื้นที่ค้าปลีก |
| พื้นที่อาคารทั้งหมด                      | ประมาณ 122,965 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                                                     |
| พื้นที่ให้เช่า                           | ประมาณ 63,793 ตารางเมตร<br>(อาจมีการเปลี่ยนแปลงในกรณีการให้เช่าเหมารวมทั้งชั้น)                                                                                                                                                                              |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่                      | ร้อยละ 92.4 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)                                                                                                                                                                                                                       |
| ลักษณะธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่<br>รายใหญ่ | บริษัทขนาดใหญ่และขนาดกลาง ทั้งในและต่างประเทศ                                                                                                                                                                                                                |

### ■ เดอะ ไลท์เฮ้าส์ (The Lighthouse)

เดอะ ไลท์เฮ้าส์ เป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็กที่ได้ถูกพัฒนาและเปิดให้บริการก่อนปรับโครงสร้างการถือหุ้น และเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ ไลท์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม (โครงการที่พักอาศัยซึ่งปิดการขายและส่งมอบให้นิติบุคคลก่อนปรับโครงสร้างการถือหุ้น)

|                          |                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง                  | ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร                                                                                           |
| รายละเอียดโครงการ        | เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ชุมชนบริเวณรอบข้างโครงการ พร้อมทั้งจอดรถสำหรับผู้มาใช้บริการกว่า 100 คัน |
| จุดเด่นของโครงการ        | ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง สะดวกกับการเดินทางทุกรูปแบบ อยู่ติดถนนเจริญนคร ใกล้ทางด่วน ท่าเรือ และสถานีรถไฟฟ้ากรุงธนบุรี                        |
| พื้นที่อาคารทั้งหมด      | ประมาณ 5,862 ตารางเมตร                                                                                                                        |
| พื้นที่ให้เช่า           | ประมาณ 3,317 ตารางเมตร                                                                                                                        |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่      | ร้อยละ 82.0 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)                                                                                                        |
| ร้านค้า (ผู้เช่าพื้นที่) | ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหารและเครื่องดื่ม โรงเรียนกวดวิชา คลินิก ธนาคาร กิจการ SME                                                              |

### ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารงานของ บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด มหาชน (SHR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยในปัจจุบัน SHR มีโรงแรมรวมทั้งสิ้น 39 แห่ง ห้องพัก 4,647 ห้อง กระจายอยู่ใน 3 ภูมิภาค 5 ประเทศ ประกอบด้วย ภูมิภาคยุโรป ตั้งอยู่ที่สหราชอาณาจักร ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ตั้งอยู่ที่ประเทศไทย (เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดกระบี่ และจังหวัดภูเก็ต) สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ และสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และในภูมิภาคแอฟริกา ตั้งอยู่ที่สาธารณรัฐมอริเชียส ทั้งนี้โครงการล่าสุดที่เพิ่งเปิดตัวเมื่อเดือนกันยายน 2562 คือ โรงแรม SAii Lagoon Maldives ภายใต้แฟรนไชส์ Curio Collection by Hilton (จำนวนห้องพัก 198 ห้อง) และโรงแรม Hard Rock Hotel Maldives (จำนวนห้องพัก 178 ห้อง) และ The Marina @ the CROSSROADS ซึ่งทั้งหมดตั้งอยู่ภายในโครงการ CROSSROADS ที่สาธารณรัฐมัลดีฟส์

โครงการ CROSSROADS เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่บางส่วนของ Emboodhoo Lagoon ซึ่งตั้งอยู่ที่ Kaafu Atoll South Male Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยพื้นที่ลากูนมีความยาวประมาณ 7 กิโลเมตร พื้นที่ Dry land ที่เกิดจากการถมที่ดิน มีขนาดประมาณ 63.51 เฮกตาร์ ระบบนิเวศน์บริเวณลากูนที่ยังคงมีความอุดมสมบูรณ์ แนวปะการังที่มีความสวยงาม และการเป็นแหล่งท่องเที่ยวและสันทนาการหลายกิจการในโครงการเดียวกัน (Integrated Tourism Facilities) แห่งเดียวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ล้วนเป็นความโดดเด่นของโครงการ CROSSROADS นอกจากนี้ ยังสามารถเดินทางมาได้อย่างสะดวกสบาย โดยใช้ระยะเวลาเพียงประมาณ 15 นาที จากสนามบิน Velana International Airport โดย High Speed Ferry

กลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจโรงแรม สามารถตอบโจทย์การสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอ ผ่านพอร์ทัลที่กระจายตัวมากขึ้น เพื่อขจัดแรงเหวี่ยงของฤดูกาล โดยฤดูกาลการท่องเที่ยวในประเทศไทยและสาธารณรัฐมัลดีฟส์ อยู่ในช่วงไตรมาส 4 ต่อเนื่องไตรมาส 1 ของปี (ระหว่างเดือนพฤศจิกายนถึงมีนาคม) ในขณะที่ฤดูกาลท่องเที่ยวในสาธารณรัฐฟิลิปปินส์และสาธารณรัฐมอริเชียส อยู่ในช่วงไตรมาส 2 ถึง ไตรมาส 3 ของปี

## โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ

ภายหลังการรวมธุรกิจเมื่อปี 2557 (ดูรายละเอียดในหัวข้อ “สรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ”) บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องผ่านการร่วมทุน (Joint Investment) การเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) และการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ส่งผลให้รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจ ดังนี้

| กลุ่มธุรกิจ/ดำเนินการโดย                  | ปี 2560 |        | ปี 2561 |        | ปี 2562 |        |
|-------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                                           | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย           | 2,388   | 38.62  | 3,974   | 50.10  | 7,566   | 60.06  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า                | 2,114   | 34.19  | 673     | 8.49   | 696     | 5.52   |
| โรงแรม                                    | 1,074   | 17.37  | 2,576   | 32.48  | 3,798   | 30.15  |
| วัสดุก่อสร้าง                             | 173     | 2.79   | 126     | 1.59   | 85      | 0.68   |
| ธุรกิจอื่น                                | 109     | 1.77   | 190     | 2.40   | 130     | 1.03   |
| รายได้อื่น                                | 325     | 5.26   | 392     | 4.95   | 323     | 2.56   |
| ดอกเบี้ยวรับ                              | 153     | 2.48   | 159     | 2.00   | 137     | 1.09   |
| รายได้อื่นๆ <sup>1</sup>                  | 139     | 2.25   | 282     | 3.56   | 173     | 1.38   |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุน | 33      | 0.54   | (49)    | (0.62) | 13      | 0.10   |
| รายได้รวม                                 | 6,183   | 100.00 | 7,931   | 100.00 | 12,598  | 100.00 |

หมายเหตุ: <sup>1</sup>รวมรายได้ค่าบริการจัดการและรายได้อื่นๆตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน

## โครงการในอนาคต

### ■ โครงการดิ เอ็กซ์โทร (The EXTRO)

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง             | โครงการตั้งอยู่ในซอยรางน้ำ ราชเทวี ใกล้กับรถไฟฟ้า (BTS) สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และรถไฟฟ้า (MRT) สถานีรางน้ำ กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                               |
| ขนาดที่ดิน          | 2-0-71 ไร่ (กลุ่มบริษัท ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| รายละเอียดโครงการ   | คอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์วี 1 อาคารสูง 33 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดแบบ 1-2 ห้องนอน และ ดูเพล็กซ์ รวม 411 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สนามซ้อมวิ่ง ห้องประชุม ห้อง Co-Working Space สกายเลาจ์ และที่จอดรถ                                                                        |
| ศักยภาพของโครงการ   | โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง ใกล้ย่านธุรกิจสำคัญ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานศึกษา และโรงพยาบาล สามารถเข้าถึงได้โดยสะดวก โดยห่างจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิประมาณ 400 เมตร และรถไฟฟ้า (MRT) สถานีรางน้ำประมาณ 400 เมตร (สายสีส้มอยู่ระหว่างการก่อสร้าง) |
| มูลค่าโครงการ:      | ประมาณ 4,066 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ความคืบหน้าโครงการ: | การก่อสร้าง: เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนด                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### ■ อาคารสำนักงานเมโทรโพลิศ (Metropolis)

เมื่อเดือนมกราคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในอาคารสำนักงานเมโทรโพลิศ (Metropolis) ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมืองย่านพร้อมพงษ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS รายล้อมด้วยศูนย์การค้าและที่พักอาศัยจำนวนมาก นอกจากนี้อาคารดังกล่าวยังมีแนวคิดการออกแบบและตกแต่งที่เรียบหรูและลงตัว

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ตั้ง                       | โครงการตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้กับศูนย์การค้าเอ็มคووทีย์ร์ และเยื้องกับศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                        |
| ขนาดที่ดิน                    | ที่ดินสิทธิการเช่า 2-0-19 ไร่                                                                                                                                                                                                                                        |
| รายละเอียดโครงการ             | เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 21 ชั้น รวมทั้งจอดรถซึ่งรองรับได้ประมาณ 185 คัน                                                                                                                                                                                          |
| จุดเด่นของโครงการ             | อาคารก่อสร้างด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์คลาสสิกและโมเดิร์นผสมผสานกัน ในด้านพื้นที่เช่าสำนักงาน ภายในอาคารแบ่งพื้นที่ออกเป็นสำนักงานให้เช่าขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ นอกจากนี้ภายในอาคารมีระยะความสูงจากพื้นถึงเพดานถึง 3 เมตร ซึ่งสูงกว่ามาตรฐานของอาคารสำนักงานให้เช่าโดยทั่วไป |
| พื้นที่อาคารทั้งหมด           | ประมาณ 26,157 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                                                              |
| พื้นที่ให้เช่า                | ประมาณ 13,677 ตารางเมตร<br>(อาจมีการเปลี่ยนแปลงในกรณีการให้เช่าเหมารวมทั้งชั้น)                                                                                                                                                                                      |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่           | ร้อยละ 98.5 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)                                                                                                                                                                                                                               |
| ลักษณะธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ | บริษัทขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ ทั้งในและต่างประเทศ                                                                                                                                                                                                                      |

#### ■ อาคารสำนักงานเอส โอเอซิส (S OASIS)

บริษัทฯ มีการดำเนินแผนการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสโครงการใหม่ ภายใต้ชื่อ S OASIS บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูง โครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาดประมาณ 7 ไร่ ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว และเมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จจะมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 54,000 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน บริษัทคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 3 ปีนับตั้งแต่ต้นปี 2562

#### ธุรกิจโรงแรมภายใต้การดำเนินธุรกิจของ SHR

โครงการ CROSSROADS เฟส 1 เกาะ 3 ซึ่งทาง SHR เข้าร่วมทุนสำหรับการพัฒนาโรงแรมแบบ High-End Lifestyle Resort กับบริษัท Wai Eco World Developer กลุ่มธุรกิจใหญ่ (Conglomerate Business) จากประเทศเมียนมาร์ โดยโรงแรมบนเกาะ 3 ของโครงการ CROSSROADS ประกอบด้วยห้องพักแบบวิลล่า 80 ห้อง ในระดับราคาประมาณ 900-1,000 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อคืน คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2563 และเปิดดำเนินการในปี 2565

โครงการปรับปรุงโรงแรม Outrigger Laguna Phuket Beach Resort โดย SHR เล็งเห็นว่าอาคารหอประชุมเดิมซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ริมชายหาด มีความเหมาะสมที่จะปรับปรุงเป็นห้องพัก ดังนั้นบริษัทฯ จึงดำเนินการปรับปรุงโดยสร้างห้องพักจำนวน 24 ห้อง และก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ขนาด 1,900 ตารางเมตรสำหรับจัดประชุมแห่งใหม่ในบริเวณข้างเคียง

## 2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

### 2.2.1 กลยุทธ์องค์กรและนโยบายธุรกิจ

จากวิสัยทัศน์ที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ที่มุ่งมั่นสร้างสรรค์โครงการเปี่ยมคุณภาพด้วยความประณีต เพื่อสร้างไลฟ์สไตล์ใหม่ที่ครบถ้วนทั้งการพักอาศัย พักผ่อน ทำงาน และช้อปปิ้ง รวมถึงสร้างการเติบโตและส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทำให้บริษัทฯ มุ่งที่จะสร้างองค์กรเติบโตสู่การเป็น Global Holding Company และสร้างแบรนด์ “สิงห์ เอสเตท” ให้เป็นที่ยอมรับในมาตรฐานคุณภาพ การเอาใจใส่ในรายละเอียด และการสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าให้กับทุกคน ซึ่งการเติบโตดังกล่าวจะเกิดขึ้นพร้อม ๆ กับการพัฒนาองค์กรและการสร้างธุรกิจบนพื้นฐานของการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถส่งมอบคุณค่าให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วยเช่นกัน

เพื่อให้องค์กรบรรลุตามวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ (Strategic Goal) บริษัทฯ ได้กำหนดกลยุทธ์องค์กร (Corporate Strategy) และกลยุทธ์ระดับธุรกิจและระดับปฏิบัติงาน (Business & Functional Strategy) ดังนี้

#### กลยุทธ์องค์กร (Corporate Strategy)

##### ■ การสร้างการเติบโตสู่การเป็น Global Holding Company

การสร้างการเติบโตและขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ วางโครงสร้างองค์กรเป็น Holding Company โดยมีการจัดโครงสร้างบริษัท ของหน่วยธุรกิจต่าง ๆ ให้มีศักยภาพทั้งการดำเนินงานและการลงทุน และมีความพร้อมในการระดมทุนเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง การจัดองค์กรให้พร้อมกับการตอบสนองกลยุทธ์การเติบโตของแต่ละธุรกิจ ตลอดจนการพัฒนาบุคลากรให้มีความสามารถพร้อมนำบริษัทฯ ก้าวสู่การเป็น Global Holding Company

##### ■ การสร้างแบรนด์ “สิงห์ เอสเตท Enriching Life” ให้เป็นที่ยอมรับ

การสร้างผลิตภัณฑ์โดยใส่ใจในทุกรายละเอียด การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและเป็นความทรงจำที่สวยงามให้กับทุกคน ล้วนมาจากการเป็น “นักสร้างคุณค่า” ที่มองเห็นคุณค่าที่แท้จริงและมุ่งมั่นที่จะสร้างความยั่งยืนเพื่ออนาคตบริษัทฯ มุ่งสู่การเป็นแบรนด์ชั้นนำที่จะส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับ ลูกค้า ชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม

##### ■ การพัฒนาองค์กรเพื่อพร้อมกับการเติบโตและตอบสนองต่อความท้าทายใหม่ๆ

การสร้างองค์กรให้มีความคล่องตัวพร้อมกับการพัฒนาธุรกิจใหม่ การปรับสัดส่วนธุรกิจให้มีความยืดหยุ่นในการสร้างคุณค่าในระยะยาว และ การปรับการทำงานให้มีความรวดเร็วทันต่อการแข่งขันและการเปลี่ยนแปลงของโลก

