

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2538 ในชื่อเดิมว่า “บริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา จำกัด” ด้วยทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดพักอาศัย

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557 บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้นสามัญของบริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด และบริษัท สันติบุรี จำกัด ตามแผนการรวมธุรกิจ โดยบริษัทฯ ได้ออก และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด ให้แก่ บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้”) จำนวน 1,801,441,632 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 38.23 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และ Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd. (“SPM SG”) จำนวน 1,130,964,175 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท สันติบุรี จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด ให้แก่นายสันติ ภิรมย์ภักดี (“นายสันติ”) จำนวน 1,229,946,524 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.10 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ SPM SG ได้ทำการขายหุ้นจำนวน 247,617,536 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 5.25 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่ Damerius Pte. Ltd. ซึ่ง นายสันติถือหุ้นร้อยละ 100 และเป็นบุคคลตามมาตรา 258(4) ของนายสันติ จึงทำให้ SPM SG ถือหุ้นจำนวน 883,346,639 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 18.75 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ

ปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอินทรา คอนโดมิเนียม โครงการ รสา แม็กชีวิลล์ และโครงการ เดอะ ไลฟ์เฮาส์ และโรงแรมจำนวน 1 โรงแรม ได้แก่ โรงแรม สันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา

1.2 สรุปการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

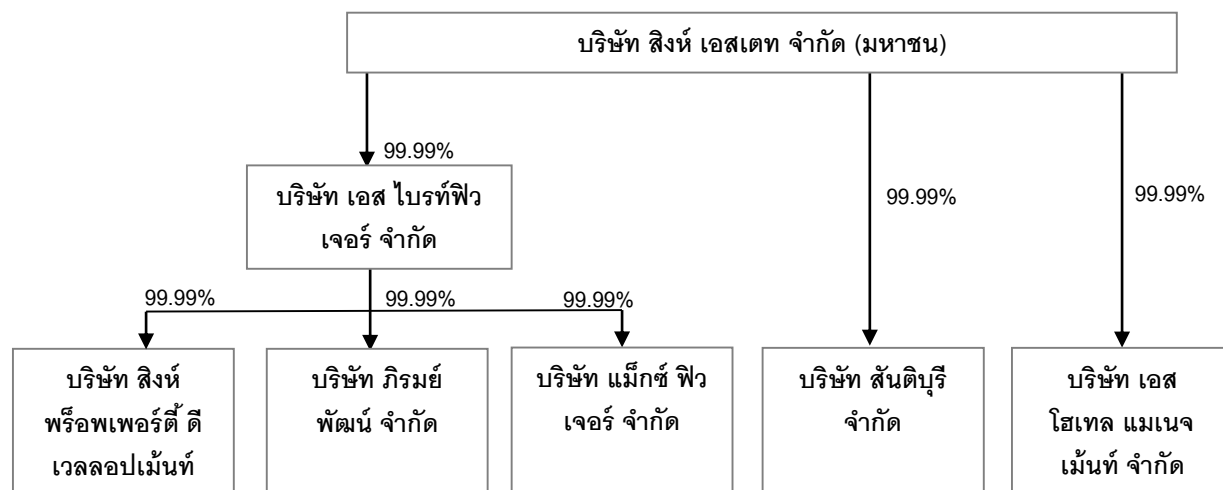
วัน เดือน ปี	เหตุการณ์
14 สิงหาคม 2538	จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ด้วยทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท
9 กรกฎาคม 2540	เปิดขายโครงการปฐุมพร การ์ดैन บนถนนพุทธมณฑล สาย 4 ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ โดยเป็นโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 160 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 380,000,000 บาท
31 มีนาคม 2545	เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10,000,000 บาท เป็น 20,000,000 บาท โดยเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
27 ตุลาคม 2546	เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 20,000,000 บาทเป็น 300,000,000 บาท โดยเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน
30 เมษายน 2547	เปลี่ยนชื่อจากบริษัท พาณิชยกรรมพัฒนา จำกัด เป็นบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300,000,000 บาท เป็น 375,000,000 บาท เพื่อเตรียมเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนทั่วไปจำนวน 15 ล้านหุ้น และนำหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากมูลค่าหุ้นละ 100 บาทเป็นหุ้นละ 5 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 75 ล้านหุ้น
12 มีนาคม 2549	ลดทุนจดทะเบียนจาก 375,000,000 บาทเป็น 300,000,000 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 300,000,000 บาทเป็น 400,000,000 บาท

วัน เดือน ปี	เหตุการณ์
12 เมษายน 2550	เริ่มการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใต้ชื่อ “RASA”
16 มีนาคม 2554	เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญที่ตราไว้ จากมูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1 บาท
27 เมษายน 2555	เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 400,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท
3 พฤษภาคม 2556	ลดทุนจดทะเบียนจาก 500,000,000 บาท เป็น 499,999,986 บาท
7 พฤษภาคม 2556	เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 499,999,986 บาท เป็น 549,999,986 บาท
9 มิถุนายน 2557	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทฯ มีมติพิจารณาอนุมัติแผนการรวมธุรกิจของบริษัทฯ กับบริษัท สันติบุรี จำกัด จากนายสันติ และกับบริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด จากสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ โดยการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) โดยการออกหุ้นจำนวน 2,932,405,807 หุ้น ให้แก่สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ และจำนวน 1,229,946,524 หุ้น ให้แก่นายสันติ รวมการออกหุ้นทั้งสิ้น 4,162,352,331 หุ้น
12 กันยายน 2557	ออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด ให้แก่สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 1,801,441,632 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 38.23 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และ SPM SG จำนวน 1,130,964,175 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เพื่อชำระค่าหุ้นสามัญของบริษัท สันติบุรี จำกัด แทนการชำระด้วยเงินสด ให้แก่นายสันติ จำนวน 1,229,946,524 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.10 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ และเปลี่ยนชื่อบริษัทฯ จาก รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็น บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่จะเปลี่ยนจากกลุ่มฟินิจซอบ มาเป็นกลุ่มสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มนายสันติ
18 กันยายน 2557	เปลี่ยนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จาก “RASA” เป็น “S”

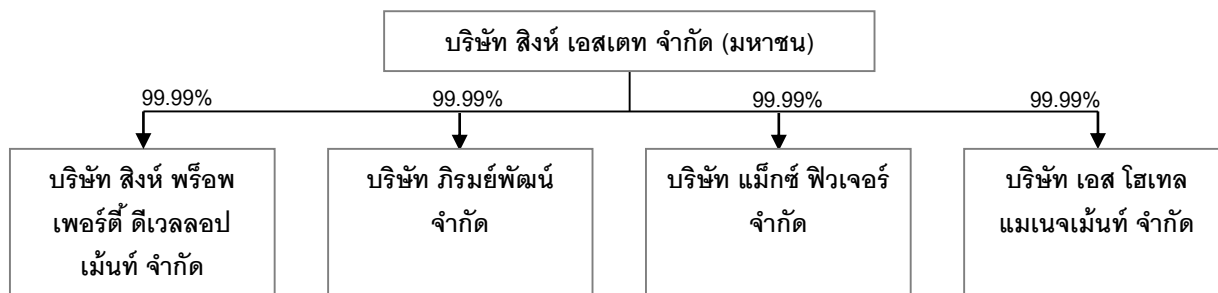
หมายเหตุ : สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน SPM SG

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 26 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



อย่างไรก็ตาม ภายหลังการปรับโครงสร้างถือหุ้นของบริษัทย่อยซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ จะมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



1.4 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี จำกัด (นายสันติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี จำกัด) จะให้สิทธิโรงแรม สันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา ใช้เครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” โดยไม่มีค่าใช้จ่ายในอนาคต โดยเครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” ที่ใช้กับธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่โรงแรมหรืออสังหาริมทรัพย์ เช่นสนามกอล์ฟ บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี จำกัด ยังคงเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าและตราใบที่นายสันติ ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ในบริษัทฯ บริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี จำกัด จะให้สิทธิบริษัทฯ ในการใช้เครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” ในการประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับโรงแรมที่เปิดใหม่โดยมีค่าใช้จ่ายในการใช้เครื่องหมายการค้า ซึ่งจะตกลงค่าใช้จ่ายกันในอนาคต

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอินทรี คอนโดมิเนียม โครงการ รสฯ แม็กซีวิลล์ และโครงการ เดอะ ไลท์เฮ้าส์ และโรงแรมจำนวน 1 โรงแรม ได้แก่ โรงแรม สันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา

การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย

1. บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีที่ดินเปล่า เนื้อที่ 11 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ และถนนอโศกมนตรี แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
2. บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 2 ไร่ 48 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนอโศกมนตรี (ซอยสุขุมวิท 21) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
3. บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด ดำเนินธุรกิจให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันบริษัทมีที่ดินเปล่า เนื้อที่ 30 ไร่ 2 งาน 10 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงνωลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
4. บริษัท เอส ไฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจบริหาร ลงทุน และพัฒนาโรงแรม
5. บริษัท เอส ไบรท์พิวเจอร์ จำกัด ดำเนินธุรกิจการถือหุ้นในบริษัทอื่น
6. บริษัท สันติบุรี จำกัด ดำเนินธุรกิจโรงแรม สันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา

2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ

ก่อนการรับโอนหุ้นสามัญ บริษัทฯ มีรายละเอียดโครงสร้างรายได้ในปี 2554 2555 และ 2556 และงวดหกเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557 ดังนี้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ : ล้านบาท	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	146.34	11.84	56.19	8.91	172.49	35.65
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด	1,086.95	87.94	570.42	90.46	306.06	63.25
รายได้อื่น*	2.69	0.22	3.98	0.63	5.31	1.10
รายได้รวม	1,235.98	100.00	630.58	100.00	483.85	100.00

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ : ล้านบาท	งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2556		งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	66.53	30.38	137.17	81.87
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด	149.89	68.45	25.16	15.02
รายได้อื่น*	2.56	1.17	5.22	3.11
รายได้รวม	218.98	100.00	167.55	100.00

หลังการรับโอนหุ้นสามัญ บริษัทฯ จะมีรายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการของโรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา และ รายได้ค่าเช่าอาคารจากบริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด โดยมีรายละเอียดรายได้จากข้อมูลทางการเงินเสมือนดังนี้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ : ล้านบาท	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	146.34	8.63	56.19	5.65	172.49	22.34
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด**	1,264.83	74.59	630.13	63.36	318.23	41.21
รายได้จากการให้บริการ	237.09	13.98	274.58	27.61	260.76	33.77
รายได้ค่าเช่าอาคาร	1.44	0.08	1.26	0.13	0.84	0.11
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	1,649.70	97.29	962.16	96.74	752.31	97.43
รายได้อื่น*	45.98	2.71	32.38	3.26	19.88	2.57
รวมรายได้	1,695.67	100.00	994.54	100.00	772.19	100.00

หมายเหตุ : * รายได้ค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ของโครงการเดอะ โลท์ เอ๊าส์ ปรากฏอยู่ในส่วนหนึ่งของรายได้อื่น

** ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน ได้ถือเสมือนว่าได้รับรายได้ ในส่วนที่บริษัท สยามไพรม์ เอสเตท จำกัด ถือในสัดส่วนร้อยละ 30 เข้ามา รวมในงบการเงิน จากการจำหน่ายห้องชุดโครงการ เดอะ โลท์เอ๊าส์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นในส่วนร้อยละ 30 ของบริษัท สยามไพรม์ เอสเตท จำกัด ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2557 และได้ทำการซื้อจากบริษัท สยามไพรม์ เอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ : ล้านบาท	งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2556		งวดหกเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	66.53	17.03	137.17	44.89
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด**	158.83	40.66	25.16	8.23
รายได้จากการให้บริการ	155.37	39.77	125.65	41.12
รายได้ค่าเช่าอาคาร	0.72	0.18	1.26	0.41
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	381.45	97.64	289.24	94.65
รายได้อื่น*	9.22	2.36	16.34	5.35
รวมรายได้	390.66	100.00	305.59	100.00

หมายเหตุ : * รายได้ค่าเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ของโครงการเดอะ โลท์ เอ๊าส์ ปรากฏอยู่ในส่วนหนึ่งของรายได้อื่น

** ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน ได้ถือเสมือนว่าได้รับรายได้ ในส่วนที่บริษัท สยามไพรม์ เอสเตท จำกัด ถือในสัดส่วนร้อยละ 30 เข้ามา รวมในงบการเงิน จากการจำหน่ายห้องชุดโครงการ เดอะ โลท์เอ๊าส์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นในส่วนร้อยละ 30 ของบริษัท สยามไพรม์ เอสเตท จำกัด ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2557 และได้ทำการซื้อจากบริษัท สยามไพรม์ เอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2557

2.2 ลักษณะของผลิตภัณฑ์

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอินโทร คอนโดมิเนียม (INTRO CONDOMINIUM)

ที่ตั้งโครงการ :	ถนนประดิพัทธ์ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ :	3-1-33 ไร่
รายละเอียดโครงการ :	คอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น จำนวน 450 ห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 38.01-137.67 ตารางเมตร
จุดเด่นของโครงการ :	<ul style="list-style-type: none"> - ทำเลที่ตั้งใจกลางเมือง ติดถนนประดิพัทธ์ เดินทางสะดวกได้หลายเส้นทางทั้งถนนพหลโยธิน ถนนพระราม 6 และถนนกำแพงเพชร ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วนพระราม 6 สถานีรถไฟฟ้าสะพานควาย และสถานีรถไฟใต้ดินกำแพงเพชร - ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้สถานีบางซื่อซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้าหลายเส้นทาง เช่น รถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน และช่วงบางซื่อ-พญาไท-มักกะสัน ซึ่งเชื่อมต่อไปยัง Airport Link) รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ช่วงบางซื่อ - รังสิต และช่วงบางซื่อ - หัวลำโพง) ทำให้มีอิสระกับการเดินทางที่มากกว่า - ด้วยพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ด้านหน้าโครงการดั่งโอเอซิสกลางเมืองที่ให้ความรู้สึกสดชื่น สงบ และมีความเป็นส่วนตัว - มุมมอง 360 องศาโดยรอบอาคาร สามารถสัมผัสกับวิวเมืองได้อย่างเต็มอิ่ม - โดดเด่นด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมที่ทันสมัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย สระว่ายน้ำบนชั้น 19 ห้องออกกำลังกายและระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง - ด้วยจำนวนห้องชุดเพียง 9-14 ห้องต่อชั้น พร้อมลิฟต์โดยสารจำนวน 6 ตัว ทำให้มีความเป็นส่วนตัวสูง
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	พนักงาน เจ้าของกิจการ และบุคคลทั่วไป
ระดับราคาขายต่อหน่วย :	2.50 - 13.30 ล้านบาท
มูลค่าโครงการ :	1,450 ล้านบาท
ระยะเวลาการก่อสร้าง :	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
หน่วยคงเหลือ :	ณ วันที่ 12 กันยายน 2557 มีหน่วยคงเหลือ 10 ยูนิต มูลค่าประมาณ 49.90 ล้านบาท

โครงการ รสา แม็กซ์วิลล์ (RASA MAXX VILLE)

ที่ตั้งโครงการ :	ซอยพหลโยธิน 73 ถนนพหลโยธิน แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ :	20-2-75.1 ไร่
รายละเอียดโครงการ :	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ขนาด 18.8-39.8 ตารางวา จำนวน 217 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยต่อหลังประมาณ 100 – 120 ตารางเมตร
จุดเด่นของโครงการ :	<ul style="list-style-type: none"> - ทำเลที่ตั้งอยู่ในซอยพหลโยธิน 73 เดินทางเข้าออกได้หลายเส้นทาง ทั้งทางด้านถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี-รังสิต ใกล้ทางยกระดับโทล์เวย์ - ใกล้แหล่งช้อปปิ้งบริเวณโดยรอบ โรงพยาบาล และสถานศึกษาชั้นนำ เช่น ห้างสรรพสินค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต โรงพยาบาลภูมิพล โรงพยาบาลสายไหม โรงพยาบาลเซ็นทรัลเอนอร์ล มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพรังสิต เป็นต้น - ด้วยจำนวนบ้านเพียง 5-8 ยูนิตต่อกลุ่ม และบ้านทุกหลังตั้งอยู่บนถนนหลัก พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. และระบบกล้องวงจรปิด ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความปลอดภัย - ทาวน์โฮมสไตล์ Modern Tropical เน้นการจัดสรรประโยชน์ใช้สอยสูงสุด - พื้นที่ส่วนกลางและสวนร่มรื่นขนาดใหญ่ พร้อมลานอเนกประสงค์
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	พนักงาน เจ้าของกิจการ และบุคคลทั่วไป
ระดับราคาขายต่อหน่วย :	2.00 – 3.90 ล้านบาท (โดยประมาณ)
มูลค่าโครงการ :	ประมาณ 520 ล้านบาท
ระยะเวลาการก่อสร้าง :	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
หน่วยคงเหลือ :	ณ วันที่ 12 กันยายน 2557 มีหน่วยคงเหลือ 28 ยูนิต มูลค่าประมาณ 84.00 ล้านบาท

2. ธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ ได้รับโรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา (“โรงแรมสันติบุรี”) ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 71 ห้อง พร้อมโครงการต่อขยายอีกจำนวน 31 ห้อง รวมเป็น 102 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ที่เกาะสมุย

ข้อมูลทั่วไป :	ที่ดินเปล่าตั้งอยู่ทางทิศเหนือของเกาะสมุย มีจำนวน 11 แปลง เนื้อที่รวม 56 ไร่ 3 งาน 93.70 ตารางวา หรือคิดเป็นเนื้อที่ 22,793.70 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ 12/12 หมู่ที่ 1 ต.แม่น้ำ อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี 84330 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมสันติบุรี																																																										
รายละเอียดโรงแรม :	<p>เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 71 ห้อง และโครงการต่อขยาย 31 ห้อง รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ร้านอาหารจำนวน 6 ห้อง และส่วนบริการอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>ห้องพักจำนวน 71 ห้อง แบ่งเป็นอาคาร 2 หลัง มีห้องพักจำนวน 12 ห้อง และมีห้องพักแบบ วิลล่า 59 ห้อง รวม ทั้งสิ้น 71 ห้อง ซึ่งแบ่งประเภทของห้องพัก ตามรายละเอียดดังนี้</p> <table><tr><th>ประเภทห้อง</th><th>อัตราค่าเข้าพัก (บาท)</th><th>จำนวน (ห้อง)</th><th>พื้นที่ต่อห้อง (ตร.ม.)</th></tr><tr><td>Duplex Suite (1 Bedroom)</td><td>9,250 - 13,060</td><td>8</td><td>53</td></tr><tr><td>Duplex Suite (2 Bedroom)</td><td>18,750 - 24,880</td><td>4</td><td>91</td></tr><tr><td>River Villa</td><td>10,330 - 17,200</td><td>15</td><td>60</td></tr><tr><td>Orchid Garden Villa</td><td>13,270 - 18,140</td><td>7</td><td>60</td></tr><tr><td>Dalha Villa</td><td>13,880 - 18,880</td><td>7</td><td>60</td></tr><tr><td>Garden Villa with Plunge Pool</td><td>14,960 - 19,980</td><td>12</td><td>105</td></tr><tr><td>Beachfront Villa</td><td>20,000 - 24,880</td><td>8</td><td>60</td></tr><tr><td>Beachfront Villa with Plunge Pool</td><td>24,380 - 28,880</td><td>4</td><td>116</td></tr><tr><td>Pool Villa</td><td>23,130 - 28,130</td><td>4</td><td>95</td></tr><tr><td>Presidential Retreat</td><td>56,250 - 61,250</td><td>2</td><td>146</td></tr><tr><td colspan="2">รวม</td><td>71</td><td></td></tr></table> <p>อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)</p> <table><tr><td></td><td>2554</td><td>2555</td><td>2556</td><td>1H/2557</td></tr><tr><td>อัตราการเข้าพัก</td><td>72.8%</td><td>82.1%</td><td>79.1%</td><td>61.32%</td></tr></table>	ประเภทห้อง	อัตราค่าเข้าพัก (บาท)	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่ต่อห้อง (ตร.ม.)	Duplex Suite (1 Bedroom)	9,250 - 13,060	8	53	Duplex Suite (2 Bedroom)	18,750 - 24,880	4	91	River Villa	10,330 - 17,200	15	60	Orchid Garden Villa	13,270 - 18,140	7	60	Dalha Villa	13,880 - 18,880	7	60	Garden Villa with Plunge Pool	14,960 - 19,980	12	105	Beachfront Villa	20,000 - 24,880	8	60	Beachfront Villa with Plunge Pool	24,380 - 28,880	4	116	Pool Villa	23,130 - 28,130	4	95	Presidential Retreat	56,250 - 61,250	2	146	รวม		71			2554	2555	2556	1H/2557	อัตราการเข้าพัก	72.8%	82.1%	79.1%	61.32%
ประเภทห้อง	อัตราค่าเข้าพัก (บาท)	จำนวน (ห้อง)	พื้นที่ต่อห้อง (ตร.ม.)																																																								
Duplex Suite (1 Bedroom)	9,250 - 13,060	8	53																																																								
Duplex Suite (2 Bedroom)	18,750 - 24,880	4	91																																																								
River Villa	10,330 - 17,200	15	60																																																								
Orchid Garden Villa	13,270 - 18,140	7	60																																																								
Dalha Villa	13,880 - 18,880	7	60																																																								
Garden Villa with Plunge Pool	14,960 - 19,980	12	105																																																								
Beachfront Villa	20,000 - 24,880	8	60																																																								
Beachfront Villa with Plunge Pool	24,380 - 28,880	4	116																																																								
Pool Villa	23,130 - 28,130	4	95																																																								
Presidential Retreat	56,250 - 61,250	2	146																																																								
รวม		71																																																									
	2554	2555	2556	1H/2557																																																							
อัตราการเข้าพัก	72.8%	82.1%	79.1%	61.32%																																																							

	<p>สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none">- Daily Fruit plate & Newspaper- Daily afternoon high tea (tea & Coffee) 16.00 to 17.00- Daily butler service on the beach (ice cream & fruit once in the afternoon)- Daily chiller bottled drinking water on the beach & pool all day long with beach amenities- Free Wireless internet- Cocktail party every 10 days for all guests- Safe Box <p>ร้านอาหารจำนวน 6 ห้องซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <table><tr><th>ชื่อร้านอาหาร</th><th>ประเภท</th><th>จำนวนที่นั่ง</th></tr><tr><td>1.VIMARNMEK</td><td>Breakfast Continental , Asia meals</td><td>120</td></tr><tr><td>2.SALATHAI</td><td>Classical Thai Meals</td><td>62</td></tr><tr><td>3.POOL BAR (11.00-18.00)</td><td>TastyThaiDishes, Burgers, Pizzas, Small Snacks, exotic Cocktails</td><td>21</td></tr><tr><td>4.LAFONTANA (18.30-22.00)</td><td>Italian Foods</td><td>21</td></tr><tr><td>5.RIM TALAY</td><td>Seafood Barbecue</td><td>61</td></tr><tr><td>6.TAKSIN LOUNGE</td><td>Drink before or after dinner</td><td>36</td></tr></table> <p>ส่วนบริการอื่นที่มีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- Martial Arts training center- Golf driving net- Jogging Track 1.2 km.- Football field- Tennis with Tennis coach- Gym, Squash (balls ,shoe, and racket free of charge)- Water sports Equipment (Kayak, Windsurfing, Laser sailing, Hobbies Cat sailing)- Swimming Pool- Kids Club & play ground including rabbit farm- SPA	ชื่อร้านอาหาร	ประเภท	จำนวนที่นั่ง	1.VIMARNMEK	Breakfast Continental , Asia meals	120	2.SALATHAI	Classical Thai Meals	62	3.POOL BAR (11.00-18.00)	TastyThaiDishes, Burgers, Pizzas, Small Snacks, exotic Cocktails	21	4.LAFONTANA (18.30-22.00)	Italian Foods	21	5.RIM TALAY	Seafood Barbecue	61	6.TAKSIN LOUNGE	Drink before or after dinner	36
ชื่อร้านอาหาร	ประเภท	จำนวนที่นั่ง																				
1.VIMARNMEK	Breakfast Continental , Asia meals	120																				
2.SALATHAI	Classical Thai Meals	62																				
3.POOL BAR (11.00-18.00)	TastyThaiDishes, Burgers, Pizzas, Small Snacks, exotic Cocktails	21																				
4.LAFONTANA (18.30-22.00)	Italian Foods	21																				
5.RIM TALAY	Seafood Barbecue	61																				
6.TAKSIN LOUNGE	Drink before or after dinner	36																				
จุดเด่นของโครงการ :	เป็นรีสอร์ทติดหาดพระระดับห้าดาว																					
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	กลุ่มลูกค้าแบบครอบครัว โดยเฉพาะชาวยุโรป																					
ระยะเวลาการก่อสร้าง ส่วนต่อขยาย :	เริ่มก่อสร้างส่วนขยายเฟส 1 ในเดือนกันยายนปี 2557 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม ปี 2557																					

3. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปัจจุบันบริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 โครงการ ซึ่งก็คือ โครงการ เดอะ ไลท์เฮ้าส์ (The Lighthouse) ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร โดยเป็นพื้นที่เช่าสำหรับร้านค้าเพื่อการพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัย

ที่ตั้งโครงการ :	ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร										
พื้นที่โครงการ :	พื้นที่สำหรับเช่าประมาณ 3,500 ตารางเมตร										
รายละเอียดโครงการ :	<p>พื้นที่เช่าสำหรับร้านค้าเพื่อการพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ The Lighthouse และชุมชนใกล้เคียง</p> <p>โดยในย่านเจริญนครมีคู่แข่งที่สำคัญ คือ โครงการ The VUE และ SENAFEST</p> <p>อัตราการเช่า (Occupancy Rate)</p> <table><tr><td></td><td>2554</td><td>2555</td><td>2556</td><td>1H/2557</td></tr><tr><td>อัตราการเช่า</td><td>51.45%</td><td>70.63%</td><td>93.65%</td><td>100.00%</td></tr></table>		2554	2555	2556	1H/2557	อัตราการเช่า	51.45%	70.63%	93.65%	100.00%
	2554	2555	2556	1H/2557							
อัตราการเช่า	51.45%	70.63%	93.65%	100.00%							
จุดเด่นของโครงการ :	<ul style="list-style-type: none">- ทำเลที่ตั้งใจกลางเมือง สะดวกกับการเดินทางทุกรูปแบบ อยู่ติดถนนเจริญนคร ใกล้ทางด่วน ท่าเรือ และสถานีรถไฟฟ้ากรุงเทพมหานคร- มีที่จอดรถสำหรับร้านค้าถึง 100 คัน- มีร้านค้าหลากหลาย รวมถึงร้านสะดวกซื้อ										
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	ร้านอาหาร ร้านขายเสื้อผ้า โรงเรียนสอนภาษา คลินิก ร้านสะดวกซื้อ สาขาของธนาคาร กิจการ SME										
มูลค่าโครงการ :	เงินลงทุนประมาณ 178 ล้านบาท										