##### ■ การส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

การสร้างธุรกิจให้มีความสามารถในการแข่งขันและเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ผ่านการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักบรรษัทภิบาล ควบคู่กับการดูแลชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสมดุลและคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

#### กลยุทธ์ระดับธุรกิจและหน่วยงาน (Business & Functional Strategy) ประกอบด้วย

##### 1. กลยุทธ์ลงทุนและการพัฒนาธุรกิจ (Investment & Business Development Strategy)

บริษัทฯ มุ่งสร้างสัดส่วนของธุรกิจ (Portfolio) ที่มีความแข็งแกร่ง และมีศักยภาพในการเติบโตได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ภายใต้ภาวะการณ์ความไม่แน่นอนจากปัจจัยต่าง ๆ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วที่เกิดขึ้นแล้วในหลายอุตสาหกรรม บริษัทฯ มุ่งลงทุนและพัฒนาธุรกิจในหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลากหลาย

ประเภทต่อเนื่องจากที่ได้ดำเนินการมา การกระจายสัดส่วนธุรกิจตามประเภทของสินทรัพย์ รูปแบบของรายได้ที่เข้าสู่บริษัท ทำให้ที่ตั้ง ทั้งในประเทศไทย และต่างประเทศ การพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเสริมให้เกิดการประสานร่วมกัน (Synergy) และความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนการศึกษารูปแบบใหม่ที่สามารถเติบโตไปกับการเปลี่ยนแปลงของโลกตาม Mega Trend

บริษัทฯ ศึกษาและพิจารณาแนวทางการพัฒนาธุรกิจที่สามารถสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ และต่อยอดจากธุรกิจที่มีอยู่แล้วของบริษัทฯ ซึ่งการลงทุนและพัฒนาธุรกิจดังกล่าว จะดำเนินการศึกษาและพิจารณาอย่างรอบคอบ ตามกรอบการบริหารการลงทุน การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

## 2. กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย (Residential Business Strategy)

บริษัทฯ มุ่งยกระดับมาตรฐานการพักอาศัยที่ดี ผ่านการส่งมอบโครงการที่ถูกพัฒนาขึ้นอย่างพิถีพิถัน เอาใจใส่ในรายละเอียด ตั้งแต่การออกแบบพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการอยู่อาศัยของลูกค้า การเลือกสรรวัสดุและนวัตกรรมที่เหมาะสมเพื่อความสวยงาม คงทน และความสะอาดสบาย การก่อสร้างที่ดำเนินการอย่างเป็นมาตรฐานเพื่อส่งมอบงานที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า รวมถึงการสร้างประสบการณ์ที่ดีอย่างต่อเนื่องให้กับลูกค้า ตั้งแต่การเข้าชมโครงการ การซื้อ การตรวจรับ การให้บริการหลังการขาย และการให้บริการจากบริษัทบริหารทรัพย์สินมืออาชีพ เพื่อให้ลูกค้าได้รับทั้งโครงการที่มีคุณภาพ ความคงทน และประสบการณ์ที่ดีตลอดการอยู่อาศัย ซึ่งทั้งหมดคือเป้าหมายในการยกระดับมาตรฐานการอยู่อาศัยของสิงห์ เอสเตท

จากเป้าหมายข้างต้น สายงานพัฒนาที่พักอาศัยของบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพบนทำเลที่โดดเด่น โดยการสรรหาที่ดินจะมุ่งเป้าทำเลที่มีความสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และมีความโดดเด่นเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการในระดับเดียวกัน การพัฒนาผลิตภัณฑ์จะมุ่งสร้างความแตกต่างและคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้อยู่อาศัย (Lasting Value) ผ่านการศึกษากลุ่มเป้าหมายเชิงลึก เพื่อหาความต้องการหลักและความต้องการตามไลฟ์สไตล์ใหม่ ตลอดจนนวัตกรรมเพื่อความสะอาดสบายต่าง ๆ การออกแบบจะมุ่งเน้นความพิถีพิถัน ประณีตในทุกรายละเอียด วัสดุ และผลิตภัณฑ์ที่มีความสวยงาม คงทน เป็นมิตรกับผู้อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดเป็นหลัก การก่อสร้างจะใช้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์และมีมาตรฐานสูงตามที่บริษัทฯ กำหนด และโครงการจะได้รับการดูแลให้โครงการมีการเพิ่มมูลค่าในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

## 3. กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Commercial and Retail Business Strategy)

บริษัทฯ มุ่งพัฒนาและบริหารอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า เพื่อเป็นธุรกิจที่จะสร้างรายได้อย่างมั่นคงและต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการทั้งการพัฒนาเอง และการลงทุนโดยรับโอนกิจการทั้งหมดมาบริหาร เป้าหมายหลักคือการสร้างมาตรฐานชีวิตการทำงานที่ดีให้กับทุกคน ผ่านการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ การให้บริการที่น่าประทับใจ จนเมื่อผู้เช่าได้รับความพึงพอใจและอาคารมีการเติบโตของรายได้อย่างมั่นคงแล้ว บริษัทฯ อาจจะพิจารณานำสิทธิการเช่าอาคารขายให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่จะได้นำเงินทุนมาขยายการลงทุนเพื่อสร้างรายได้ประจำให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

จากเป้าหมายข้างต้น บริษัทฯ จึงจะมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพตอบโจทย์การเดินทางโดยการเชื่อมต่อสู่ระบบขนส่งมวลชนที่สำคัญ เช่น รถไฟฟ้า การออกแบบอาคารคำนึงถึงความต้องการ ความสะอาดสบายและความมีประสิทธิภาพในการใช้พื้นที่ของผู้เช่าเป็นหลัก เลือกสรรวัสดุคุณภาพสูงโดยคำนึงถึงความสวยงามควบคู่กับประโยชน์การใช้สอยและการบำรุงรักษาในระยะยาว ออกแบบและติดตั้งระบบอาคารอัจฉริยะ ตอบสนองทั้งในเรื่องความปลอดภัย การจัดการสารสนเทศ การบริหารอาคารที่มีความทันสมัยตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม (Leadership in Energy and Environmental Design: LEED) สำหรับการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกร้าน จะมุ่งเน้นการตอบสนองไลฟ์สไตล์ใหม่ ๆ ของลูกค้า

และสนับสนุนทางการตลาดร่วมกับร้านค้า เพื่อเติมเต็มให้ทุกวันของลูกค้ามีประสบการณ์ที่นอกเหนือจากการทำงาน และสร้างความสำเร็จทางธุรกิจให้กับผู้เช่าในระยะยาว

สำหรับแนวทางการเข้าลงทุนในอาคารหรือโครงการเชิงพาณิชย์ที่พัฒนาโดยผู้อื่น บริษัทฯ มุ่งเน้นคัดสรรอาคารที่มีศักยภาพในเชิงทำเลที่ตั้งและสามารถนำมาพัฒนาเพื่อยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ ผ่านการปรับปรุงสินทรัพย์ (Renovation and Refurbishment) และเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์ (Value Enhancement) โดยการคัดสรรลูกค้าและผู้เช่าที่มีศักยภาพควบคู่ไปกับการบริหารโครงการที่มุ่งเน้นการให้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมถึงระบบอัจฉริยะทั้งในการดูแลความปลอดภัย และการสนับสนุนการบริหารอาคารอย่างครบถ้วน ตลอดจนการดูแลอาคารตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อมอย่างมีประสิทธิภาพด้วยทีมงานบริหารอาคารเชิงพาณิชย์ที่มีประสบการณ์

#### 4. กลยุทธ์ธุรกิจโรงแรม (Hospitality Business Strategy)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัท เอส ไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) “SHR” โดยบริษัทฯ จะมุ่งลงทุนพัฒนา และบริหารโรงแรม เพื่อสร้างรายได้ประจำให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและมั่นคง โดยมุ่งกระจายการลงทุน และเข้าบริหารจัดการโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมในประเทศต่าง ๆ เพื่อเป็นการสร้าง Portfolio ที่มีการกระจายความเสี่ยงที่ดี รวมถึงการสร้างรายได้เพิ่มจากการรับบริหารโรงแรม ซึ่งเป้าหมายการพัฒนาและบริหารโรงแรมจะมุ่งสร้างประสบการณ์และความทรงจำที่พิเศษให้กับแขกผู้มาพัก ผ่านโรงแรมที่ได้รับการพัฒนาอย่างสวยงามประณีตกลมกลืนกับธรรมชาติ พนักงานที่พร้อมมอบบริการที่เป็นเลิศ และการบริหารโรงแรมที่มุ่งเน้นความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งทั้งหมดคือการสร้างประสบการณ์อันเหนือระดับในการพักผ่อนอย่างแท้จริง

จากเป้าหมายข้างต้น บริษัทฯ มุ่งลงทุนและพัฒนาโรงแรมบนแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสวยงาม เป็นเอกลักษณ์ สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตและความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้ออำนวยต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว เช่น ถนน ท่าเรือ ท่าอากาศยาน โดยบริษัทฯ จะเข้าไปบริหารจัดการและปรับปรุงสินทรัพย์ ขยายกลุ่มลูกค้าไปยังกลุ่มที่มีศักยภาพสูงและหลากหลายมากขึ้น ผ่านแบรนด์โรงแรมต่าง ๆ ทั้งแบรนด์ของ SHR เอง (Self-Managed) และแฟรนไชส์ (Franchises) ที่มีชื่อเสียง รวมถึงการให้บริการบริหารโรงแรมให้กับบุคคลอื่นผ่านสัญญาบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) สำหรับบริการ บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาทักษะพนักงานเพื่อยกระดับคุณภาพการบริการให้มาตรฐานทัดเทียมกับเครือโรงแรมชั้นนำของโลก ตลอดจนการดำเนินกิจการตามกลยุทธ์การพัฒนาย่างยั่งยืน ที่มุ่งสร้างและถ่ายทอดองค์ความรู้ที่สำคัญในเรื่องของการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยเชื่อมโยงกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในการร่วมกันดำเนินการเรื่องดังกล่าว เริ่มจากการปลูกจิตสำนึกให้กับพนักงานเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมของโรงแรมและพื้นที่รอบข้าง มีกิจกรรมระหว่างโรงแรมและชุมชนที่จะร่วมมือกันในการรักษาทรัพยากรธรรมชาติให้คงความอุดมสมบูรณ์และสวยงามตลอดไป เพื่อให้แน่ใจว่าโรงแรมจะมีการเติบโตควบคู่ไปกับชุมชน

#### 5. กลยุทธ์การสร้างแบรนด์และการตลาด (Corporate Branding & Marketing Strategy)

บริษัทฯ มุ่งสร้างแบรนด์สิงห์ เอสเตท ให้เป็นที่ยอมรับในฐานะของ “นักสร้างคุณค่า” ที่มองเห็นคุณค่าที่แท้จริงของชีวิต และมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรคคุณค่าที่ยั่งยืนเพื่ออนาคตที่ดียิ่งขึ้น ซึ่งคุณค่านั้นจะตอบสนองต่อลูกค้าในทุกผลิตภัณฑ์ ไม่ว่าจะเป็นที่พักอาศัย อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โรงแรม รวมถึงคุณค่าอันยั่งยืนที่ส่งมอบให้กับ นักลงทุน ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

จากเป้าหมายข้างต้น บริษัทฯ ผลักดันการสร้างแบรนด์ผ่านการดำเนินงาน 4 ด้าน คือ ด้านบุคลากร โดยมุ่งปลูกฝังบุคลากรตามค่านิยมองค์กร ซึ่งจะสะท้อนไปยังการปฏิบัติงานของพนักงานในทุกระดับ ไม่ว่าจะเป็นคุณภาพการให้บริการ ความเอาใจใส่ในคุณภาพ การพัฒนาโครงการที่มีความประณีต สวยงาม ด้านผลิตภัณฑ์ โดยส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์

ความต้องการของลูกค้า ความเอาใจใส่ในรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อส่งมอบคุณค่าที่แท้จริงให้กับลูกค้า ด้านการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อให้เกิดการเติบโตเป็นไปอย่างสมดุลและยั่งยืน และด้านการสื่อสารแบรนด์ ซึ่งจะสัมฤทธิ์ผลได้นั้น จะต้องเกิดจากการดำเนินการ 3 ด้านตามที่ได้ระบุข้างต้น

ส่วนกลยุทธ์ทางการตลาด บริษัทฯ มุ่งเน้นการสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว อีกทั้งยังสามารถแสดงความคิดเห็นและเป็นกระบอกเสียงสำคัญในการสื่อสารแบรนด์ในวงกว้าง ดังนั้น ฝ่ายการตลาดและภาพลักษณ์องค์กร พร้อมส่วนงานต่าง ๆ จะทำงานร่วมกัน เพื่อให้แน่ใจว่าการสื่อสารจะไปถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ และประสบการณ์ที่ลูกค้าจะได้รับจากผลิตภัณฑ์และบริการจะเป็นที่น่าประทับใจ ซึ่งจะทำให้องค์กรสามารถสร้างแบรนด์ได้อย่างแข็งแกร่ง และสามารถประสบความสำเร็จได้ในระยะยาว

#### 6. กลยุทธ์การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability Development Strategy)

บริษัทฯ มุ่งสร้างการเติบโตและส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม จึงได้กำหนดเรื่องการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นหนึ่งในกลยุทธ์หลักของบริษัทฯ และฝังอยู่ในกระบวนการทางธุรกิจของทุก ๆ ภาคส่วน บริษัทฯ เชื่อว่าการเติบโตที่ยั่งยืนจะเกิดขึ้นได้ จะต้องเริ่มตั้งแต่การเริ่มต้นในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นนโยบายการลงทุนและพัฒนาของบริษัทฯ ที่จะต้องคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด แต่ละโครงการจะต้องได้รับการยอมรับจากชุมชนและสังคมที่เกี่ยวข้อง ลดผลกระทบกับชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม การจัดการขยะและของเสียที่เป็นไปตามมาตรฐาน ตลอดจนการให้ความรู้ การดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและประเพณีวัฒนธรรมของแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ล้วนที่จะสร้างความยั่งยืนให้กับบริษัทฯ ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

เพื่อให้บรรลุเป้าหมายข้างต้น คณะกรรมการการพัฒนาอย่างยั่งยืนจึงได้กำหนดเป้าหมายและแนวทางการทำงานให้กับทุกภาคส่วนในองค์กร โดยมุ่งการดูแลทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การจัดการขยะและของเสีย การยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชน และการลดปัญหาโลกร้อนจากการปล่อยก๊าซคาร์บอน ทำให้ทุกส่วนงานปรับปรุงการทำงานเพื่อเป้าหมายดังกล่าว เช่น การลดและจัดการขยะของอาคารสำนักงานและโรงแรม การตรวจสอบผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการทำงานของผู้รับเหมาในโครงการต่าง ๆ การให้ความรู้ในการดูแลทรัพยากรธรรมชาติทางทะเล และการสร้างโครงการเพื่อสนับสนุนการศึกษาและพัฒนาชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชนและประชากรในประเทศที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุน สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ จะนำไปสู่การยอมรับในแบรนด์ สิงห์ เอสเตท ในฐานะของ Global Holding Company ที่สร้าง คุณค่าที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