2.3 การตลาดและการแข่งขัน

2.3.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

1. โครงการทาวน์โฮมและคอนโด

ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของบริษัทฯ เป็นโครงการทาวน์โฮมในโซนเหนือของกรุงเทพฯ และโครงการอาคารชุดในพื้นที่ที่เป็นทำเลที่ดี โดยเฉพาะย่านธุรกิจ (Central Business District – CBD) โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีความชื่นชอบสินค้าที่มีเอกลักษณ์ และมีคุณภาพดี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท / เดือน)	โครงการ
B+ - A	80,000 – 150,000	โครงการ อินโทร คอนโดมิเนียม
C	30,000 – 50,000	โครงการ รสา แม็กชีวิลด์

ช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ ใช้ช่องทางการจำหน่ายที่เหมาะสมกับแต่ละผลิตภัณฑ์ เช่นในโครงการบ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮมจะใช้ตัวโครงการเป็นที่ตั้งของสำนักงานขายโดยมีบ้านตัวอย่างซึ่งเป็นบ้านที่มีความสมบูรณ์แบบอยู่ในโครงการจริง ให้ลูกค้าได้เห็นถึงคุณภาพของโครงการพร้อมกับงานตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางที่สร้างบรรยากาศที่รื่นรมย์ของโครงการ โดยมีทีมขายของบริษัทฯ ที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความเข้าใจในตัวสินค้า ทำหน้าที่รับรองลูกค้าที่เข้ามาแวะเยี่ยมชมโครงการ โดยมี Call Center ที่ให้บริการและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และมีเว็บไซต์ (www.singhaestate.co.th) ที่ลูกค้าสามารถศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้

2. โรงแรม

ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทฯ เน้นกลุ่มลูกค้าระดับพรีเมียมขึ้นไป โดยเน้นลูกค้าตลาดยุโรป ได้แก่ เยอรมัน, อังกฤษ, สวิส และรัสเซีย ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีระบบเศรษฐกิจแข็งแกร่ง เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง และมีอัตราการเติบโตที่ดี โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มครอบครัว และคู่รัก ที่เน้นโรงแรมที่มีความเป็นส่วนตัว เงียบสงบ ไม่พลุกพล่าน และมีกิจกรรมสำหรับเด็กและผู้ใหญ่รวมอยู่ในโรงแรม

ช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีกลุ่มพันธมิตรทางการค้าที่เป็น Tour Operator ขนาดใหญ่ของเยอรมัน และอังกฤษ โดยจะเน้นการจัดจำหน่ายผ่านทาง 3 ช่องทางหลักๆ ได้แก่ Tour Operators, Online Travel Agency (OTA) และ Web Site Online ของโรงแรม

2.3.2 ช่องทางการจัดจำหน่าย

โครงการอินโทร คอนโดมิเนียม : ใช้ตัวโครงการเป็นที่ตั้งของสำนักงานขาย

โครงการรสา แม็กชีวิลด์ : ใช้ตัวโครงการเป็นที่ตั้งของสำนักงานขาย

โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท กอล์ฟ แอนด์ สปา : บริษัทฯ เน้นการจัดจำหน่ายผ่านทาง 3 ช่องทางหลักๆ ได้แก่ Tour Operators, Online Travel Agency (OTA) และ Web Site Online ของโรงแรม

2.3.3 ภาวะตลาด และการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

ในปี 2551 เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจทั่วโลกเริ่มจากวิกฤติการทางการเงินในประเทศสหรัฐอเมริกาหรือที่เรียกกันว่า “วิกฤติแฮมเบอร์เกอร์” ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับสู่ภาวะตกต่ำอีกครั้ง แต่ไม่รุนแรงเท่าปี 2540 จึงสามารถฟื้นตัวได้อย่างรวดเร็วตั้งแต่กลางปี 2552 ต่อเนื่องมาถึงปี 2553 จนกระทั่งสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐในเดือนมิถุนายน 2553 ซึ่งเป็นมาตรการที่ลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจำนอง และภาษีธุรกิจเฉพาะ ก่อให้เกิดการเร่งโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งในไตรมาสแรกของปี 2553 และมีผลทำให้ในไตรมาสที่สามซึ่งเป็นไตรมาสแรกหลังสิ้นสุดมาตรการ มีการชะลอตัวลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ ซึ่งในไตรมาสถัดมาก็มีสัญญาณการฟื้นตัว

ในปี 2554 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มไตรมาสแรกด้วยการฟื้นตัวอย่างช้าๆ แต่ก็มาประสบกับสองอุปสรรคใหญ่ คือ วิกฤติการณ์ทางการเงินของประเทศในกลุ่มยูโร โดยเริ่มต้นมาจากประเทศกรีซ ขยายไปยังประเทศไอซ์แลนด์ และโปรตุเกส และที่สำคัญคือ ประเทศไทยประสบกับมหาอุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายของปี อยู่ยาวนาน 2-3 เดือน ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งทางตรงและทางอ้อมกับตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก

ในปี 2555 ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ แม้ว่าปลายปี 2555 ขาววิกฤติการณ์ทางการเงินของประเทศในกลุ่มยูโร จากประเทศไอร์แลนด์ และ อิตาลี ยังเป็นข่าวร้ายให้กับตลาดอยู่ แต่กระแสเงิน (Fund Flow) จากทางตะวันตก ยังคงไหลเข้าสู่ประเทศในทางเอเชียเป็นจำนวนมาก โดยเข้ามาซื้อตราสารหนี้และทรัพย์สิน ทำให้มีพลังกระตุ้นเศรษฐกิจให้เติบโตต่อเนื่อง

ในปี 2556 บริษัทฯ คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีแนวโน้มไปในทิศทางที่ดีขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น จากกระแสของเงิน (Fund Flow) จากทางตะวันตกที่ยังไหลเข้าสู่เอเชียอย่างต่อเนื่อง จากกระแสของเงินในประเทศเองจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ (Mega Project) ของรัฐบาล และจากการที่ 10 ประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้จะเป็นตลาดการผลิต และการตลาดหนึ่งเดียว (Single market and production base) ในปี 2558 รูปแบบที่เรียกว่าประชาคมอาเซียน (AEC : ASEAN Economic Community) อันนำมาซึ่งกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังต่ำกว่าประเทศสิงคโปร์ และมาเลเซียมาก แต่ในครึ่งปีหลังเกิดวิกฤติการณ์ทางการเมืองขึ้นอีกครั้งทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการใช้จ่ายลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้ออสังหาริมทรัพย์และการต้องมีการเงินกู้ไปอีกหลายปี เป็นเหตุให้การเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง

ในส่วนของปี 2557 ภายหลังจากที่มีการจัดตั้งรัฐบาลเข้ามาบริหารประเทศ บริษัทฯ ก็คาดว่าผู้บริโภคจะมีความเชื่อมั่น และเพิ่มการใช้จ่ายใช้สอยมากขึ้น หลังจากที่ผ่านมาในช่วงครึ่งปีแรกที่ประเทศยังคงมีปัญหาคาใจความวุ่นวายทางการเมืองภายในประเทศ โดยข้อมูลจากศูนย์วิจัยกสิกรไทยพบว่ายอดขาย (Presales) ที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ลดลง โดยยอดขายเฉลี่ยของตลาดลดลงประมาณร้อยละ 28.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เช่นเดียวกับจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ที่หดตัวกว่าร้อยละ 25.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี 2556 ในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ทั้งแนวราบและห้องชุดคอนโดมิเนียม มีรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 130,100 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ร้อย

ละ 4 (ปี 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 36 จากปี 2554) เป็นการสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพมหานคร 77,900 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 และใน 5 จังหวัดปริมณฑลประมาณ 52,200 หน่วยลดลงร้อยละ 14 จากปีก่อน

ในจำนวนนี้แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 69,500 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 53 และที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 60,600 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47 จะเห็นว่าปี 2556 ห้องชุดคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน หลังจากปี 2554 ที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีมากกว่า

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ แบ่งออกได้เป็น บ้านเดี่ยว 31,100 หน่วย ลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 26,800 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 94 และบ้านแฝด 2,700 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 145 จากปีก่อน

หากพิจารณาจากโครงการต่างๆ ที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการอยู่ ณ ปัจจุบันทั้ง 2 โครงการจะพบว่า โครงการเหล่านั้นตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งจะสังเกตได้จากทำเลที่ตั้งของโครงการที่พัฒนาอยู่ทั้งโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม จัดอยู่ในพื้นที่ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่เป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีโครงการของผู้ประกอบการรายอื่นที่เปิดโครงการในบริเวณใกล้เคียงกันกับโครงการของบริษัท นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่ช่วยสนับสนุนพื้นที่ต่างๆ ที่โครงการของบริษัท ตั้งอยู่ให้มีศักยภาพมากยิ่งขึ้น เช่น การเปิดใช้ทางด่วนส่วนต่อขยายทางพิเศษฉลองรัช การที่ประชุมสภาผ่านร่าง พรบ.เวนคืนที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา-วงแหวนรอบนอก กรุงเทพมหานคร ในท้องที่เขตบางเขน สายใหม่ และคลองสามวา โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สายปากเกร็ด-หลักสี่-มีนบุรี-สุวินทวงศ์) และโครงการก่อสร้างถนนพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ซึ่งโครงการต่างๆ เหล่านี้ เป็นปัจจัยที่ช่วยสนับสนุนให้พื้นที่ของเขตสายใหม่ซึ่งเป็นเขตที่โครงการของบริษัท ตั้งอยู่เป็นทำเลที่มีศักยภาพ เป็นต้น

โครงการอาคารชุดต่างๆ ของผู้ประกอบการรายอื่นที่เปิดโครงการในบริเวณใกล้เคียงกันกับโครงการของบริษัท มีดังนี้

พื้นที่	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น
สาทร - เจริญนคร	โครงการ เดอะ ไลฟ์เฮ้าส์	The River, Urbano, The Room, Rhythm สาทร
พหลโยธิน - ประดิพัทธ์	โครงการ อินโทร คอนโดมิเนียม	Cross Point, Tree Interchange, Issara ลาดพร้าว, Equinox, Rhythm สะพานควาย

โครงการต่างๆ ของผู้ประกอบการรายอื่นที่เปิดโครงการในบริเวณใกล้เคียงกันกับโครงการแนวราบของบริษัท มีดังนี้

พื้นที่	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการอื่น
พหลโยธิน	โครงการ รสา แม็กชีวิลด์	โฮมอินทาวน์, RK Park Watcharapol, ไลโอ, Prukso Ville

มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์โดยกำหนดเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเพิ่มเติมให้สัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อราคาบ้าน (Loan To Value : LTV) ใหม่ โดยสำหรับคอนโดมิเนียมให้ปล่อยสินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 90 สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป และสำหรับบ้านจัดสรรแนวราบให้ปล่อย

สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 95 สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นต้นไป ให้น้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35 แต่หากปล่อยเกินกว่าสัดส่วนดังกล่าว จะได้รับน้ำหนักความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 75 ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เลื่อนการใช้มาตรการ LTV สำหรับบ้านจัดสรรแนวราบออกไปเป็นวันที่ 1 มกราคม 2556 เนื่องจากวิกฤติน้ำท่วมที่มีความรุนแรงในปลายปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างหนัก โดยเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 2,000 แห่ง ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ต้องถูกน้ำท่วม ทำให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าวต้องหยุดชะงักลง ขณะที่ในพื้นที่ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม มีอันต้องชะลอตัวลงเช่นกัน

ทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคต

โครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เป็นตึกสูง (High rise condominium) คงยังเกาะอยู่กับแนวการขยายขนส่งมวลชนระบบรางไฟฟ้า ซึ่งมีความชัดเจนเป็นรูปธรรมทั้งแนวเส้นทางและเวลาการก่อสร้าง เช่น สายสีม่วง สายสีเขียวและสายสีน้ำเงิน ส่วนคอนโดมิเนียมที่เป็นตึกไม่สูง (Low rise condominium) จะเกิดขึ้นในแนวรถไฟฟ้าที่มีขึ้นในอนาคตบริเวณรอบนอกของกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑลใกล้กรุงเทพมหานคร ส่วนในแนวราบนั้นจะออกสู่บริเวณกรุงเทพมหานครรอบนอกและปริมณฑลใกล้กรุงเทพมหานคร เพราะต้องใช้พื้นที่ค่อนข้างมากและหาได้ยากแล้วในกรุงเทพมหานครชั้นใน และราคาที่ดินสูงมาก

การเกิดมหาอุทกภัยในปี 2554 นั้นก่อให้เกิดความต้องการห้องชุดคอนโดมิเนียมอย่างเห็นได้ชัดในขณะที่อยู่อาศัยแนวราบนั้นลดลงโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่อยู่ในบริเวณที่เกิดน้ำท่วมถึง

การมีวิกฤติการณ์ทางการเมืองในครึ่งปีหลังของปี 2556 ทำให้ความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายของผู้บริโภคลดลง ส่งผลต่อการเจริญเติบโตต่อเศรษฐกิจโดยรวม และกระทบต่อเนื่องมายังภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติ ได้จัดตั้งรัฐบาลขึ้นมา นักวิเคราะห์ต่างก็คาดการณ์ว่าเหตุการณ์ดังกล่าว จะช่วยให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยให้ภาคเอกชนกลับมาเริ่มลงทุนจากที่มีการชะลอการลงทุนจากปัญหาการเมืองภายในประเทศ

ปัจจัยเสี่ยงในปี 2557

- ต้นทุนการก่อสร้าง : การปรับอัตราค่าแรงขั้นต่ำเป็น 300 บาทต่อวัน และการขาดแรงงานที่มีฝีมือทำให้ต้นทุนค่าแรงซึ่งเป็นส่วนประกอบที่สำคัญอันหนึ่งสูงขึ้น ซึ่งทำให้ต้องปรับราคาสินค้าให้สูงขึ้นตามเพื่อยังคงรักษาอัตรากำไรขั้นต้นไว้
- ราคที่ดิน : เนื่องจากการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการต้องการเพิ่มรายได้ของบริษัทฯ อสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ทำให้เกิดอุปสงค์ของที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเป็นสาเหตุให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในบริเวณที่มีรถไฟฟ้าผ่าน
- การขาดแคลนผู้รับเหมา : ผลของการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยทำให้การก่อสร้างเพิ่มขึ้นมาผู้รับเหมางานด้านมือ ประกอบกับการขาดแคลนแรงงาน ทำให้ผู้รับเหมามีภาระจ้างงานเพิ่ม และเรียกร้องค่าจ้างรับเหมาที่สูงขึ้น

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มอุตสาหกรรมโรงแรม

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้เกิดเหตุการณ์หลายอย่างซึ่งส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมโรงแรม เช่น การปิดสนามบินสุวรรณภูมิในปี 2551 และเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554 เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ทั้งหลายเหล่านี้ส่งผลให้นักท่องเที่ยวมีความต้องการที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยลดลง อย่างไรก็ตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปท่องเที่ยวในช่วงเวลาดังกล่าวก็ยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพียงแต่อาจจะมีการเติบโตในอัตราที่ลดลง โดยจากสถิติจะพบว่าอุตสาหกรรมโรงแรมในสมัยจะมีไฮซีซั่นในช่วงระหว่างเดือนธันวาคมถึงมีนาคม และช่วงพีคซีซั่นระหว่างเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม โดยในช่วงเวลาดังกล่าวโรงแรมในสมัยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงถึง 90%

ปัจจุบันตลาดโรงแรมของเกาะสมุยยังคงคึกคัก โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางการชุมนุมทางการเมือง ทั้งนี้ในปี 2556 ที่ผ่านมาโรงแรมบนเกาะสมุยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยถึง 73% เพิ่มขึ้นจากปี 2555 ประมาณ 5% โดยปัจจัยสำคัญที่ทำให้มีนักท่องเที่ยวเดินทางมายังเกาะสมุยมากขึ้น คือการมีสายการบินเปิดเส้นทางบินมาสู่ราษฏร์ธานีมากขึ้น ซึ่งจากสนามบินราษฏร์ธานี สามารถต่อรถและเรือไปยังเกาะสมุยได้สะดวก โดยในปี 2556 ที่ผ่านมา มีผู้ใช้บริการสนามบินราษฏร์ธานี 1.5 ล้านคน เพิ่มขึ้น 14.5% จากปี 2555 อย่างไรก็ตามพบว่าระยะเวลาการเข้าพักโรงแรมบนเกาะสมุยโดยเฉลี่ยในขณะนี้ลดลง เนื่องจากมีนักท่องเที่ยวมากขึ้นที่เข้ามาพักระยะสั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากเอเชีย

โดยมีรายละเอียดส่วนแบ่งการตลาดในปี 2556 ของโรงแรมที่เป็นคู่แข่งกับโรงแรมสันติบุรี ดังนี้

รายชื่อโรงแรม	ห้องที่เข้าพัก		เฉลี่ยราคา ห้องพัก	จำนวนห้องพัก ต่อปี	รายได้จาก ห้องพัก
	ห้อง	ร้อยละ	บาท	ห้อง	บาท
สันติบุรี	18,546	79.11	10,002	23,442	185,497,712
ดับเบิลยู ริทรีท เกาะสมุย	19,288	70.42	13,917	27,389	268,430,969
บันยันทรี สมุย	20,939	65.19	16,833	32,120	352,468,154
ศาลา สมุย	22,109	87.79	7,310	25,185	161,620,062
ซิกแซกส์ สมุย	15,721	65.26	11,807	24,090	185,614,556
ทองทราย เบย์	20,309	73.04	8,028	27,805	163,036,235
เลอเมอริเดียน เกาะสมุย	21,147	75.24	5,835	28,105	123,396,755