#### 7. กลยุทธ์การบริหารและพัฒนาทุนมนุษย์ (Human Capital Management & Development Strategy)

บริษัทฯ มุ่งสู่การเป็นองค์กรที่พนักงานเลือกที่จะทำงานด้วย (Employer of choice) โดยมุ่งเน้นการสร้างบุคลากรและทีมงานที่มีความพร้อมทั้งความรู้ ทักษะ และทัศนคติตามค่านิยมขององค์กร ตลอดจนมีศักยภาพในการปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงใหม่ ๆ เพื่อที่จะเป็นกำลังในการสร้างธุรกิจให้เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาวให้กับองค์กร

จากเป้าหมายข้างต้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหารคนเก่ง (Talent Management) อันเป็นเครื่องมือหลักในการจัดการ ตั้งแต่การสรรหาบุคลากร โดยมุ่งเน้นการสรรหา Top Talent ที่มีประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ทัศนคติที่ดี และมีค่านิยมที่สอดคล้องกับค่านิยมของบริษัทฯ ส่วนการพัฒนาบุคลากร จะเน้นการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามสมรรถนะ (Competency) ที่ได้กำหนดไว้ ทั้งผู้บริหารระดับสูง ระดับจัดการ และระดับปฏิบัติการ ซึ่งจะมีความสอดคล้องกับแนวทางในการพัฒนาอาชีพ (Career Management) การเติบโตตามสายงาน และแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan Management) ในส่วนของการสร้างแรงจูงใจตลอดจนความผูกพันกับองค์กรนั้น บริษัทฯ มุ่งเน้นการยกระดับสวัสดิการพนักงานให้อยู่ในมาตรฐานของบริษัทชั้นนำ รวมถึงการสร้างกิจกรรม ตลอดจนการสื่อสารภายในองค์กรผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อให้สิงห์ เอสเตท เป็น Happy Workplace และเป็น Employer of Choice ในที่สุด

## 8. กลยุทธ์การพัฒนางองค์กรและการสร้างความสามารถในการแข่งขัน (Organization & Competitiveness Development Strategy)

การมุ่งสู่การเป็น Global Holding Company ที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาวได้นั้น องค์ประกอบที่มีความสำคัญยิ่งคือการพัฒนางองค์กรและเตรียมความพร้อมในด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการจัดโครงสร้างองค์กร นโยบาย กระบวนการทำงาน โครงสร้างเงินทุน ความสามารถในการพัฒนาและดำเนินธุรกิจในภูมิภาคต่าง ๆ ตลอดจนการสร้างความสามารถในการแข่งขันและนวัตกรรม เพื่อให้องค์กรมีศักยภาพที่จะสร้างธุรกิจใหม่ ๆ ในโลกที่เต็มไปด้วยการเปลี่ยนแปลงแบบ Disruption

จากเป้าหมายข้างต้น บริษัทฯ ดำเนินการจัดโครงสร้างองค์กร นโยบาย และกระบวนการทำงานอย่างเป็นมาตรฐาน มีประสิทธิภาพ มีความคล่องตัวในการดำเนินการ และมีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับการเติบโตอันหลากหลายมิติในอนาคต ด้านความแข็งแกร่งทางการเงิน บริษัทฯ ใช้เครื่องมือและจัดองค์ประกอบที่สนับสนุนการระดมเงินทุนเพื่อสร้างโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นการระดมทุนผ่านตลาดทุนและตลาดเงินที่เหมาะสม ส่งเสริมความสามารถในการแข่งขัน และดำเนินการในหลายมิติ ทั้งการพัฒนาศักยภาพของทีมงาน และองค์กรในด้านต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น การพัฒนาโครงการขาย การตลาด การให้บริการและปฏิบัติการ หรือผ่านการสร้างพันธมิตรที่มีศักยภาพ รวมถึงการเข้าถึงและประยุกต์นวัตกรรมที่จะสามารถสร้างความแตกต่างและต่อยอดให้กับธุรกิจขององค์กร โดยการดำเนินการทั้งหมดจะเกิดขึ้นได้จากความพร้อมขององค์กรที่มีการพัฒนาพื้นฐานในช่วงที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ มาตรฐานทางการเงินและบัญชี ระบบงานเพื่อสนับสนุนต่าง ๆ ซึ่งทั้งหมดจะเป็นแผนการพัฒนา (Roadmap) ของบริษัทฯ สู่การเป็น Global Holding Company ในอนาคต

## 9. กลยุทธ์การพัฒนาความสามารถในการพัฒนาโครงการ (Project Development Strategy)

บริษัทฯ มุ่งสร้างความสามารถในการพัฒนาโครงการ และส่งมอบงานที่มีคุณภาพสูง สวยงาม ประณีต มีเอกลักษณ์ ผ่านการบริหารจัดการและกำกับดูแลโครงการอย่างมืออาชีพ ภายใต้มาตรฐานคุณภาพ ความปลอดภัย เวลาและงบประมาณที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม

เพื่อตอบสนองความท้าทายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ทั้งที่พักอาศัยแนวสูงและแนวราบ อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก โรงแรมและรีสอร์ท บริษัทฯ จึงเน้นการสร้างทีมออกแบบและก่อสร้างที่มีความเชี่ยวชาญทั้งในด้านการออกแบบ การบริหารโครงการ เทคนิคการก่อสร้าง ตลอดจนนวัตกรรมในการก่อสร้างเพื่อพัฒนาออกแบบโครงการที่มีความโดดเด่น สอดคล้องกับแบรนด์ขององค์กรที่จะส่งมอบคุณภาพและคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับลูกค้า

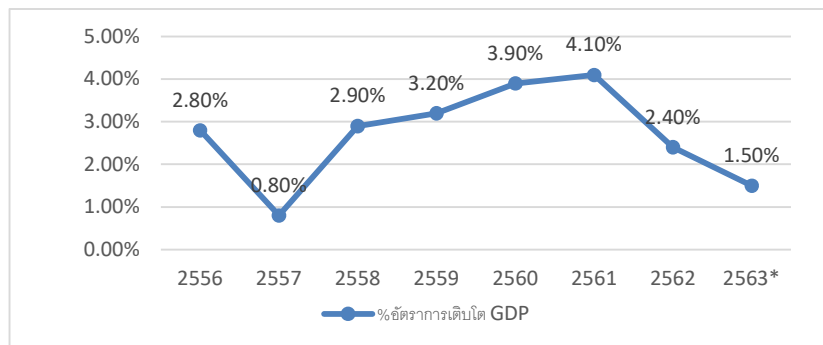
บริษัทฯ มุ่งยกระดับคุณภาพการบริหารโครงการ กระบวนการทำงาน ต้นทุน โดยการนำระบบและแอปพลิเคชันเพื่อการบริหารจัดการมาใช้ ตลอดจนมุ่งถ่ายทอดองค์ความรู้ให้กับพันธมิตรทางการค้าและคู่ค้า เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพันธมิตรทางการค้าและคู่ค้าแต่ละราย จะสามารถส่งมอบงานตามมาตรฐานคุณภาพที่บริษัทฯ กำหนดและเป็นไปตามที่บริษัทฯ ได้ให้สัญญาไว้กับลูกค้า บริษัทฯ ได้กำหนดและปฏิบัติตามนโยบายคุณภาพอย่างเคร่งครัด ทั้งในเรื่องของการควบคุมคุณภาพการบริหารความปลอดภัยในการทำงาน การดูแลเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อชุมชนรอบข้างพื้นที่ก่อสร้าง และไม่สร้างผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องและพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ

## 2.2.2 ภาวะการแข่งขันและการทำตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

### ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2562

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 มีการขยายตัวอยู่ในระดับร้อยละ 2.4 (ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), กุมภาพันธ์ 2563) ซึ่งเป็นผลกระทบจากปัจจัยการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน (Trade War) และค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น ส่งผลให้การส่งออกปรับตัวลดลง รวมถึงภาคการท่องเที่ยวก็ได้รับผลกระทบดังกล่าวเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม รัฐบาลไทยได้พยายามผลักดันการใช้จ่ายของรัฐบาล รวมถึงส่งเสริมการลงทุนในภาคเอกชน และการบริโภคของประชาชน เพื่อช่วยให้ระบบเศรษฐกิจไทยมีการเจริญเติบโต

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP)\*



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

\*ตัวเลขคาดการณ์โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย

การปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ต้นทุนราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกที่ยังทรงตัว และอัตราการว่างงานที่ไม่สูงนัก ล้วนส่งผลในทางบวกต่อเสถียรภาพของเศรษฐกิจไทย ในขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจระหว่างประเทศยังพบว่าประเทศไทยมีดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล ถึงแม้ว่ามูลค่าจะปรับลดลงอันเป็นผลมาจากการแข็งค่าของอัตราค่าเงินบาท และผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกโดยรวม

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในปี 2562 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย มีที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่เป็นจำนวน 118,975 หน่วย ลดลงจากปี 2561 จำนวน 6,143 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 5 มูลค่าเปิดตัวทั้งสิ้น 476,911 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 88,900 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16 (ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)) โดยปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ได้แก่ มาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจในประเทศเกิดการชะลอตัว จุดกำลังซื้อของผู้บริโภคให้ลดลงทั้งผู้บริโภคชาวไทยและชาวต่างชาติ

แม้ว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยจะมีการหดตัวในช่วง 9 เดือนแรก จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น แต่ทั้งนี้พบว่า ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 มีการปรับตัวที่ดีขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 มีระยะเวลาถึงเดือนธันวาคม 2563 เรียกความมั่นใจจากผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นและกลับมาเปิดโครงการในช่วงปลายปี โดยเฉพาะในเดือนตุลาคมและ

พฤศจิกายน อีกปัจจัยที่ช่วยเกื้อหนุนตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยคือ โครงการรถไฟฟ้าที่รัฐบาลเร่งการก่อสร้าง เพื่อให้มีความชัดเจนในเรื่องเส้นทาง ซึ่งส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้า กลายเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมยิ่งขึ้น

การแข่งขันจากความท้าทายของตลาดทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวโดยการพัฒนาโครงการที่มีจำนวนและมูลค่าลดลงเพื่อลดความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ รวมถึงในด้านสินค้าคงเหลือ และหันมาพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ที่ดินให้ได้มูลค่าสูงสุดและสอดคล้องกับราคาต้นทุนที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยี Prop-Tech เข้ามาใช้ในการพัฒนาจุดเด่นของโครงการ การปรับสัดส่วนโครงการโดยเพิ่มจำนวนโครงการแนวราบ รวมถึงการขายพื้นที่การพัฒนาสู่ทำเลรอบนอก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ยังพัฒนาไม่เต็มประสิทธิภาพและราคาที่ดินไม่สูง สามารถตอบสนองต่อแนวโน้มกำลังซื้อของผู้บริโภคได้ดี

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ในปี 2562 ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครเป็นตลาดที่ได้รับความนิยมอย่างมาก ทำให้มีพื้นที่โดยรวมประมาณ 8.97 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าประมาณ 141,670 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 และคาดการณ์อุปทานของพื้นที่สำนักงานในปี 2565 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 700,000 ตารางเมตร (ที่มา : บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)) ซึ่งเป็นไปตามความต้องการเช่าพื้นที่ของตลาดอาคารสำนักงานที่ยาวต่อเนื่อง ต่อเนื่อง สอดคล้องกับสภาวะตลาดในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งปริมาณอุปทานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานนั้นยังคงมีอยู่ค่อนข้างจำกัด โดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงานในเขตใจกลางเมือง และพื้นที่ที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS และ MRT ได้สะดวก ทำให้อัตราการเช่าของตลาดอาคารสำนักงานบริเวณดังกล่าวมีอัตราสูงกว่าอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยที่อยู่ในระดับร้อยละ 93 (ที่มา : CBRE)

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยในกรุงเทพมหานคร ยังคงเติบโตสูงอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานเกรดเอมีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,057 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ประมาณร้อยละ 3.4 และอาคารสำนักงานเกรดบีมีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 755 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ประมาณร้อยละ 3.8

ตารางแสดงพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน<sup>1</sup>

|                                                                | Q3/62 | Q2/62 | Q3/61 |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| พื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด (ล้านตารางเมตร)<br>(Net Leasable Area) | 8.97  | 8.92  | 8.83  |
| พื้นที่ที่มีการเช่า (ล้านตารางเมตร)                            | 8.34  | 8.31  | 8.16  |
| อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)                                   | 93.0  | 93.1  | 92.4  |
| ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) <sup>2</sup>                     | 1,057 | 1,055 | 1,009 |

<sup>1</sup> ที่มา: บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

<sup>2</sup> ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

รูปแบบในการพัฒนาโครงการจะเน้นการพัฒนาอาคารโดยคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงานและรักษาสีสิ่งแวดล้อม ติดตั้งระบบสารพัดิจิตอล (Smart Digital) ในการบริหารอาคาร ภาพลักษณ์ที่มีความทันสมัยและปลอดภัย และการใช้สอยแบบมิกซ์ยูสคอมเพล็กซ์ (Mix-Used Complex) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ห้องชุดพักอาศัย

สำนักงานร้านค้าปลีก เป็นต้น อาคารสำนักงานรูปแบบนี้จึงเป็นที่สนใจจากการที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่าอาคารสำนักงานแบบธรรมดา และทำให้อาคารสำนักงานเก่าที่อยู่ในทำเลศักยภาพหันมาปรับปรุงอาคาร ระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก และภาพลักษณ์ ให้เกิดความทันสมัย และมีความปลอดภัยเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการรักษาผู้เช่าให้คงอยู่กับอาคารต่อไป และไม่ให้เกิดความแตกต่างกับอาคารใหม่รวมถึงเป็นทางเลือกให้แก่บริษัททั้งใน และนอกประเทศ ในการจัดตั้งเป็นสำนักงาน

ด้านธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในปี 2562 เป็นปีที่ต้องเผชิญกับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำ และกำลังซื้อที่ลดลงเนื่องจากภาวะหนี้ครัวเรือนซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ 68.3 ในเดือนธันวาคม 2562 (ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย) ซึ่งเป็นการปรับตัวลงต่ำสุดในรอบ 68 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2557 ถึงแม้ว่าในช่วงหลังของปี 2562 รัฐบาลได้มีการออกมาตรการและโครงการใหม่ ๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายภายในประเทศ เช่น บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ การลดอัตราดอกเบี้ย และโครงการ “ชิม ช้อป ใช้” ที่รัฐบาลมอบเงินให้ประชาชนใช้จ่ายผ่านกระเป๋าเงินอิเล็กทรอนิกส์ (e-Wallet) รวมถึงการลดหย่อนภาษีสำหรับประชาชนที่ท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ผลประโยชน์จากมาตรการเหล่านี้ตกอยู่กับกลุ่มประชาชนในวงแคบ ภาพรวมของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกจึงยังคงได้รับผลกระทบในแง่ลบพอสมควร

สำหรับการพัฒนาโครงการธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกได้มีการเพิ่มสัดส่วนของร้านอาหาร และธุรกิจเอนเตอร์เทนเมนต์ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้า สร้างกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงการจัดสรรพื้นที่ทำงานร่วมกัน หรือ Co-working Space เพื่อช่วยเพิ่มปริมาณลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในวันธรรมดา รวมถึงมีการเติมเต็มพื้นที่ว่างขนาดใหญ่ในบริเวณที่ได้รับความนิยมไม่มากเพื่อสร้างความมีชีวิตชีวาของโครงการ ซึ่งรูปแบบนี้ว่า “รีเทลเทนเมนต์” (Retailtainment)

นอกจากนั้น เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาดที่มีการแข่งขันสูง จึงมีการลดขนาดร้านค้าเดี่ยว (Stand Alone) รวมถึงมุ่งขยายช่องทางการค้าที่หลากหลาย (Omni-Channel) เพื่อตอบรับธุรกิจการค้าออนไลน์ที่ได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้มีการนำเทคโนโลยีเข้ามาคิดวิเคราะห์ (Big Data) เพื่อเพิ่มความรวดเร็วและสร้างจุดขายใหม่ ๆ ให้ศูนย์การค้าปัจจุบัน ตลอดจนการเตรียมความพร้อมเพื่อรับมือกับการแข่งขันในปัจจุบัน จากการที่พื้นที่ค้าปลีกกำลังจะเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก

### ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย

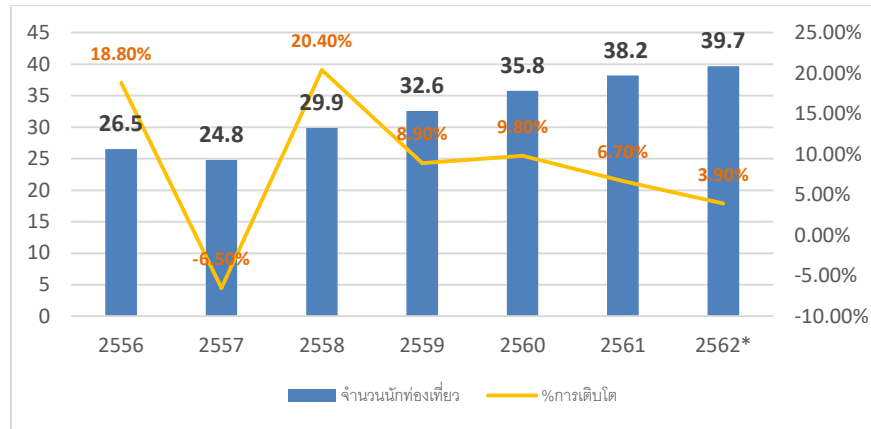
ในปี 2562 ธุรกิจโรงแรมยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่เดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้น แม้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกจะได้รับผลกระทบจากวิกฤตความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวชาวจีน แต่ก็สามารถฟื้นตัวได้ในช่วงครึ่งปีหลัง อย่างไรก็ตาม สงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับสาธารณรัฐประชาชนจีนส่งผลให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวและค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น ทำให้คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปี 2562 อยู่ที่ 38.2 ล้านคน ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 และประมาณการรายได้รวมจากการท่องเที่ยวอยู่ประมาณ 1.95 ล้านล้านบาท (ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย) ซึ่งน้อยกว่าที่ได้คาดการณ์ไว้

ภาพรวมการแข่งขันในกลุ่มผู้ประกอบการโรงแรมยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมระดับสี่ดาวขึ้นไปที่มีผู้ประกอบการจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้ามาลงทุนเพื่อสร้างฐานรายได้ประจำ (Recurring Revenue Base) ให้กับกิจการ และกลุ่มโรงแรมระดับสามดาวลงมาที่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการจากนักท่องเที่ยวระดับกลางเพิ่มขึ้นมาก จากความนิยมการท่องเที่ยวด้วยตนเองที่มีเพิ่มขึ้น

ในภาคการท่องเที่ยวมีการเติบโตตามการขยายตัวของการท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งเป็นผลจากการผลักดันของรัฐบาลในการออกนโยบายต่าง ๆ เช่น มาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าให้ชาวต่างชาติ การวางกลยุทธ์เพื่อเจาะตลาด

นักท่องเที่ยวรายได้สูง การสร้างการท่องเที่ยวให้มีความสมดุล และการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งรัฐบาลมองว่าภาคการท่องเที่ยวนี้เป็นปัจจัยหลักที่สนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างต่อเนื่อง

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย



(2562 : ตัวเลขคาดการณ์)

\*ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

### ธุรกิจโรงแรมในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

ปี 2562 ภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ มีการเติบโตต่อเนื่องจากปี 2561 โดยคาดว่าจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวจำนวน 1.6 ล้านคน หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 6.7 (ที่มา: Ministry of Tourism Republic of Maldives) โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังคงเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวยุโรปซึ่งมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 48 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด นักท่องเที่ยวที่เดินทางมาท่องเที่ยวเป็นจำนวนมากได้แก่ เยอรมัน สหราชอาณาจักร และ อิตาลี ซึ่งนักท่องเที่ยวจากยุโรปมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ส่วนนักท่องเที่ยวจากประเทศในแถบเอเชียแปซิฟิกมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 43 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งนักท่องเที่ยวสามอันดับแรกได้แก่ จีน อินเดีย และญี่ปุ่น โดยนักท่องเที่ยวจีนคิดเป็นร้อยละ 18 ของนักท่องเที่ยวโดยรวมทั้งหมดของสาธารณรัฐมัลดีฟส์เท่านั้น

นอกจากนั้น จำนวนเที่ยวบินจากสายการบินต่าง ๆ คาดว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากการขยายพื้นที่สนามบินเพื่อรองรับเครื่องบินโดยสารขนาดใหญ่ในปี 2563 โดยคาดว่าจะการขยายตัวนี้จะทำให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้สูงสุดถึง 4 ล้านคน โดยเฉพาะจากภูมิภาคอื่น ส่งผลให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมโดยรวมของสาธารณรัฐมัลดีฟส์จะยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

### แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยและธุรกิจปี 2563

ปี 2563 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะมีแนวโน้มชะลอตัว โดยมีอัตราขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 1.5 (ที่มา: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), กุมภาพันธ์ 2563) ซึ่งเป็นผลมาจากภาระหนี้ในภาคครัวเรือนที่ส่งผลกระทบต่อการใช้จ่ายของประชาชน การเมืองภายในประเทศ และการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบในวงกว้างต่อเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม รัฐบาลพยายามควบคุมสถานการณ์การระบาดพร้อมทั้งส่งเสริมเศรษฐกิจผ่านการเบิกจ่ายการลงทุนของภาครัฐในส่วนโครงสร้างพื้นฐาน เช่น โครงการรถไฟฟ้ามหานครและปริมณฑลที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้างหลายเส้นทาง โครงการรถไฟความเร็วสูงซึ่งเข้าสู่ขั้นตอนการประกวดราคา การส่งเสริมการลงทุน

ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐอื่น ๆ ที่อยู่ระหว่างการประกาศใช้ รวมถึงการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม การเติบโตทางเศรษฐกิจยังขึ้นอยู่กับสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่จะบรรเทาลงเมื่อใด ซึ่งจะต้องมีการติดตามเรื่องนี้อย่างใกล้ชิด

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยคาดว่าจะได้รับผลกระทบเช่นเดียวกับภาวะเศรษฐกิจของไทย ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน แม้ว่าจะมีปัจจัยสนับสนุนมาจากมาตรการการช่วยเหลือของรัฐบาล ในส่วนของการผ่อนปรนมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value (LTV)) หรือ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ความชัดเจนด้านการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณใหม่และกระจายออกไปสู่ทำเลรอบนอก แต่ถึงอย่างไรก็ตาม ก็ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตาม เช่น การชะลอการเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ค่าเงินบาทที่แข็งค่าทำให้นักลงทุนต่างชาติมองว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีราคาปรับตัวสูงขึ้น ข้อจำกัดในการหาที่ดินโดยเฉพาะทำเลใจกลางเมือง และตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงขึ้น รวมทั้งความไม่แน่นอนหนี้สินในภาคครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูง ซึ่งจะส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

จากปัจจัยข้างต้นทำให้คาดการณ์ว่าในปี 2563 ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยจะเน้นการพัฒนาอุปทานในตลาดแนวราบเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง และเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน ประกอบกับทำเลในการพัฒนาจะกระจายไปในทำเลนอกแนวรถไฟฟ้า ซึ่งเป็นผลมาจากรถไฟฟ้าที่ทยอยสร้างเสร็จ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการจะหันมาพัฒนาสินค้าในรูปแบบที่มีความหลากหลายแต่อยู่ในทำเลเดียวกันมากขึ้น เช่น โครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mix-Used) เพื่อเพิ่มศักยภาพของทำเลในการพัฒนาโครงการ รวมถึงการนำเทคโนโลยีเข้ามาปรับเปลี่ยนจุดขายของโครงการ (Prop-Tech) เพื่อให้เกิดจุดเด่นในตลาดที่มีการแข่งขันอย่างรุนแรง

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า แม้ว่าอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานจะเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของภูมิภาค และศูนย์กลางทางการค้าระหว่างประเทศในกลุ่มอาเซียน (AEC) ในสายตาต่างชาติ ประกอบกับการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐในเขตเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ เช่น เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จึงทำให้เกิดความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามคาดว่าจะยังคงเติบโตในระดับเดียวกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (Rental Rate) รวมถึงอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ยังคงใกล้เคียงเดิม นอกจากนี้ การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีแนวโน้มขยายตัวในวงกว้างส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวและเตรียมความพร้อมในด้านความปลอดภัยเพิ่มมากขึ้น และเกิดการชะลอการลงทุนของชาวต่างชาติไปบางส่วน

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในปี 2563 ยังคงคาดว่าจะเติบโตด้วยการแข่งขันสูง ซึ่งเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ผู้บริโภคชะลอการเดินทางเข้าไปในแหล่งชุมชน และชะลอการใช้จ่าย ส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกจำเป็นต้องลดการจัดกิจกรรมบางส่วนและหันมาส่งเสริมการขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น โดยใช้เทคโนโลยีมาวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก (Big Data) และนำข้อมูลที่ได้มาบริหารจัดการ และเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีกในแต่ละช่องทาง (Online to Offline: O2O) จึงทำให้คาดการณ์ว่าพื้นที่ค้าปลีกใหม่ในปี 2563 จะมีประมาณ 107,900 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นไม่มากเมื่อเทียบกับในอดีตที่ผ่านมา

ธุรกิจโรงแรมในปี 2563 คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่นเดียวกับธุรกิจอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่ต้องให้ความสนใจ เช่น ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก

ความผันผวนของค่าเงิน พฤติกรรมการท่องเที่ยวด้วยตนเองไม่ผ่านบริษัทนำเที่ยว การประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง เช่น ปรับลดระยะเวลาการท่องเที่ยวหรือค่าใช้จ่ายสำหรับที่พัก ในขณะที่อุปทานในตลาดยังคงมีอยู่ค่อนข้างมาก ทำให้ธุรกิจโรงแรมมีการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำเป็นต้องปรับตัวเพื่อให้สามารถแข่งขันในตลาดได้ ไม่ว่าจะเป็นโดยการนำเสนอ Loyalty Program การเพิ่มช่องทางออนไลน์ในการจองที่พัก การมอบข้อเสนอพิเศษ หรือเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการบริหารโรงแรมมากขึ้น เพื่อช่วยลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ

สำหรับธุรกิจโรงแรมที่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ในปี 2563 นี้ คาดว่าจะเติบโตต่อเนื่องจากปี 2562 เนื่องจากมีปัจจัยบวกในหลายประเด็น เช่น การขยายฐานนักท่องเที่ยว การเพิ่มจำนวนห้องพัก และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ โดยเฉพาะการขยายทางวิ่งขึ้นลงของเครื่องบินและพื้นที่อาคารผู้โดยสาร เพื่อให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้สูงถึง 4 ล้านคนต่อปี และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นอีก 2 ล้านคนต่อปี นอกจากนี้ยังคาดว่ามัลดีฟส์จะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในระดับที่ต่ำ โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักจะยังคงเป็นนักท่องเที่ยวจากยุโรป และคาดว่ากลุ่มนักท่องเที่ยวจากอินเดียและออสเตรเลียจะเติบโตขึ้นมากในปี 2563 นี้ ดังนั้น ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในสาธารณรัฐมัลดีฟส์จะยังมีโอกาสที่จะเติบโตต่อเนื่องได้จากปี 2562

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับระบบการบริหารความเสี่ยง จึงดำเนินการทั้งระดับองค์กร จนถึงระดับหน่วยงานมาอย่างต่อเนื่อง และครอบคลุมธุรกิจทุกกลุ่มของบริษัทฯ โดยวางนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง รวมถึงระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ควบคู่กับการจัดทำแผนธุรกิจและการลงทุนในโครงการต่าง ๆ โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ประเมินความเสี่ยงที่อาจจะต้องเผชิญโดยคำนึงถึงทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน โดยมีเป้าหมายที่ชัดเจนคือเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ทั้งด้านการเงิน ด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ สามารถระบุและจัดกลุ่มปัจจัยความเสี่ยงได้ดังนี้

เปรียบเทียบความเคลื่อนไหวของปัจจัยความเสี่ยงปี 2561 และปี 2562

| ปัจจัยความเสี่ยง                                                                                                                                                                                             | ระดับความเสี่ยง<br>ณ สิ้นปี 2561      | ระดับความเสี่ยง<br>ณ สิ้นปี 2562             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ความเสี่ยงจากอุปสงค์และอุปทานของอุตสาหกรรม</li> <li>ความเสี่ยงจากการลงทุนขยายธุรกิจ : การจัดหาที่ดินสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม</li> </ul> | <p>ปานกลาง-ต่ำ</p> <p>ปานกลาง-ต่ำ</p> | <p>ปานกลาง-สูง</p> <p>ปานกลาง-ต่ำ</p>        |
| <b>ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า</li> <li>สายธุรกิจโรงแรม</li> <li>สายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย</li> </ul>          | <p>ต่ำ</p> <p>ต่ำ</p> <p>ปานกลาง</p>  | <p>ต่ำ</p> <p>ปานกลาง-สูง</p> <p>ปานกลาง</p> |
| <b>ความเสี่ยงด้านการเงิน</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยน</li> </ul>                                                                                                  | ต่ำ                                   | ต่ำ                                          |
| <b>ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย</li> </ul>                                                                       | ปานกลาง                               | ปานกลาง                                      |
| <b>ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ / จัปพลัน (Emerging Risk)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>การคุกคามทางไซเบอร์</li> <li>มาตรฐานบัญชีใหม่</li> </ul>                                                   | <p>-</p> <p>-</p>                     | <p>ปานกลาง</p> <p>ต่ำ</p>                    |

#### ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

- ความเสี่ยงจากอุปสงค์และอุปทานของอุตสาหกรรม : จากสภาพเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศที่เติบโตในอัตราที่ลดลง ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมภาค ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจและลดการบริโภคลงเพื่อรอดูสถานการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ การแข็งค่าของเงินบาทสร้างแรงกดดันต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเช่นกัน ถึงแม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 อยู่ที่ร้อยละ 1.25 เพื่อจะช่วยให้เศรษฐกิจขยายตัว

และได้ปรับเกณฑ์ 4 มาตรการ ที่เน้นการนำรายได้ส่งออกกลับประเทศ เปิดเสรีลงทุนหุ้นต่างประเทศ โอนเงินออกนอกประเทศ และเปิดซื้อขายทองเป็นเงินต่างประเทศได้ เพื่อชะลอการแข็งค่าของเงินบาทแล้วก็ตาม

อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพทางการเงินในระดับสูงและกลุ่มลูกค้า นักลงทุนในประเทศที่ลงทุนในโครงการที่พักอาศัยแนวสูง บริษัทฯ จึงได้รับผลกระทบไม่มากนัก นอกจากนี้ ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาทดแทนบางส่วนจากชาวฮ่องกงที่มองหาที่อยู่อาศัยแห่งที่ 2 ในต่างประเทศ เพื่อหลีกเลี่ยงผลกระทบจากการประท้วงภายในประเทศ

- ความเสี่ยงจากการลงทุนขยายธุรกิจ: การขยายกิจการเพื่อสร้างความเติบโตให้กับธุรกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ ดังนั้น ในแต่ละปี บริษัทฯ จึงกำหนดแผนธุรกิจระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงแผนการลงทุนในธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้พิจารณาปรับแผนงานในการจัดหาที่ดินเพื่อลงทุนในโครงการที่พักอาศัยแนวสูงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว แต่ยังคงมองหาที่ดินที่มีศักยภาพสูงอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพตามวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ และคงอัตราผลตอบแทนการลงทุนให้เป็นไปตามระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ที่กำหนดไว้

#### ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า : ตามนโยบายการบริหารเงินทุนของบริษัทฯ เมื่อต้นปี 2562 บริษัทฯ ได้นำสินทรัพย์ อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไพรม์ โกรท (SPRIME) เพื่อให้พนักงานที่สนใจลงทุนในกองทรัสต์นี้ และบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้ในการนำสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ไปใช้ลงทุนในโครงการต่อไป ตลอดปี 2562 อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สยังคงมีอัตราการใช้เช่าสูงโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 92 ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ประมาณร้อยละ 93 และ 89 ตามลำดับ ซึ่งทำให้มีรายได้ในปี 2562 ตลอดทั้งปี นับได้ว่าเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอกในระดับต่ำ
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย : บริษัทฯ ได้ส่งมอบห้องชุดโครงการ ดิ เอส อโศก ต่อเนื่องจากปลายปี 2561 และเริ่มส่งมอบห้องชุดในโครงการ ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ในปลายไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นไปตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษาคำมั่นสัญญาในการส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้แก่ลูกค้า โดยยังคงดูแลและแก้ไขจุดบกพร่องต่าง ๆ ภายหลังการส่งมอบห้องชุดแล้ว สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 43 บริษัทฯ ได้ผ่านกระบวนการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และกำลังจะเริ่มการก่อสร้างแล้ว โดยคาดว่าจะเริ่มส่งมอบห้องชุดในปี 2565
- ธุรกิจโรงแรม (ภายใต้บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) หรือ “SHR”) : ปัจจัยภายนอกบางประการส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ซึ่งเกิดจากทั้งสถานะเศรษฐกิจโลก ทำให้นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มที่จะลดงบประมาณการใช้จ่ายในการท่องเที่ยว และการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของโรงแรม ซึ่งทั้งสองปัจจัยเป็นตัวอย่างที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนั้น SHR จึงปรับกลยุทธ์การตลาดและกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวใหม่และรักษากลุ่มลูกค้าเดิมไว้ จัดหาช่องทางจำหน่ายที่เหมาะสมกับพื้นที่ต่าง ๆ ส่งเสริมให้มีการเข้าพักซ้ำสำหรับกลุ่มลูกค้าประจำ และมีการว่าจ้างบริษัท Outrigger ในการบริหารโรงแรมในกลุ่ม Outrigger 6 แห่ง เนื่องจาก Outrigger มีชื่อเสียงในการบริการโรงแรมประเภทรีสอร์ท สามารถสร้างผลกำไรจากการดำเนินงานได้ตามเป้าหมาย สำหรับโรงแรมอีก 2 แห่ง (SAii Lagoon Maldives และ Hard Rock Hotel Maldives) ในโครงการ CROSSROADS ซึ่งเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2562 ที่ผ่านมา ในรอบปีนี้ โรงแรมทั้ง 2

แห่งมีค่าใช้จ่ายก่อนการเปิดดำเนินงาน (Pre-Operation) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั่วไปของการเปิดโรงแรมใหม่ ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม โรงแรมทั้ง 2 แห่ง ได้รับการตอบรับและความเห็นในเชิงบวกจากนักท่องเที่ยวที่ได้เข้าพัก ทำให้อัตราการเข้าพักเป็นไปตามเป้าหมายในช่วงต้น ซึ่ง SHR ยังคงต้องหากกลยุทธ์ทางการตลาดต่าง ๆ ทั้งในเรื่องของการขยายช่องทางการจำหน่าย การกำหนดราคา การหาพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่ง และการบริหารต้นทุนจากการดำเนินงาน เพื่อให้ผลประกอบการของโรงแรมทั้ง 2 แห่งเติบโตและเป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทฯ วางไว้ในอนาคต

#### ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)

- ความผันผวนจากอัตราแลกเปลี่ยน: การแข็งค่าของเงินบาทในปี 2562 ส่งผลกระทบในเชิงบวกต่อกระแสเงินสดของบริษัท เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทำการบริหารความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (FX Hedging) โดยเข้าทำธุรกรรมสัญญาซื้อขายเงินดอลลาร์สหรัฐในอนาคตที่อัตราแลกเปลี่ยนซึ่งกำหนดไว้ล่วงหน้าไว้แล้วบางส่วน เพื่อรองรับภาระผูกพันจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ (Convertible Bond) ที่อาจจะเกิดขึ้นในปี 2563 อย่างไรก็ตาม การอ่อนค่าของเงิน ดอลลาร์สหรัฐ ส่งผลกระทบในเชิงลบระยะสั้นต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งเป็นผลจากการแปลงค่าเงินเมื่อเทียบกับค่าเงิน ณ สิ้นปี ของทรัพย์สินของบริษัทย่อยหลายบริษัท แต่เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในสินทรัพย์เหล่านี้ในระยะยาว จึงเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อนโยบายทางธุรกิจในระยะยาว

#### ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย (Safety Risk)

- ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ชีวอนามัยและความปลอดภัย: บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและให้ความสำคัญกับการจัดการด้านความปลอดภัยตลอดมา การก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียงทั้งด้านสิ่งแวดล้อมและชีวอนามัย เช่น เสียง ละอองฝุ่น เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมให้กับผู้รับเหมาปฏิบัติให้เป็นมาตรฐาน และประสานกับชุมชนบริเวณใกล้เคียงมาโดยตลอดเพื่อลดผลกระทบดังกล่าวให้เหลือน้อยที่สุด

#### ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- การคุกคามทางไซเบอร์: ภัยจากการคุกคามทางไซเบอร์เป็นภัยที่มีอัตราการเกิดเพิ่มขึ้นทุกปี และอาจสร้างความเสียหายต่อการเงินและชื่อเสียงของบริษัทได้ บริษัทฯ ได้ทำการอัปเดต software และระบบการป้องกันต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ และสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยไซเบอร์ที่เกี่ยวกับภัยคุกคาม เช่น การให้ความรู้เกี่ยวกับการปฏิบัติเมื่อพบการป้องกัน และกฎหมายเทคโนโลยีสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างต่อเนื่อง
- มาตรฐานบัญชีใหม่ : จากการติดตามความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นใหม่ระหว่างปี 2562 บริษัทฯ พบว่า มีความเสี่ยงด้าน Accounting & Reporting ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ TFRS9 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท จากการจัดประเภทและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การรับรู้การด้อยค่าและค่าเผื่อด้วยวิธีการใหม่ และ TFRS16 ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการบันทึกรายการจากสัญญาเช่าดำเนินงานและส่งผลกระทบต่องบดุลและงบกำไรขาดทุนของบริษัทในท้ายที่สุด ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ประเมินความเสี่ยงจากผลกระทบที่เกิดขึ้นจริงของมาตรฐาน TFRS16 แล้วพบว่าผลกระทบดังกล่าวไม่มีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะติดตามผลกระทบจากมาตรฐาน TFRS9 ในปี 2563 ต่อไป

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ภายหลังการรวมธุรกิจเมื่อปี 2557 (ดูรายละเอียดในหัวข้อ “สรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ”) บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเป้าหมายทางการเงินใหม่ ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจหลักภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ ขยายตัวเพิ่มเติมจากการมุ่งดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย อาทิ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม เป็นหลัก ไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก) และธุรกิจโรงแรม

ภายใต้แผนธุรกิจระยะ 5 ปีของบริษัทฯ (ปี 2559 – 2563) บริษัทฯ มีนโยบายที่จะขยายธุรกิจทั้ง 3 ประเภทดังกล่าว ผ่านการร่วมทุน (Joint Investment) การเข้าซื้อกิจการ (Acquisition) และการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่พักอาศัยทั้งแบบแนวสูงและแนวราบ โดยทีมงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยบริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วด้วยการเข้าลงทุน การรับโอนกิจการทั้งหมด รวมถึงการร่วมลงทุนเพื่อซื้อกิจการตามแผนธุรกิจข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดินระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยระหว่างการพัฒนาและดำเนินการขยายทั้งโครงการประเภทแนวราบและแนวสูง โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าโดยมีมูลค่ารวม 49,565 ล้านบาท (ตามงบแสดงฐานะทางการเงินรวม) โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ประเภทสินทรัพย์                                                            | มูลค่า (ล้านบาท) |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย <sup>1</sup>                               | 15,463           |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) <sup>1</sup> | 13,811           |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ธุรกิจโรงแรม) <sup>1</sup>                        | 18,718           |
| สิทธิการเช่า                                                               | 1,573            |
| รวม                                                                        | 49,565           |

<sup>1</sup> มูลค่าตามราคาตลาดตามงบการเงินรวม

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

### ■ โครงการที่พักอาศัยภายใต้สิงห์ เอสเตท

| โครงการ                                        | ประเภทโครงการ                | ที่ตั้ง                                                                                                      | ขนาดที่ดินทั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน (จดจำนองทั้งหมด/บางส่วนไว้กับ) |
|------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| ดิ เอส โอโก<br>คอนโดมิเนียม                    | คอนโดมิเนียม                 | 333 ถนนสุขุมวิท 21 แขวง<br>คลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ                                                         | 6,584.97<br>ตรม.                      | เป็น<br>เจ้าของ  | ไม่มี                                     |
| ดิ เอส แอท<br>สิงห์ คอมเพล็กซ์<br>คอนโดมิเนียม | คอนโดมิเนียม                 | มูมถนนอโศกมนตรีและถนน<br>เพชรบุรี (เดิมเป็นที่ตั้งของ<br>สถานทูตญี่ปุ่น) แขวงบางกะปิ<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ | 7,157.23<br>ตรม.                      | เป็น<br>เจ้าของ  | ICBC <sup>1</sup>                         |
| ดิ เอส แอท สุขุมวิท<br>36 คอนโดมิเนียม         | คอนโดมิเนียม                 | บริเวณห้วยมูมซอยสุขุมวิท 36<br>ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง<br>เขตคลองเตย กรุงเทพฯ                                | 2-1-98.2                              | เป็น<br>เจ้าของ  | BAY <sup>2</sup>                          |
| โครงการสันติบุรี<br>เรสซิเดนซ์                 | โครงการที่พัก<br>อาศัยแนวราบ | ถนนประดิษฐ์มนูธรรม<br>แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม<br>กรุงเทพฯ                                                   | 14-3-0.33                             | เป็น<br>เจ้าของ  | ไม่มี                                     |
|                                                |                              |                                                                                                              | 27-1-0.28                             | เป็น<br>เจ้าของ  | BBL <sup>3</sup>                          |
| ที่ดินสุขุมวิท เอส43<br>คอนโดมิเนียม           | คอนโดมิเนียม                 | แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา<br>กรุงเทพฯ                                                                        | 1-3-69.4                              | เป็น<br>เจ้าของ  | ICBC <sup>1</sup>                         |
| ดิ เอ็กซ์โพร<br>คอนโดมิเนียม                   | คอนโดมิเนียม                 | ตำบลถนนพญาไท<br>อำเภอราชเทวี<br>กรุงเทพมหานคร                                                                | 2-0-72.0                              | เป็น<br>เจ้าของ  | ไม่มี                                     |