โดยแนวโน้มธุรกิจโรงแรมปี 2557 คาดว่าจะเติบโตร้อยละ 3.4 - 5.7 ท่ามกลางแรงกดดันทางการเมือง โดยมีแรงขับเคลื่อนจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ประกอบกับการได้รับปัจจัยหนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวยุโรปที่มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นจากเศรษฐกิจยุโรปที่ดีขึ้น รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวอาเซียนที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน รวมถึงการจัดโปรโมชันของธุรกิจโรงแรม วันหยุดยาวต่อเนื่อง และภูมิอากาศที่เหมาะสม

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

นายแอนดรูว์ แลงดอน รองประธานบริหารอาวุโสหน่วยธุรกิจบริการด้านโรงแรม โจนส์ แลง ลาซาลส์ (<http://www.ryt9.com>)

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย (<http://www.thannews.th.com>)

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ จะทำการจัดหาที่ดินจาก 3 แหล่งหลักๆ ซึ่งได้แก่ การหาที่ดินจากคนรู้จัก การหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดินหรือที่ดินประเภทที่เป็นหลักประกันหนี้ค้ำชำระจากธนาคารพาณิชย์

2. การจัดหาที่ปรึกษาในการควบคุมการก่อสร้าง

บริษัทฯ จะใช้วิธีการประมูลงาน (Closed-Bid) จากผู้ให้บริการที่ปรึกษาประมาณ 7-8 ราย และพิจารณาคัดเลือกจากผลงานในอดีตและชื่อเสียงของผู้ให้บริการเป็นสำคัญ

3. การออกแบบบ้าน

บริษัทฯ ทำการว่าจ้างบริษัทสถาปนิกชั้นแนวหน้าในการออกแบบบ้าน หรืออาคารชุดในแต่ละโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

4. การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการพิจารณาผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่สำคัญคือ ผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาแต่ละราย ความพร้อมของทีมงาน ความสามารถในการผลิตและจัดส่งงานตามเวลาที่กำหนด และราคาของผู้รับเหมาเสนอ

5. การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาจัดหา และบริษัทฯ จัดหาเอง โดยในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเองได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เพื่อเป็นการลดภาระแก่ผู้รับเหมา

2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 26 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีบ้านและอาคารชุดที่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่ยังส่งมอบไม่ได้จำนวน 2 โครงการ จำนวน 36 หน่วย ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 89.26 ล้านบาท ดังนี้

โครงการ	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง (ร้อยละ)	จำนวนหน่วยทั้งหมด	จำนวนหน่วยที่ส่งมอบแล้ว	จำนวนหน่วยที่ยังไม่ขาย	จำนวนหน่วยที่ยังส่งมอบไม่ได้*	มูลค่าหน่วยที่ยังส่งมอบไม่ได้* (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
INTRO	100	407	388	19	-	-	ภายใน ก.พ. 58
RASA Maxx Ville	100	217	155	26	36	89.26	ภายใน ม.ค. 58
รวม		624	543	45	36	89.26	

หมายเหตุ : ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำการโอน

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงในเรื่องความไม่ต่อเนื่องของรายได้

เนื่องจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายจะมีการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า เพราะฉะนั้นรายได้ของบริษัทฯ จึงอาจมีความผันผวน และไม่ต่อเนื่อง อีกทั้งโรงแรมสันติบุรี จะมีการปิดปรับปรุงเพื่อทำการบำรุงรักษา และเพิ่มจำนวนห้องพัก ระหว่างวันที่ 7 กันยายน 2557 ถึง 20 ธันวาคม 2557 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตามการปิดโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าวก็ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ มาก เนื่องจากช่วงเวลาที่พักโรงแรมเป็นช่วงเวลา Low Season โดยมีรายละเอียดรายได้จากห้องพักในแต่ละเดือนของปี 2554 2555 และ 2556 ดังนี้

	2554		2555		2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
มกราคม	25.39	15.73%	22.15	11.52%	26.76	14.43%
กุมภาพันธ์	18.92	11.72%	21.17	11.01%	22.57	12.17%
มีนาคม	18.53	11.48%	18.57	9.66%	23.45	12.64%
เมษายน	11.82	7.32%	19.56	10.17%	16.28	8.78%
พฤษภาคม	7.61	4.71%	12.46	6.48%	12.34	6.65%
มิถุนายน	7.97	4.94%	10.18	5.29%	9.45	5.09%
กรกฎาคม	14.47	8.97%	20.41	10.62%	18.07	9.74%
สิงหาคม	19.65	12.17%	21.72	11.30%	20.79	11.21%
กันยายน	9.09	5.63%	10.48	5.45%	7.63	4.11%
ตุลาคม	8.29	5.14%	11.26	5.86%	7.68	4.14%
พฤศจิกายน	5.62	3.48%	7.14	3.71%	5.58	3.01%
ธันวาคม	14.04	8.70%	17.16	8.93%	14.88	8.02%
รวม	161.41	100.00%	192.26	100.00%	185.50	100.00%

ทั้งนี้ บริษัทฯ บริหารความเสี่ยง โดยการศึกษาความเป็นไปได้ของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอื่นๆ เพิ่มเติม และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ ยังมีคอนโดมิเนียมโครงการ The Intro และทาวน์โฮมโครงการ RASA Maxxville ซึ่งพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 20 และ 55 ยูนิต ตามลำดับ ซึ่งมีมูลค่า 93 และ 132 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะช่วยลดความผันผวนของรายได้ของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้น

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในช่วงที่ผ่านมาความผันผวนของราคาน้ำมัน ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนของการพัฒนาโครงการ และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีนโยบายในการทำธุรกิจ ดังนี้

1. สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูงจะทำสัญญาจ้างแบบ Turn key โดยการประมูลเลือกผู้รับเหมาที่ให้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเอง

2. สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ก่อนเริ่มทำการก่อสร้าง บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจัดทำสัญญาซื้อขายวัสดุ ก่อสร้างสำหรับทั้งโครงการไว้ล่วงหน้า ทำให้บริษัทฯ สามารถคาดการณ์ต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับการพัฒนาโครงการ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะต้องอาศัยเงินทุนหมุนเวียนของโครงการจากเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งสถาบันการเงินมักจะมีการกำหนดเงื่อนไขในการเบิกเงินกู้ในแต่ละงวด โดยขึ้นอยู่กับความก้าวหน้าในการขาย เพราะฉะนั้นหากยอดขายของโครงการต่างๆ ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย หรือการโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ากว่าที่กำหนด ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีนโยบายในการบริหารสภาพคล่อง โดยการดำเนินการก่อสร้างให้มีความสอดคล้องกับการขาย และสำหรับโครงการขนาดใหญ่ จะแบ่งการก่อสร้างเป็นลักษณะเฟส แทนที่จะก่อสร้างทั้งโครงการในคราวเดียว

ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจในทิศทางที่ดีขึ้นสำหรับปี 2556 การรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเริ่มต้นในปี 2558 การแข่งขันกันเองระหว่างผู้ประกอบการในการเพิ่มยอดขาย โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ เป็นเหตุให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก ซึ่งอาจจะทำให้การพัฒนาโครงการใหม่เป็นไปได้ยาก เนื่องจากผลกำไรอาจจะไม่คุ้มค่ากับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการจัดซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสม และสามารถตั้งขายได้เก็บไว้ เพื่อให้มีที่ดินเพียงพอต่อการที่บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต

ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนการที่จะพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ และต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นบริษัทฯ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาเงินทุนผ่านช่องทางต่างๆ อย่างไรก็ตามจากการที่บริษัทฯ ไม่เคยพัฒนาโครงการขนาดดังกล่าวมาก่อน จึงทำให้มีความเสี่ยงที่ธนาคารหรือนักลงทุนอาจจะไม่เชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะสามารถพัฒนาโครงการได้ อย่างไรก็ตามผู้บริหารของบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าธนาคาร และนักลงทุนจะให้การสนับสนุนแก่บริษัทฯ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ก็เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง และอาจจะให้การสนับสนุนแก่บริษัทฯ ในกรณีที่บริษัทฯ ต้องการเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ

ณ วันที่ 26 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีโครงการที่กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ 2 โครงการ ได้แก่

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลาการก่อสร้าง (ประมาณการ)	ร้อยละความคืบหน้าโครงการ ณ 26 กันยายน 2557	
			การก่อสร้าง	การขาย
Intro	ถนนประดิพัทธ์	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	100	95
RASA Maxx Ville	ถนนพหลโยธิน ซอย 73	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	100	88

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาอยู่นั้น อาจเผชิญกับความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ทั้งปัจจัยภายใน เช่น การก่อสร้างที่ล่าช้า การเพิ่มขึ้นของต้นทุน และปัญหาด้านแรงงาน รวมถึงปัจจัยภายนอก เช่น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ลดลง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อโครงการ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยการว่าจ้างทีมงานที่มีความเป็นมืออาชีพ และมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ความเสี่ยงดังกล่าวลดลง และบริษัทฯ ได้รับผลกระทบน้อยที่สุด

ความเสี่ยงจากการใช้เครื่องหมายการค้า “สันติบุรี”

เนื่องจากเครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” เป็นเครื่องหมายการค้าที่ถือครองโดยบริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี จำกัด โดยนายสันติซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท สันติบุรีไพรเวทคอมมิวนิตี จำกัด ได้ให้สิทธิบริษัทฯ ในการใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับโรงแรมสันติบุรี โดยไม่มีค่าใช้จ่าย อย่างไรก็ตามถ้าหากบริษัทฯ มีความต้องการจะใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับโรงแรมที่บริษัทฯ จะพัฒนาในอนาคต และนายสันติ ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ นายสันติจะให้สิทธิบริษัทฯ ในการใช้เครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” ในการประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับโรงแรมที่เปิดใหม่โดยจะมิค่าใช้จ่ายในการใช้เครื่องหมายการค้า ซึ่งจะตกลงกันในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงเกี่ยวกับเครื่องหมายการค้า “สันติบุรี” จากการที่นายสันติได้ใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับธุรกิจอื่น เช่น สนามกอล์ฟ เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์กับธุรกิจอื่น ผู้บริโภคก็อาจจะเข้าใจผิดว่าเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน และอาจส่งผลในด้านลบต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ จะใส่ชื่อโรงแรมภายใต้เครื่องหมายการค้า เพื่อให้ผู้บริโภคทราบว่าเครื่องหมายการค้าที่ใช้สำหรับโรงแรม

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่

สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ SPM SG นายสันติ และ Darmerius Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 38.23 18.75 26.10 และ 5.25 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ตามลำดับ เพราะฉะนั้นสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ก็สามารถควบคุมการลงมติในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในเรื่องสำคัญต่างๆ ที่กฎหมาย หรือข้อบังคับกำหนดให้ต้องได้รับเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และผู้ถือหุ้นรายอื่นอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลกับสิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ได้

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีการกระจายการถือหุ้นรายย่อยไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ SPM SG นายสันติ และ Darmerius Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 38.23 18.75 26.10 และ 5.25 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ตามลำดับ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งประกอบด้วยนายเขม ไซ รสานนท์ นางสาวอัจฉราพร ศิริไพวัฒน์ และนายรพี พิณิจชอบ ทำการขายหุ้นจำนวน 228,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 4.84 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ผ่านการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ให้แก่นายสันติ เพราะฉะนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันประมาณร้อยละ 6.83 ซึ่งไม่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ อาจจะมี ความเสี่ยงจากการถูกปรับเงินจากการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์กำหนดว่าบริษัทจดทะเบียนจะต้องกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยภายใน 1 ปี โดยบริษัทฯ มีแผนการที่จะกระจายการถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์โดยเร็ว

ความเสี่ยงจากการด้อยค่าของค่าความนิยม

บริษัทฯ ต้องบันทึกค่าความนิยมจากการที่มูลค่าตลาดของบริษัทฯ ก่อนการเข้าทำธุรกรรม ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าทางบัญชี โดยผู้สอบบัญชีจะทำการทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกงวดบัญชี และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงหากผู้สอบบัญชีได้พิจารณาแล้วว่าค่าความนิยมนี้ควรจะต้องมีการด้อยค่า ซึ่งการด้อยค่าดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัทฯ ในด้านของรายการอื่นๆ ส่วนของเจ้าของ และอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงจากการควบรวมกิจการ

จากการที่บริษัทฯ ได้รวมธุรกิจโดยการรับโอนหุ้นสามัญของสันติบุรี และ บริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด บริษัทฯ สันติบุรี และบริษัท เอส ไบรท์ฟิวเจอร์ จำกัด อาจจะมีหน่วยงานบางหน่วยงานที่มีความซ้ำซ้อนกัน ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายส่วนเกินที่ไม่จำเป็น และอาจจะไม่สามารถเลิกจ้างพนักงานได้ด้วยข้อจำกัดต่างๆ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

การดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมโรงแรมมีความเสี่ยงจากการแข่งขันจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยสมมุติเป็นหนึ่งในแหล่งท่องเที่ยวของประเทศไทยที่ชาวต่างชาตินิยมมาท่องเที่ยว เพราะฉะนั้นจะมีผู้ประกอบการจำนวนมากมาเปิดโรงแรมเพื่อให้บริการ ซึ่งทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น

ความเสี่ยงในการจ่ายเงินปันผล

เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ค่อนข้างผันผวน โดยเฉพาะกระแสเงินสด ซึ่งจะแปรผันตามการขายของบริษัทฯ เพราะฉะนั้นหากบริษัทฯ ไม่สามารถขายได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ หรือในช่วงเวลาดังกล่าวไม่มีโครงการที่เปิดขาย ก็อาจจะส่งผลให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานมีจำนวนน้อย และอาจจะไม่เพียงพอต่อการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของความต้องการด้านผลิตภัณฑ์

การเปลี่ยนแปลงปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ เช่น อัตราดอกเบี้ย การเติบโตหรือชะลอตัวทางด้านเศรษฐกิจ และมาตรการของภาครัฐ ส่งผลผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีการทำวิจัยและวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์และพฤติกรรมของผู้บริโภค เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปรับตัวต่อรูปแบบการบริโภคที่เปลี่ยนไปของกลุ่มผู้บริโภคได้

ความเสี่ยงทางด้านเสถียรภาพทางการเมือง

สถานการณ์การเมืองภายในประเทศ ถือว่าเป็นตัวแปรสำคัญตัวหนึ่ง ที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงนโยบายการบริหารงานด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ เพื่อรองรับกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรงในอนาคต

ความเสี่ยงของเงินให้กู้ยืมคงค้าง

ในอดีตสันติบุรีมีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกับบริษัท สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ จำกัด (“สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ”) อย่างไรก็ตามสันติบุรีสมุยคันทรี่คลับมีการใช้เงินลงทุนสูงและรายได้อาจไม่พอเพียงกับมูลค่าการลงทุนเริ่มต้น สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับจึงได้มีการกู้ยืมเงินจากสันติบุรี โดย ณ 31 มีนาคม 2557 และ 30 มิถุนายน 2557 มีเงินกู้คงค้าง 219,500,000 และ 286,156,248 บาท ตามลำดับ ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี ซึ่งเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และมีดอกเบี้ยค้างรับ 93,423,731 และ 95,393,619 บาท ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ไม่ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยคงค้างที่ผ่านมาเนื่องจากเงินให้กู้ยืมเป็นประเภทกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และมูลค่าตามราคาตลาดของทรัพย์สินของลูกหนี้มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหนี้มาก ประกอบกับฐานะทางการเงินของผู้ถือหุ้นที่แข็งแกร่งและมีความเชื่อถือทางสังคมสูงมาก ผู้บริหารจึงมีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถเรียกชำระเงินต้นและดอกเบี้ยค้างรับได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการกำหนดมาตรการดังต่อไปนี้ ขึ้นมาเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. จะดำเนินการให้ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประเมินมูลค่ายุติธรรมของ ที่ดิน อาคาร ของสันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ
2. จะให้สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับทำสัญญาเงินกู้ที่มีเงื่อนไขห้ามจำนอง ที่ดิน อาคาร สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ (Negative Pledge) นอกจากนี้จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขสัญญาเดิม
3. สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับจะชำระคืนดอกเบี้ย และเงินต้น ขั้นต่ำเดือนละ 1,200,000 บาท โดยเป็นการชำระดอกเบี้ยในระหว่างงวด จากนั้นจะชำระดอกเบี้ยค้างจ่าย และถ้าเหลือจะเป็นการชำระคืนเงินต้น โดยบริษัทฯ จะดำเนินการแก้ไขสัญญาเดิม
4. ภายในระยะเวลา 12 เดือน นับจาก วันที่สันติบุรี รวมธุรกิจกับบริษัทฯ ผู้บริหารของบริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมด และ/หรือ ธุรกิจ ของสันติบุรีสมุยคันทรี่คลับเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนมีความเหมาะสมกับบริษัทฯ ก็จะเจรจาเพื่อขอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด และ/หรือ ธุรกิจ ของสันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ โดยขึ้นอยู่กับมูลค่าของทรัพย์สินที่จะตกลงกัน และ การตรวจสอบข้อมูล โดยหากบริษัทฯ ตกลงการทำรายการดังกล่าวบริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
5. หากภายในระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันที่สันติบุรีรวมธุรกิจกับบริษัทฯ ไม่สามารถทำรายการในข้อ 4 ได้ ผู้บริหารจะเรียกชำระหนี้ทั้งหมดจากสันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ โดยจะใช้แหล่งเงินทุนจากภายนอก เช่น เงินกู้จากธนาคาร เงินกู้จากผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราดอกเบี้ยระหว่างบริษัทฯ และสันติบุรี ได้นำเงินให้กู้ยืมแก่สันติบุรีสมุยคันทรี่คลับ จำนวน 219.50 ล้านบาท เข้ามารวมคำนวณอัตราดอกเบี้ยด้วย เนื่องจากมูลค่าตามราคาตลาดของทรัพย์สินของลูกหนี้มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าหนี้มาก ประกอบกับฐานะทางการเงินของผู้ถือหุ้นที่แข็งแกร่ง และมีความเชื่อถือทางสังคมสูงมาก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ได้นำดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 93.42 ล้านบาท เข้ามารวมคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการศึกษา ซึ่งโครงการดังกล่าวมีความเสี่ยงที่ว่าโครงการอาจไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เนื่องจาก ความล่าช้าของโครงการ เช่น ปัญหาด้านแรงงาน สภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในช่วงเวลาดังกล่าว