<sup>1</sup> ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

<sup>2</sup> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

<sup>3</sup> ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

■ โครงการที่พักอาศัยภายใต้เนอวานา

| โครงการ                                | ประเภทโครงการ                 | ที่ตั้ง                                                                                        | ขนาดที่ดินทั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน (จดจำนองทั้งหมด/บางส่วนไว้กับ) |
|----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 1) | บ้านเดี่ยว 3 ชั้น             | ถนนคลองลำเจียก<br>แขวงนวลจันทร์<br>เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ                                         | 20-1-16                               | เป็น<br>เจ้าของ  | BAY <sup>1</sup>                          |
| เนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ (เฟส 2) | บ้านเดี่ยว 3 ชั้น             | ถนนคลองลำเจียก<br>แขวงนวลจันทร์<br>เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ                                         | 8-1-13                                | เป็น<br>เจ้าของ  | BAY <sup>1</sup>                          |
| เนอวานา ปียอนด์ แอท บีช พัทยา          | บ้านเดี่ยว 3 ชั้น             | ซอยนาจอมเทียน 12<br>ถนนสุขุมวิท (ทล. 13)<br>ตำบลนาจอมเทียน<br>อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี        | 4-2-41                                | เป็น<br>เจ้าของ  | LHBANK <sup>2</sup>                       |
| เนอวานา ปียอนด์ ศรีนครินทร์            | บ้านเดี่ยว 3 ชั้น             | ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9<br>แขวงหนองบอน<br>เขตประเวศ กรุงเทพฯ                                    | 12-2-69                               | เป็น<br>เจ้าของ  | SCB <sup>3</sup>                          |
| เนอวานา ปียอนด์ พระราม 2               | บ้านเดี่ยว 3 ชั้น             | ตำบลบางบอน<br>แสมดำ(บางบอน)<br>อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพฯ                                       | 40-3-84.7                             | เป็น<br>เจ้าของ  | SCB <sup>3</sup>                          |
| เดอะ ธารา รามอินทรา                    | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น             | ซอยพระยาสุเรนทร์ 35<br>ถนนพระยาสุเรนทร์<br>แขวงบางชัน เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ                      | 8-3-81                                | เป็น<br>เจ้าของ  | ไม่มี                                     |
| เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช               | ทาวน์โฮม                      | ซอยอ่อนนุช 65 (ซอยพัฒนา<br>ชุมชน) ถนนอ่อนนุช (สุขุมวิท 77)<br>แขวงประเวศ เขตประเวศ<br>กรุงเทพฯ | 17-0-73                               | เป็น<br>เจ้าของ  | ไม่มี                                     |
| เนอวานา คลัสเตอร์ รามคำแหง             | ทาวน์โฮม 2 ชั้น<br>และ 3 ชั้น | แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง<br>(บางกะปิ) กรุงเทพฯ                                                 | 14-2-44.5                             | เป็น<br>เจ้าของ  | LHBANK <sup>2</sup>                       |
| เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม9    | ทาวน์โฮม 3 ชั้น               | แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง<br>กรุงเทพฯ                                                           | 19-0-75.7                             | เป็น<br>เจ้าของ  | BAY <sup>1</sup>                          |

| โครงการ                                 | ประเภทโครงการ | ที่ตั้ง                             | ขนาดที่ดินทั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน (จดจำนองทั้งหมด/บางส่วนไว้กับ) |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| แอทเวิร์ค รามอินทรา                     | โฮมออฟฟิศ     | แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ   | 9-0-31.9                              | เป็นเจ้าของ      | KK <sup>4</sup>                           |
| แอทเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรวมินทร์         | โฮมออฟฟิศ     | แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ    | 7-1-1                                 | เป็นเจ้าของ      | KBANK <sup>5</sup>                        |
| บันยันทรี เรสซิเดนซ์ รีเวอร์ไซด์ แบงคอก | คอนโดมิเนียม  | แขวงคลองสาน เขตคลองสาน กรุงเทพฯ     | 5-1-10.0                              | เป็นเจ้าของ      | UOB <sup>6</sup>                          |
| เดอะ โมส อีสรภาพ                        | คอนโดมิเนียม  | แขวงช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ | 1-3-63                                | เป็นเจ้าของ      | ICBC <sup>7</sup>                         |

#### ■ สิทธิการเช่า

| โครงการ                       | ประเภทโครงการ | ที่ตั้ง                       | ขนาดที่ดินทั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | เจ้าของกรรมสิทธิ์                     | อายุสัญญา                                    | ภาระผูกพัน (จดจำนองทั้งหมด/บางส่วนไว้กับ) |
|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| อาคารจอดรถ ซอยเฉยพ่วง อาคาร C | อาคารจอดรถ    | แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ | 1-2-1                                 | เป็นเจ้าของ      | บริษัท มีทรัพย์ โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด | เริ่มสัญญา 1 กุมภาพันธ์ 2561 อายุสัญญา 30 ปี | LHBANK <sup>2</sup>                       |

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการคอนโดมิเนียมและอาคารจอดรถ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ในการพิจารณาขอสินเชื่อโครงการ โดยผู้ประเมินราคาที่อยู่ในบัญชีความเห็นชอบของสำนักงาน ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด บริษัท ไมเคอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด และ บริษัท ฟิวเจอร์ แอปไพร์ชัล จำกัด (ตามเอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน)

<sup>1</sup> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

<sup>2</sup> ธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

<sup>3</sup> ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

<sup>4</sup> ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

<sup>5</sup> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

<sup>6</sup> ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

<sup>7</sup> ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

| โครงการ                                    | ประเภทโครงการ                                 | ที่ตั้ง                                                                                                         | ขนาดที่ดินทั้งโครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์                                        | ภาระผูกพัน<br>(จดจำนองทั้งหมด/<br>บางส่วน ไว้กับ) |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| เดอะ โลท์เฮอร์ส                            | ศูนย์การค้า                                   | ถนนเจริญนคร<br>แขวงคลองตันไทร<br>เขตคลองสาน กรุงเทพฯ                                                            | 2-3-62                                   | เป็นเจ้าของ                                             | ไม่มี                                             |
| อาคารสำนักงาน<br>ชั้นทาวเวอร์ส             | อาคารสำนักงานและ<br>พื้นที่ค้าปลีก<br>ให้เช่า | ถนนวิภาวดี-รังสิต<br>แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพฯ                                                           | 5-3-19.8                                 | บริษัทหลักทรัพย์<br>จัดการกองทุน<br>ไทยพาณิชย์<br>จำกัด | -                                                 |
|                                            |                                               |                                                                                                                 | 0-1-20                                   | เป็นเจ้าของ                                             | ไม่มี                                             |
| ชั้นพลาซ่า 2 ตึกแถว<br>2 ชั้น จำนวน 8 ห้อง | พื้นที่ค้าปลีก<br>ให้เช่า                     | ถนนวิภาวดี-รังสิต<br>แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพฯ                                                           | 0-1-0                                    | เป็นเจ้าของ                                             | ไม่มี                                             |
| ชั้นพลาซ่า 2                               | พื้นที่ค้าปลีก<br>ให้เช่า                     | ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงจอม<br>พล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพฯ                                                          | 1-2-40                                   | เป็นเจ้าของ                                             | ไม่มี                                             |
| สิงห์ คอมเพล็กซ์                           | อาคารสำนักงานและ<br>พื้นที่ค้าปลีก<br>ให้เช่า | มุมถนนอโศกมนตรี<br>และถนนเพชรบุรี<br>(เดิมเป็นที่ตั้งของสถานทูต<br>ญี่ปุ่น) แขวงบางกะปิ<br>เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ | 7-8-25.8                                 | เป็นเจ้าของ                                             | BAY <sup>1</sup>                                  |
| The Marina<br>at CROSSROADS<br>Maldives    | พื้นที่ค้าปลีก<br>ให้เช่า                     | Emboodhoo Lagoon in<br>Kaafu Atoll, the Republic<br>of Maldives                                                 | 122-0-21                                 | เป็นเจ้าของ                                             | EXIM BANK <sup>2</sup>                            |
| อาคารจอดรถ<br>ซอยเฉยพ่วง                   | ลานจอดรถ                                      | แขวงลาดยาว<br>เขตบางเขน กรุงเทพฯ                                                                                | 3-0-3                                    | เป็นเจ้าของ                                             | ไม่มี                                             |
| เอสโอเอสซิส                                | อาคารสำนักงาน                                 | แขวงจอมพล เขตจตุจักร<br>กรุงเทพฯ                                                                                | 6-3-24                                   | เป็นเจ้าของ                                             | KTB <sup>3</sup>                                  |

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินการประเมินราคาสินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า เนื่องจากมีสินทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มเติมและเริ่มดำเนินการแล้ว รวมถึงประเมินสินทรัพย์อื่นเพื่อประกอบงบการเงิน (ตามเอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน)

<sup>1</sup> ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

<sup>2</sup> ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย

<sup>3</sup> ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

## ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ธุรกิจโรงแรม)

| โครงการ                                | ประเภทโครงการ | ที่ตั้ง                                                    | ขนาดที่ดินขนาดที่ดินทั้งโครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน (จดจำนองทั้งหมด/บางส่วนไว้กับ) |
|----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|
| สันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา        | โรงแรม        | บนเกาะสมุย ตำบลแม่น้ำ อำเภอกาบัง จังหวัดสุราษฎร์ธานี       | 57-0-22.7                                       | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                                     |
| พีพี ไอแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท        | โรงแรม        | บนเกาะพีพีดอน ตำบลอ่าวนาง อำเภอมะนัง จังหวัดกระบี่         | 167-1-42                                        | เป็นเจ้าของ      | KBANK <sup>1</sup>                        |
| Saai Lagoon Maldives                   | โรงแรม        | Emboodhoo Lagoon in Kaafu Atoll, the Republic of Maldives, | 37-0-94                                         | เป็นเจ้าของ      | EXIM BANK <sup>2</sup>                    |
| Hard Rock Hotel Maldives               | โรงแรม        | Emboodhoo Lagoon in Kaafu Atoll, the Republic of Maldives, | 46-3-3                                          | เป็นเจ้าของ      | EXIM BANK <sup>2</sup>                    |
| เอาทริกเกอร์ ลากูน่าภูเก็ต บีช รีสอร์ท | โรงแรม        | ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต                       | 52-3-87                                         | เป็นเจ้าของ      | KBANK <sup>1</sup>                        |
| Outrigger Fiji Beach Resort            | โรงแรม        | Conua District, Viti Levu Island, Fiji                     | 967-1-24.75                                     | เป็นเจ้าของ      | ANZ <sup>3</sup>                          |
| Castaway Island                        | โรงแรม        | Castaway (Qalito) Island, Fiji                             | 183-2-39                                        | เป็นเจ้าของ      | ANZ <sup>3</sup>                          |
| Outrigger Mauritius Beach Resort       | โรงแรม        | Allee des, Bel Ombre, Mauritius                            | 55-1-87                                         | เป็นเจ้าของ      | Afrasia <sup>4</sup>                      |

<sup>1</sup> ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)<sup>2</sup> ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย<sup>3</sup> Australia and New Zealand Banking Group Limited (Fiji Branch)<sup>4</sup> Afrasia Bank Limited

## สิทธิการเช่า

| โครงการ                                   | ประเภทโครงการ | ที่ตั้ง                                                | ขนาดที่ดินขนาดที่ดิน<br>ทั้งโครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | เจ้าของกรรมสิทธิ์                                                                      | อายุสัญญา                                                        | ภาระผูกพัน (จดจำนอง<br>ทั้งหมด/บางส่วน ไว้กับ |
|-------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Castaway<br>Island, Fiji<br>Resort        | โรงแรม        | Malolo District, Nadi,<br>Fiji                         | 183-2-39                                               | เป็นเจ้าของ      | Tokatoka Nalotulevu<br>Mataqali Ketenamasi of<br>the Solevu village                    | เริ่มสัญญา<br>1 กรกฎาคม 2536<br>อายุตามสัญญาการ<br>เช่า 89 ปี    | ANZ <sup>1</sup>                              |
| เข้าทริกเกอร์<br>เกาะ<br>สมุย บีช รีสอร์ท | โรงแรม        | ตำบลมะเร็ต อำเภอก<br>เกาะ สมุย จังหวัด<br>สุราษฎร์ธานี | 12-3-32.5                                              | เป็นเจ้าของ      | นายสมคิด พรหมจันทร์                                                                    | เริ่มสัญญา<br>1 พฤษภาคม 2547<br>อายุตามสัญญา 41 ปี               | ไม่มี                                         |
| Outrigger<br>Mauritius Beach<br>Resort    | โรงแรม        | BelOmbre Beach,<br>Savanne District,<br>Mauritius      | 55-1-87.37                                             | เป็นเจ้าของ      | Government of<br>Mauritius                                                             | เริ่มสัญญา<br>2 กุมภาพันธ์ 2547<br>อายุตามสัญญา 59 ปี<br>4 เดือน | Afrasia <sup>2</sup>                          |
| Outrigger<br>Kanotta<br>Maldives Resort   | โรงแรม        | Gaafu Dhaalu Atoll,<br>the Republic of<br>Maldives     | 56-0-3.84                                              | เป็นเจ้าของ      | Government of the<br>Republic of Maldives<br>represented by the<br>Ministry of Tourism | เริ่มสัญญา<br>5 พฤษภาคม 2548<br>อายุตามสัญญา 50 ปี               | ไม่มี                                         |

<sup>1</sup> Australia and New Zealand Banking Group Limited (Fiji Branch)<sup>2</sup> Afrasia Bank Limited

| โครงการ                                       | ประเภทโครงการ        | ที่ตั้ง                           | ขนาดที่ดินขนาดที่ดิน<br>ทั้งโครงการ<br>(ไร่-งาน-ตร.ว.) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | เจ้าของกรรมสิทธิ์                                          | อายุสัญญา                                           | ภาระผูกพัน (จดจำนอง<br>ทั้งหมด/บางส่วน ไว้กับ |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| ชั้นพลาซ่า 2<br>ตึกแถว 2 ชั้น<br>จำนวน 8 ห้อง | บริการให้เช่าพื้นที่ | แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพฯ  | 0-1-0                                                  | เป็นเจ้าของ      | นายรัตน์ เจริญวงศ์                                         | เริ่มสัญญา<br>1 มิถุนายน 2558 อายุ<br>สัญญา 3 ปี    | ไม่มี                                         |
| ชั้นพลาซ่า 2                                  | บริการให้เช่าพื้นที่ | แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพฯ  | 1-2-40                                                 | เป็นเจ้าของ      | บริษัท เพ็ญรัตน์ จำกัด                                     | เริ่มสัญญา<br>15 กุมภาพันธ์ 2559<br>อายุสัญญา 15 ปี | ไม่มี                                         |
| อาคารจอดรถ<br>ซอยเจริญพงศ์                    | ลานจอดรถ             | แขวงลาดยาว<br>เขตบางเขน กรุงเทพฯ  | 3-0-3                                                  | เป็นเจ้าของ      | บริษัท เจริญพงศ์ ๙๙๙<br>จำกัด                              | เริ่มสัญญา<br>1 มกราคม 2560 อายุ<br>สัญญา 30 ปี     | ไม่มี                                         |
| โอเอซิส                                       | อาคารสำนักงาน        | แขวงจอมพล เขต<br>จตุจักร กรุงเทพฯ | 6-3-24                                                 | เป็นเจ้าของ      | นางสาววรรณงค์ เจริญวงศ์<br>และนางสาวทิพย์สุดา<br>เจริญพงศ์ | เริ่มสัญญา<br>1 มกราคม 2562 อายุ<br>สัญญา 33 ปี     | KTB <sup>3</sup>                              |

<sup>3</sup> ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

ภายใต้แผนธุรกิจระยะ 5 ปี (ปี 2559 – 2563) บริษัทฯ มุ่งเน้นการขยายธุรกิจ ใน 3 ธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจโรงแรม ผ่านการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจแต่ละประเภทและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก ในระยะแรกของการดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบาย กลยุทธ์ โครงสร้างบริษัท และแผนธุรกิจฉบับใหม่ การบริหารงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุนส่วนใหญ่จะยังอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องและสนับสนุนเป้าหมายหลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะแต่งตั้งผู้บริหารที่มีประสบการณ์เหมาะสมกับประเภทธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนเข้าดำรงแต่งตั้งกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนนั้น ๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงอาจมีการแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน (แล้วแต่กรณี) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริษัทฯ ในการกำกับดูแลการดำเนินงานและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาตามความเหมาะสมเป็นกรณี ๆ ไป

### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไปบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

|                     |                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อบริษัท          | : บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>Singha Estate Public Company Limited                             |
| เลขทะเบียนบริษัท    | : 0107547000443                                                                                         |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 22 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 |
| ประเภทธุรกิจ        | : ลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย<br>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจโรงแรม    |
| เลขทะเบียนนิติบุคคล | : 0107547000443                                                                                         |
| ทุนจดทะเบียน        | : 10,128,502,526 บาท<br>ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 10,128,502,526 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท          |
| ทุนชำระแล้ว         | : 6,853,719,295 บาท<br>ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 6,853,719,295 หุ้น<br>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท            |
| โทรศัพท์            | : +66 (0) 2050 5555                                                                                     |
| โทรสาร              | : +66 (0) 2617 6444 - 5                                                                                 |
| เว็บไซต์            | : <a href="http://www.singhaestate.co.th">www.singhaestate.co.th</a>                                    |

**6.2 สรุปข้อมูลทั่วไปของนิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เรียงลำดับตามวันที่จดทะเบียนจัดตั้ง)**

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                  | วันที่จดทะเบียน | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                             | ทุนจดทะเบียน   | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย</b>                                                                                                                                                           |                 |               |                                                          |                |             |                                  |            |                                   |
| <b>บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787         | 17 เมษายน 2538  | 0105538046680 | ผลิตรั้ว โครงสร้าง และ<br>ผนังสำเร็จรูป                  | 10,000,000 บาท | สามัญ       | 1,000,000                        | 10 บาท     | 51.55                             |
| <b>บริษัท เอ็นวิดีเอ จำกัด <sup>1</sup></b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787 | 12 มีนาคม 2544  | 0105544024684 | อสังหาริมทรัพย์                                          | 65,000,000 บาท | สามัญ       | 650,000                          | 100 บาท    | 51.55                             |
| <b>บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787    | 11 กันยายน 2546 | 0105546109903 | จำหน่ายผลิตภัณฑ์<br>ประตูหน้าต่าง<br>อลูมิเนียมสำเร็จรูป | 7,000,000 บาท  | สามัญ       | 700,000                          | 10 บาท     | 51.55                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                | วันที่จดทะเบียน    | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                                                                                        | ทุนจดทะเบียน      | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787 | 15 กันยายน 2547    | 0107547000851 | ผลิตและจำหน่าย<br>ผลิตภัณฑ์วัสดุสำเร็จรูป<br>รับสร้างบ้าน และ<br>จำหน่ายผลิตภัณฑ์<br>ประตูและหน้าต่าง<br>อลูมิเนียม | 1,681,719,973 บาท | สามัญ       | 1,380,599,978                    | 1 บาท      | 51.56                             |
| <b>บริษัท ดีจี โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787    | 5 ตุลาคม 2548      | 0105548131353 | รับเหมาก่อสร้าง                                                                                                     | 8,000,000 บาท     | สามัญ       | 800,000                          | 10 บาท     | 51.55                             |
| <b>บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787  | 27 กุมภาพันธ์ 2549 | 0105549027304 | รับเหมาก่อสร้าง                                                                                                     | 140,000,000 บาท   | สามัญ       | 1,400,000                        | 100 บาท    | 51.55                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                  | วันที่จดทะเบียน    | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ    | ทุนจดทะเบียน    | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท เนอวานา พระราม9 จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787         | 22 กุมภาพันธ์ 2551 | 0105551021652 | อสังหาริมทรัพย์ | 150,000,000 บาท | สามัญ       | 1,500,000                        | 100 บาท    | 51.55                             |
| <b>บริษัท เนอวานา ยู จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787              | 28 กันยายน 2552    | 0105552103733 | อสังหาริมทรัพย์ | 80,000,000 บาท  | สามัญ       | 800,000                          | 100 บาท    | 51.55                             |
| <b>บริษัท เอ็นวิดิจ จำกัด <sup>/2</sup></b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787 | 31 กรกฎาคม 2552    | 0105552077368 | รับเหมาก่อสร้าง | 5,000,000 บาท   | สามัญ       | 500,000                          | 10 บาท     | 46.40                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                                 | วันที่จดทะเบียน   | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                       | ทุนจดทะเบียน    | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท เนอวานา รีเวอร์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787                        | 15 พฤศจิกายน 2556 | 0105556183821 | อสังหาริมทรัพย์                                    | 305,000,000 บาท | สามัญ       | 3,050,000                        | 100 บาท    | 36.09                             |
| <b>บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอป<br/>เม้นท์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิตแขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 24 สิงหาคม 2559   | 0105559132801 | ดำเนินธุรกิจรับจ้าง<br>ก่อสร้าง<br>อสังหาริมทรัพย์ | 85,325,000 บาท  | สามัญ       | 853,250                          | 100 บาท    | 99.99                             |
| <b>บริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต<br>แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5       | 26 ตุลาคม 2559    | 0105559168113 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>ประเภทคอนโดมิเนียม         | 800,000,000 บาท | สามัญ       | 8,000,000                        | 100 บาท    | 51                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                              | วันที่จดทะเบียน | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                               | ทุนจดทะเบียน    | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5               | 21 กันยายน 2560 | 0105560160562 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>ประเภทคอนโดมิเนียม | 157,500,000 บาท | สามัญ       | 1,575,000                        | 100 บาท    | 99.99                             |
| <b>บริษัท เอส คลาส แมเนจเม้นท์ จำกัด <sup>ก</sup></b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 19 กรกฎาคม 2561 | 0105561123938 | บริหารจัดการ<br>อสังหาริมทรัพย์            | 1,000,000 บาท   | สามัญ       | 10,000                           | 100 บาท    | 99.96                             |
| <b>บริษัท เอส พาร์ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5           | 19 กรกฎาคม 2561 | 0105561124021 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>ประเภทคอนโดมิเนียม | 711,000,000 บาท | สามัญ       | 7,110,000                        | 100 บาท    | 99.96                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                        | วันที่จดทะเบียน  | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                                      | ทุนจดทะเบียน      | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| บริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด<br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 31<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5               | 19 กรกฎาคม 2561  | 0105561123946 | ผู้จัดการกองทรัสต์                                                | 10,000,000 บาท    | สามัญ       | 100,000                          | 100 บาท    | 99.96                             |
| บริษัท เนอวานา ไคเว่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส เอ ชั้นที่ 11<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-105-6789<br>โทรสาร +66 (0) 2-105-6787         | 17 สิงหาคม 2561  | 0105561140786 | เพื่อลงทุนและพัฒนา<br>โครงการ<br>อสังหาริมทรัพย์ เพื่อ<br>จำหน่าย | 421,000,000 บาท   | สามัญ       | 4,210,000                        | 100 บาท    | 49                                |
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า                                                                                                                                                                            |                  |               |                                                                   |                   |             |                                  |            |                                   |
| บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 12 มิถุนายน 2555 | 0105555084454 | ให้เช่าและพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์                                | 2,562,000,000 บาท | สามัญ       | 25,620,000                       | 100 บาท    | 99.99                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                                 | วันที่จดทะเบียน | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                                                                                                              | ทุนจดทะเบียน      | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิตแขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5                       | 6 สิงหาคม 2556  | 0105556124875 | ให้เช่าและพัฒนา<br>อสังหาริมทรัพย์                                                                                                        | 1,500,000,000 บาท | สามัญ       | 15,000,000                       | 100 บาท    | 99.99                             |
| <b>บริษัท เอส เอสเตท คอมเมอร์เชียล<br/>อินเตอร์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิตแขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 24 กรกฎาคม 2558 | 0105558121547 | ดำเนินธุรกิจซื้อ ขาย<br>แลกเปลี่ยน เช่า ให้เช่า<br>ที่ดิน อาคาร โรงเรือน<br>และสิ่งปลูกสร้างทุก<br>ชนิด รวมถึงเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น | 4,062,000,000 บาท | สามัญ       | 40,620,000                       | 100 บาท    | 99.99                             |
| <b>บริษัท เอส เอสเตท คอมเมอร์เชียล<br/>จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิตแขวงจอมพล เขตจตุจักร<br>กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5          | 29 กรกฎาคม 2558 | 0105558124031 | ดำเนินธุรกิจซื้อ ขาย<br>แลกเปลี่ยน เช่า ให้เช่า<br>ที่ดิน อาคาร โรงเรือน<br>และสิ่งปลูกสร้างทุก<br>ชนิด รวมถึงเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น | 2,080,000,000 บาท | สามัญ       | 20,800,000                       | 100 บาท    | 99.99                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                               | วันที่จดทะเบียน | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                  | ทุนจดทะเบียน                  | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น           | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| S Commercials (Singapore) Pte. Ltd.<br>38 Beach Road, #29-11 South Beach<br>Tower, Singapore 189767                | 3 สิงหาคม 2558  | 201530744M    | ดำเนินธุรกิจเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 56,796,178<br>ดอลลาร์สหรัฐ    | สามัญ       | 56,796,178                       | 1 ดอลลาร์สหรัฐ       | 99.99                             |
| <b>ธุรกิจโรงแรม</b>                                                                                                |                 |               |                                               |                               |             |                                  |                      |                                   |
| SHR HOTELS USA, INC.<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                           | 21 กันยายน 2521 | NV19881026604 | ดำเนินธุรกิจเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 25,000<br>ดอลลาร์สหรัฐ        | สามัญ       | 25,000                           | 1 ดอลลาร์สหรัฐ       | 60                                |
| Aston Hotels Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY | 7 กรกฎาคม 2537  | 02946395      | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 3,000,000 ปอนด์               | สามัญ       | 3,000,000                        | 1 ปอนด์              | 50                                |
| OHH (Fiji) Pte Limited<br>KPMG, Level 10, BSP Suva Central,<br>Renwick Road, Suva, The Republic of Fiji            | 11 กันยายน 2541 | 13097         | ดำเนินธุรกิจเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 2 ดอลลาร์ฟิจิ                 | สามัญ       | 2                                | 1 ดอลลาร์ฟิจิ        | 60                                |
| Saltlake Resorts Ltd<br>Allee Des Cocotiers Royal, Bel Ombre,<br>The Republic of Mauritius                         | 16 กันยายน 2542 | C8023004      | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 216,505,000<br>มอริเชียส รูปี | สามัญ       | 216,505                          | 1,000 มอริเชียส รูปี | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                           | วันที่จดทะเบียน    | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                  | ทุนจดทะเบียน      | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น)                       | มูลค่าหุ้น    | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| SHR GLOBAL HOLDINGS LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                    | 25 มีนาคม 2545     | NV20021035189 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้     | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>119,784,667<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ | 60                                |
| Aston Ventures Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY           | 29 พฤษภาคม 2546    | 04780953      | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 1,000,000 ปอนด์   | สามัญ       | 1,000,000                                              | 1 ปอนด์       | 50                                |
| The Hotelier Group Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY       | 7 กรกฎาคม 2547     | 05173209      | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 8,022,378.7 ปอนด์ | สามัญ       | 80,223,787                                             | 0.1 ปอนด์     | 50                                |
| Aston Hotels (Sheffield) Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY | 6 กุมภาพันธ์ 2549  | 05698974      | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 1,000,000 ปอนด์   | สามัญ       | 1,000,000                                              | 1 ปอนด์       | 50                                |
| SHR GLOBAL HOLDINGS II LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                 | 12 กุมภาพันธ์ 2551 | NV20081038499 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้     | สมาชิก      | ไม่มีกำหนดไว้                                          | ดอลลาร์สหรัฐฯ | 60                                |
| บริษัท ณ. นิมมาน จำกัด<br>63/182 หมู่ที่ 5 ตำบลบ่อผุด<br>อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี                                     | 29 ตุลาคม 2553     | 0105553134241 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 118,000,000 บาท   | สามัญ       | 11,800                                                 | 10,000 บาท    | 59.99                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                          | วันที่จดทะเบียน    | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                                                  | ทุนจดทะเบียน     | ชนิดของหุ้น         | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น)                   | มูลค่าหุ้น         | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| บริษัท ลาภาน่า บีช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>323 หมู่ที่ 2 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงเลน<br>อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต                   | 9 กุมภาพันธ์ 2554  | 0105554019934 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                       | 10,000,000 บาท   | สามัญ<br>บุริมสิทธิ | 600,000<br>400,000                                 | 10 บาท<br>10 บาท   | 59.99                             |
| Jupiter Hotels Holdings Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY | 3 มีนาคม 2554      | 07550744      | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                       | 27,100,000 ปอนด์ | สามัญ               | 27,100,000                                         | 1 ปอนด์            | 50                                |
| Jupiter Hotels Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY          | 3 มีนาคม 2554      | 07550805      | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น และ<br>บริหารลงทุน และ<br>พัฒนาโรงแรม | 35,776,000 ปอนด์ | สามัญ<br>บุริมสิทธิ | 35,750,000<br>26,000                               | 1 ปอนด์<br>1 ปอนด์ | 50                                |
| Jupiter Hotels Midco Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY    | 3 มีนาคม 2554      | 07550973      | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                       | 27,100,000 ปอนด์ | สามัญ               | 27,100,000                                         | 1 ปอนด์            | 50                                |
| Jupiter Hotels Wetherby Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY | 3 มีนาคม 2554      | 07550824      | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม                                 | 4,505,000 ปอนด์  | สามัญ<br>บุริมสิทธิ | 4,500,000<br>5,000                                 | 1 ปอนด์<br>1 ปอนด์ | 50                                |
| APAC REAL ESTATE HOLDINGS LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                             | 13 กุมภาพันธ์ 2556 | NV20131093144 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                       | ไม่มีกำหนดไว้    | สมาชิก              | ส่วนหนึ่งของสมาชิก<br>100,935,067<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ      | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                           | วันที่จดทะเบียน    | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                  | ทุนจดทะเบียน                | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น)                      | มูลค่าหุ้น      | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| LBR LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                    | 13 กุมภาพันธ์ 2556 | NV20131093128 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้               | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>12,753,212<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ   | 60                                |
| บริษัท ลาภานา พาราไดซ์ จำกัด<br>323 ห้องเลขที่ 1 หมู่ที่ 2 ถนนศรีสุนทร ตำบล<br>เชิงเลน อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต | 12 มีนาคม 2556     | 0105556045525 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 1,000,000 บาท               | สามัญ       | 100,000                                               | 10 บาท          | 59.99                             |
| บริษัท ลาภานาเซอร์วิส จำกัด<br>57 หมู่ที่ 4 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล<br>อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต                | 6 สิงหาคม 2556     | 0105533134742 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 90,500,000 บาท              | สามัญ       | 905,000                                               | 100 บาท         | 27                                |
| OC Pte Limited<br>KPMG, Level 10, BSP Suva Central,<br>Renwick Road, Suva, The Republic of Fiji                | 4 กันยายน 2556     | RCBS2013L5225 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 9,546,323 ดอลลาร์<br>สหรัฐฯ | สามัญ       | 9,546,323                                             | 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ | 60                                |
| OH Pte Limited<br>KPMG, Level 10, BSP Suva Central,<br>Renwick Road, Suva, The Republic of Fiji                | 4 กันยายน 2556     | RCBS2013L5227 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 9,444,406 ดอลลาร์ฟี<br>จี   | สามัญ       | 9,444,406                                             | 1 ดอลลาร์ฟีจี   | 60                                |
| OCL US LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                 | 16 ตุลาคม 2556     | NV20131609770 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้               | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>11,966,753<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ   | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                            | วันที่จดทะเบียน    | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                  | ทุนจดทะเบียน             | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น)                      | มูลค่าหุ้น      | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| OHL US LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                                  | 16 ตุลาคม 2556     | NV20131609872 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้            | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>20,975,604<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ   | 60                                |
| Jupiter Hotels Management Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY | 28 กุมภาพันธ์ 2557 | 08917598      | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 1 ปอนด์                  | สามัญ       | 1                                                     | 1 ปอนด์         | 50                                |
| Hillview Global Pte Limited<br>KPMG, Level 10, BSP Suva Central,<br>Renwick Road, Suva, The Republic of Fiji                    | 16 เมษายน 2557     | 16464         | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | 10,000 ดอลลาร์<br>สหรัฐฯ | สามัญ       | 2                                                     | 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ | 60                                |
| AREH II LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                                 | 3 มิถุนายน 2557    | NV20141368370 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้            | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>40,030,955<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ   | 60                                |
| AREH III LLC<br>71 Washington Street, Reno, Nevada<br>89503, USA                                                                | 10 มิถุนายน 2557   | NV20141385068 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น       | ไม่มีกำหนดไว้            | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>26,991,361<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ดอลลาร์สหรัฐฯ   | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                              | วันที่จดทะเบียน   | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                   | ทุนจดทะเบียน               | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น      | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| O.K.M Pvt Ltd<br>H. Orchid Maage, 02nd Floor, Ameer<br>Ahmed Magu, K.Malé, The Republic of<br>Maldives                                                                                            | 24 มิถุนายน 2557  | C-0535/2014   | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม  | 154,200 รูฟียาห์           | สามัญ       | 1,000                            | 154 รูฟียาห์    | 60                                |
| บริษัท เอส โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด<br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 10<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-058-9888<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5    | 15 กันยายน 2557   | 0105557135820 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุน และพัฒนา<br>โรงแรม | 1,531,122,890 บาท          | สามัญ       | 153,112,289                      | 10 บาท          | 59.99                             |
| บริษัท เอส โฮเทล พีพี ไรส์แลนด์ จำกัด<br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 10<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-058-9888<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 24 พฤศจิกายน 2557 | 0105557173454 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุน และพัฒนา<br>โรงแรม | 300,000,000 บาท            | สามัญ       | 3,000,000                        | 100 บาท         | 59.99                             |
| Castleton Hotels and Resorts Pte. Ltd.<br>9 Raffles Place, #26-01 Republic Plaza,<br>Singapore 048619                                                                                             | 10 เมษายน 2558    | 201509668Z    | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น        | 1,734,000<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | สามัญ       | 1,734,000                        | 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                               | วันที่จดทะเบียน | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                  | ทุนจดทะเบียน    | ชนิดของหุ้น         | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น       | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| บริษัท ลาภานา ภูเก็ต คลับ จำกัด<br>323 หมู่ที่ 2 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงเลน<br>อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต                | 1 กันยายน 2558  | 0835558010269 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 373,000,000 บาท | สามัญ<br>บุริมสิทธิ | 37,137,000<br>163,000            | 10 บาท<br>10 บาท | 59.99                             |
| FS JV Co Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY     | 24 กันยายน 2558 | 09793554      | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | 1,000,000 ปอนด์ | สามัญ               | 1,000,000                        | 1 ปอนด์          | 50                                |
| FS Mezz Co Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY   | 24 กันยายน 2558 | 09793967      | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | 1,000,000 ปอนด์ | สามัญ               | 1,000,000                        | 1 ปอนด์          | 50                                |
| FS Mid Co Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY    | 24 กันยายน 2558 | 09794137      | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | 1,000,000 ปอนด์ | สามัญ               | 1,000,000                        | 1 ปอนด์          | 50                                |
| FS Senior Co Limited<br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY | 24 กันยายน 2558 | 09794219      | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | 1,000,000 ปอนด์ | สามัญ               | 1,000,000                        | 1 ปอนด์          | 50                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                                 | วันที่จดทะเบียน | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                                                                                                                                        | ทุนจดทะเบียน       | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|----------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท<br/>อินเตอร์ จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 10<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-050-5555<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 25 กันยายน 2558 | 0105558156189 | ดำเนินธุรกิจลงทุนใน<br>อสังหาริมทรัพย์<br>การให้บริการด้านการ<br>บริหารหรือด้านเทคนิค<br>และ/หรือการให้บริการ<br>สนับสนุนแก่บริษัท<br>ในเครือ หรือสาขาของ<br>บริษัท | 13,815,531,500 บาท | สามัญ       | 138,155,315                      | 100 บาท    | 99.99                             |
| <b>S Hotels and Resorts (UK) Ltd.</b><br>The Broadgate Tower, 3 <sup>rd</sup> Floor, 20<br>Primrose Street, London,<br>United Kingdom, EC2A 2RS                                                                      | 30 กันยายน 2558 | 09802164      | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                                                                                                             | 500,000 ปอนด์      | สามัญ       | 500,000                          | 1 ปอนด์    | 60                                |
| <b>S Hotels and Resorts (HK) Limited</b><br>18 <sup>th</sup> Floor, One Exchange Square, 8<br>Connaught Place, Central, Hong Kong                                                                                    | 7 ตุลาคม 2558   | 2293599       | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                                                                                                             | 42,632,000 ปอนด์   | สามัญ       | 42,632,000                       | 1 ปอนด์    | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                            | วันที่จดทะเบียน   | เลขทะเบียน   | ประเภทธุรกิจ                                                                                                                                                                                        | ทุนจดทะเบียน                | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น    | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| <b>บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 10<br>ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-058-9888<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 10 พฤศจิกายน 2558 | 107562000190 | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น การลงทุน<br>ในอสังหาริมทรัพย์<br>การให้บริการด้านการ<br>บริหารหรือด้านเทคนิค<br>และ/หรือการให้บริการ<br>สนับสนุน แก่บริษัท<br>ในเครือ หรือสาขาของ<br>บริษัท | 18,318,200,000 บาท          | สามัญ       | 3,593,640,000                    | 5 บาท         | 60                                |
| <b>S Hotels and Resorts (SG) Pte. Ltd.</b><br>38 Beach Road, #29-11 South Beach<br>Tower, Singapore 189767                                                                                                      | 11 พฤศจิกายน 2558 | 201540210R   | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                                                                                                                                             | 65,163,993<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | สามัญ       | 65,163,993                       | ไม่มีราคาพาร์ | 100                               |
| <b>FS JV License Limited</b><br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY                                                                                      | 12 เมษายน 2559    | 10119634     | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                                                                                                                                             | 3,264,000 ปอนด์             | สามัญ       | 3,264,000                        | 1 ปอนด์       | 50                                |
| <b>FS Mid License Limited</b><br>40 Oxford Road, High Wycombe,<br>BUCKS HP11 2EE from 54 Portland<br>Place, London, W1B 1DY                                                                                     | 12 เมษายน 2559    | 10119891     | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                                                                                                                                             | 1 ปอนด์                     | สามัญ       | 1                                | 1 ปอนด์       | 50                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                                                                                           | วันที่จดทะเบียน   | เลขทะเบียน    | ประเภทธุรกิจ                                  | ทุนจดทะเบียน              | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น)                          | มูลค่าหุ้น    | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Hillview Pte Limited<br>KPMG, Level 10, BSP Suva Central,<br>Renwick Road, Suva, The Republic of Fiji                                                                                                          | 23 พฤศจิกายน 2559 | 12754         | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม | 14,338,979<br>ดอลลาร์ฟีจี | สามัญ       | 14,338,979                                                | 1 ดอลลาร์ฟีจี | 60                                |
| Madison Offshore Holdings I, LLC<br>MAPLES CORPORATE SERVICES<br>LIMITED<br>PO Box 309 Ugland House, Grand<br>Cayman KY1-1104, Cayman Islands                                                                  | 23 พฤศจิกายน 2559 | MC - 145      | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | ไม่มีกำหนดไว้             | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>36,162,058.55<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ  | ไม่มีราคาพาร์ | 100                               |
| OTRG APAC Holdings, LLC<br>MAPLES CORPORATE SERVICES<br>LIMITED<br>PO Box 309 Ugland House, Grand<br>Cayman KY1-1104, Cayman Islands                                                                           | 23 พฤศจิกายน 2559 | MC - 143      | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | ไม่มีกำหนดไว้             | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>135,867,297.38<br>ดอลลาร์สหรัฐฯ | ไม่มีราคาพาร์ | 100                               |
| <b>บริษัท เมดิสัน ออฟซอร์ (ประเทศไทย)<br/>จำกัด</b><br>123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้นที่ 22<br>ถนนวิภาวดีรังสิตแขวงจอมพล<br>เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร<br>โทร. +66 (0) 2-058-9888<br>โทรสาร +66 (0) 2-617-6444-5 | 20 ธันวาคม 2559   | 0105559194459 | ดำเนินธุรกิจถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น           | 500,000 บาท               | สามัญ       | 100,000                                                   | 5 บาท         | 59.99                             |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                          | วันที่จดทะเบียน  | เลขทะเบียน  | ประเภทธุรกิจ                                           | ทุนจดทะเบียน                | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น)                         | มูลค่าหุ้น     | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Prime Locations Management 2 Ltd.<br>Oliaji Trade Centre, 1st Floor, Victoria,<br>the Republic of Seychelles                                  | 20 เมษายน 2560   | 192014      | ดำเนินธุรกิจเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                | 500,000,000<br>ดอลลาร์สหรัฐ | สามัญ       | 1                                                        | 1 ดอลลาร์สหรัฐ | 60                                |
| S Hotels and Resorts (SC) Co., Ltd.<br>Oliaji Trade Centre, 1 <sup>st</sup> Floor, Victoria,<br>The Republic of Seychelles                    | 20 เมษายน 2560   | 193638      | ดำเนินธุรกิจเช่าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                | 500,000,000<br>ดอลลาร์สหรัฐ | สามัญ       | 177,700,001                                              | 1 ดอลลาร์สหรัฐ | 60                                |
| S Services (Maldives) Pvt Ltd <sup>14</sup><br>H. Gadhamoo Building, First Floor,<br>Boduthakurufaanu Magu, Henveiru,<br>Male' City, Maldives | 22 มิถุนายน 2560 | C-0621/2017 | บริหารการพัฒนา<br>โครงการแหล่ง<br>ท่องเที่ยวในมัลดีฟส์ | 6,000 รูปียาร์              | สามัญ       | 92,520                                                   | 15.42 รูปียาร์ | 100                               |
| Dream Islands Development 2 Private<br>Limited<br>#02-01, Millennia Tower, 10 Ameer<br>Ahmed Magu, Malé 20026, Republic of<br>Maldives        | 4 ตุลาคม 2560    | C-0971/2017 | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม          | 92,520 รูปียาร์             | สามัญ       | 6,000                                                    | 15.42 รูปียาร์ | 59.99                             |
| APAC Holding, LLC<br>MAPLES CORPORATE SERVICES<br>LIMITED<br>PO Box 309 Ugland House, Grand<br>Cayman KY1-1104, Cayman Islands                | 2 มีนาคม 2561    | MC -1084    | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม          | ไม่มีกำหนดไว้               | สมาชิก      | ส่วนลงทุนของ<br>สมาชิก<br>235,003,573.33<br>ดอลลาร์สหรัฐ | ไม่มีราคาพาร์  | 60                                |