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สรุปทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจากงบการเงินประจำปี

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 31 ธันวาคม 2556 และ 30 มิถุนายน 2557 มีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 31 ธันวาคม 2556 และ 30 มิถุนายน 2557 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดของต้นทุน ดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (บาท)		
	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	30 มิถุนายน 2557
ที่ดิน	686,661,967	878,606,331	878,606,331
ค่าพัฒนาที่ดิน	4,622,162	11,294,313	11,434,313
งานระหว่างก่อสร้าง	801,641,235	944,248,132	984,097,372
งานสาธารณูปโภค	20,123,820	26,173,518	28,304,101
ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	65,416,563	76,818,404	76,818,404
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	16,985,150	20,184,656	21,055,929
รวม	1,595,450,897	1,957,325,354	2,000,316,451
หัก จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(762,948,902)	(1,043,899,381)	(1,162,686,537)
โอนเป็นที่ดินรอการขาย	0	0	(203,547,066)
สุทธิ	832,501,995	913,425,973	634,082,848

หมายเหตุ : ก่อนเพิ่มทุน

4.1.2 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 173.85 ล้านบาท ส่วน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ ไม่มีที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากได้ย้ายสินทรัพย์ดังกล่าวไปอยู่ภายใต้รายการที่ดินรอการขาย เนื่องจากบริษัทฯ จะมีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้แก่ กลุ่มพินิจชอบ โดยที่ดินรอการพัฒนาที่มีรายละเอียดดังนี้

ที่ตั้ง	เนื้อที่	ภาระผูกพัน	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (บาท)		
			31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2556	30 มิถุนายน 2557
ที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลอง 6 ฝั่ง ตะวันตก ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	143 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา	ที่ดินบางส่วนจำนวน 54 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร วงเงิน 303.4 ล้านบาท	173,850,000	173,850,000	-

หมายเหตุ : ก่อนเพิ่มทุน

4.1.3 ที่ดินรอการขาย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการขาย 361,125,300 ล้านบาท ซึ่งรายการที่ดินรอการขายเกิดจากการที่บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายที่ดิน ตามรายละเอียดในสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทฯ จะขายที่ดินเปล่าย่านดอนเมือง และที่ดินเปล่าย่านลำลูกกา ให้แก่ กลุ่มพินิจชอบ โดยมีรายละเอียดของที่ดินดังนี้

ที่ตั้ง	เนื้อที่	ราคาประเมิน (บาท)	ราคาขาย (บาท)	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี (บาท)
ที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ในซอยพหลโยธิน 73 ถนนพหลโยธิน แขวง สนามบินเขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	33 ไร่ 3 งาน 87 ตารางวา	188,700,000	198,000,000	189,961,715
ที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลอง 6 ฝั่งตะวันตก ตำบลบึงคำ พร้าว อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	143 ไร่ 3 งาน 10 ตารางวา	160,100,000	175,000,000	171,163,585
รวม		348,800,000	373,000,000	361,125,300

หมายเหตุ : ประเมินราคาโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

4.1.4 อาคาร และอุปกรณ์

วันที่ 31 ธันวาคม 2555 31 ธันวาคม 2556 และ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์อาคาร และอุปกรณ์ ดังนี้

รายการ	อายุการให้ประโยชน์ (ปี)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 (บาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 (บาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 (บาท)
เครื่องตกแต่ง	5	169,248	601,002	527,159
อุปกรณ์สำนักงาน	5	736,874	386,747	312,287
ยานพาหนะ	3-4	464,762	226,999	57,907
ห้องตัวอย่าง	5	-	6,571,245	5,336,774
รวม		1,370,884	7,785,993	6,234,128

หมายเหตุ : ก่อนเพิ่มทุน

4.1.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ มีมูลค่ายุติธรรมประมาณ 181.10 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 102.24 ล้านบาท 94.34 ล้านบาท และ 141.01 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 31 ธันวาคม 2556 และ 30 มิถุนายน 2557 ตามลำดับ

ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว เป็นการเข้าทำสัญญาจัดการลงทุนระหว่าง บริษัทฯ และบริษัท สยามไพร์ม เอสเตท จำกัด ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2550 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ The Lighthouse ในสัดส่วน 70 ต่อ 30 โดยบริษัทฯ เป็นผู้มีส่วนการลงทุนร้อยละ 70 ของเงินทุน อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2557 บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรมยกเลิกสัญญาจัดการลงทุน ตามรายละเอียดในสารสนเทศของบริษัทฯ ที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยชำระเงินเป็นจำนวน 51,000,000 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนให้แก่บริษัท สยามไพร์ม เอสเตท จำกัด ในการซื้อพื้นที่พาณิชย์กรรมของโครงการ The Light House ในส่วนที่เป็นของบริษัท สยามไพร์ม เอสเตท จำกัด

4.1.6 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 31 ธันวาคม 2556 และ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 0.47 ล้านบาท 0.50 ล้านบาท และ 0.19 ล้านบาท ตามลำดับ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีข้อพิพาททางกฎหมาย ดังนี้

1. บริษัทฯ ได้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างการก่อสร้างกับผู้รับจ้างรายหนึ่ง เนื่องจากผู้รับจ้างรายดังกล่าวกระทำผิดสัญญาจ้าง ทำให้ผู้รับจ้างฟ้องร้องบริษัทฯ ต่อศาลแพ่งเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2554 และเรียกร้องค่าจ้างและค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 80.93 ล้านบาท ศาลชั้นต้นมีคำสั่งไม่รับฟ้อง โดยจำนายคดีเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2555 ให้ไปยื่นต่ออนุญาโตตุลาการ โจทก์และจำเลยต่างยื่นอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งให้ศาลแพ่งดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไป ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างสืบพยานจำเลย ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ยื่นฎีกาว่าศาลแพ่งไม่มีอำนาจรับคดีไว้พิจารณา แต่ต้องยื่นให้อนุญาโตตุลาการเป็นผู้พิจารณา

2. จากข้อพิพาทตามข้อ 1. บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องผู้รับจ้างเรื่องผิดสัญญาต่อสถาบันอนุญาโตตุลาการ ให้ผู้รับจ้างชดเชยค่าเสียหายให้แก่บริษัทฯ รวมเป็นเงินจำนวน 234.13 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเลือกประธานอนุญาโตตุลาการ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 968 อาคารอ้อจือเหลียง ชั้นที่ 20 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	:	ดำเนินธุรกิจลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107547000443
ทุนจดทะเบียน	:	4,712,350,732 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,712,350,732 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	4,712,350,732 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,712,350,732 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
โทรศัพท์	:	02-632-4533
โทรสาร	:	02-632-4534
Website	:	www.singhaestate.co.th

บริษัทย่อย

บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนสามเสน แขวงถนนนครไชยศรี เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	:	ดำเนินธุรกิจให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันที่จดทะเบียน	:	12 มิถุนายน 2555
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105555084454
ทุนจดทะเบียน	:	2,562,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 25,620,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	2,562,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 25,620,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
โทรศัพท์	:	02-632-4533
โทรสาร	:	02-632-4534
Website	:	- ไม่มี -

บริษัท ภิรมย์พัฒน์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	179 ซอยอโศก ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	:	ดำเนินธุรกิจให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันที่จดทะเบียน	:	13 ธันวาคม 2544
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105544118964
ทุนจดทะเบียน	:	73,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 73,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	73,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 73,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
โทรศัพท์	:	02-632-4533

โทรสาร : 02-632-4534
Website : - ไม่มี -

บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 968 อาคารอ้อจ้อเฮลियง ชั้นที่ 20 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจให้เช่า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
วันที่จดทะเบียน : 6 สิงหาคม 2556
เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105556124875
ทุนจดทะเบียน : 1,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนชำระแล้ว : 1,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 15,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
โทรศัพท์ : 02-632-4533
โทรสาร : 02-632-4534
Website : - ไม่มี -

บริษัท เอส โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 968 อาคารอ้อจ้อเฮลियง ชั้นที่ 20 ถนนพระรามที่ 4 แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ : ดำเนินธุรกิจบริหารลงทุน และพัฒนาโรงแรม
วันที่จดทะเบียน : 15 กันยายน 2557
เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105557135820
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนชำระแล้ว : 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์ : 02-632-4533
โทรสาร : 02-632-4534
Website : - ไม่มี -