| ชื่อบริษัทและที่อยู่                                                                                                                   | วันที่จดทะเบียน   | เลขทะเบียน | ประเภทธุรกิจ                                                                  | ทุนจดทะเบียน                | ชนิดของหุ้น | จำนวนหุ้น<br>จำนวนแล้ว<br>(หุ้น) | มูลค่าหุ้น     | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>(ร้อยละ) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| S Hotels and Resorts APAC (SG) Pte. Ltd.<br>38 Beach Road, #29-11 South Beach<br>Tower, Singapore 189767                               | 20 มีนาคม 2561    | 201809514H | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น และ<br>บริหารลงทุน และ<br>พัฒนาโรงแรม | 245,096,094<br>ดอลลาร์สหรัฐ | สามัญ       | 245,096,094                      | 1 ดอลลาร์สหรัฐ | 60                                |
| Prime Locations Management 3 Ltd.<br>Oliaji Trade Centre, 1st Floor, Victoria,<br>the Republic of Seychelles                           | 5 กันยายน 2562    | 214852     | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                       | 65,000,000<br>ดอลลาร์สหรัฐ  | สามัญ       | 8,000,000                        | 1 ดอลลาร์สหรัฐ | 60                                |
| Dream Islands Development 3 Private<br>Limited<br>#02-01, Millennia Tower, 10 Ameer<br>Ahmed Magu, Malé 20026,<br>Republic of Maldives | 27 พฤศจิกายน 2562 | C11872019  | ดำเนินธุรกิจบริหาร<br>ลงทุนและพัฒนา<br>โรงแรม                                 | 2,000 รูปียาร์              | สามัญ       | 2,000                            | 1 รูปียาร์     | 60                                |
| SW Development Holding Co. Ltd<br>Oliaji Trade Centre, 1st Floor, Victoria,<br>the Republic of Seychelles                              | 27 ธันวาคม 2562   | 217669     | ดำเนินธุรกิจเข้าถือหุ้น<br>ในบริษัทอื่น                                       | 500,000,000<br>ดอลลาร์สหรัฐ | สามัญ       | 2                                | 1 ดอลลาร์สหรัฐ | 50                                |

## หมายเหตุ

- <sup>1</sup> ชื่อเดิม บริษัท ทรัพย์ธนารินทร์ จำกัด
- <sup>2</sup> ชื่อเดิม บริษัท กินซ่าโฮม จำกัด
- <sup>3</sup> ชื่อเดิม บริษัท เอส แอคทีฟ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- <sup>4</sup> ชื่อเดิม บริษัท ทรัพย์ธนารินทร์ จำกัด

### 6.3 บุคคลอ้างอิงอื่น

#### 6.3.1 นายทะเบียนหลักทรัพย์หุ้นสามัญ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 ประเทศไทย

โทรศัพท์: +66 (0) 2009 9000 หรือ SET Contact Center : +66 (0) 2009 9999

โทรสาร: +66 (0) 2009 9991

Email: [SETContactCenter@set.or.th](mailto:SETContactCenter@set.or.th)

#### 6.3.2 ผู้สอบบัญชี

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

โดย นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 หรือ

นายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4095 หรือ

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552

เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : +66 (0) 2344 1000

โทรสาร : +66 (0) 2286 8200