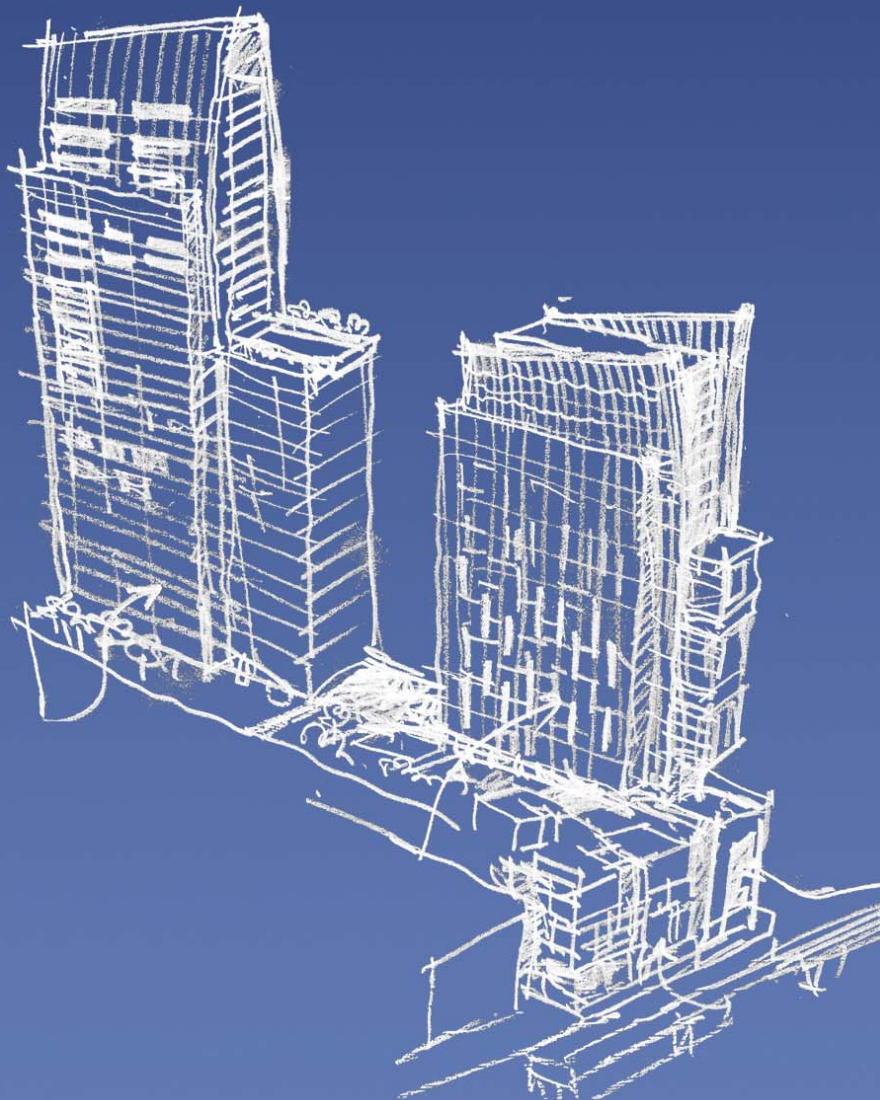


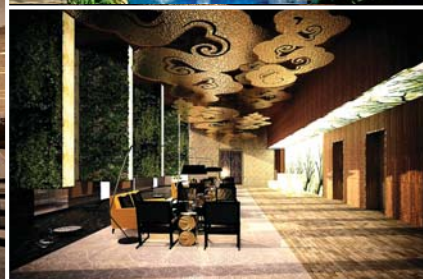
# Thai Property



**2011**  
Annual Report

รายงานประจำปี 2554





|   |   |
|---|---|
| 1 |   |
| 2 | 4 |
| 3 | 5 |
|   | 6 |
| 7 | 8 |

1. Hyde Sukhumvit Condominium
2. Crowne Plaza Sukhumvit Hotel
3. Westin Grande Sukhumvit Hotel
4. Sheraton Hua Hin Resort & Spa
5. Hua Hin Blue Lagoon
6. Lobby at Hyde Sukhumvit
7. Sukhumvit 13 Shopping Center
8. Pacific Place I & II

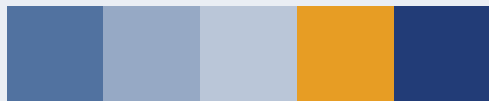
# สารบัญ



|   |    |
|---|----|
| จุดเด่นทางการเงิน                           | 2  |
| สารจากประธานกรรมการ                         | 3  |
| รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ           | 4  |
| การดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย       |    |
| • ความเป็นมาของบริษัท                       | 5  |
| • การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร                 | 5  |
| • รายละเอียดธุรกิจของบริษัทย่อย             | 6  |
| • การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย              | 8  |
| ปัจจัยความเสี่ยง                            | 10 |
| โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ             | 11 |
| • โครงสร้างการจัดการ                        | 12 |
| • คณะกรรมการบริษัท                          | 13 |
| • กรรมการผู้มีส่วนจจัดการ                   | 16 |
| • ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ        | 16 |
| • คณะกรรมการตรวจสอบ                         | 16 |
| • ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ | 17 |
| • การสรรหากรรมการ                           | 17 |
| • ค่าตอบแทนกรรมการ                          | 17 |
| การกำกับดูแลกิจการที่ดี                     | 18 |
| รายการระหว่างกัน                            | 21 |
| รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต               | 22 |
| งบการเงิน                                   | 24 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงิน                     | 32 |







## จุดเด่นทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

| สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2554                         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |                    |        | งบการเงินรวม       |        |
|---|----------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|
|   | 2551                 | 2552   | 2553<br>(ปรับปรุง) | 2554   | 2553<br>(ปรับปรุง) | 2554   |
| <b>รายได้</b>                                     | 46                   | 23     | 581                | 83     | 1,127              | 1,093  |
| กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา*           | 13                   | 6      | 25                 | 34     | 539                | 45     |
| <b>กำไรสุทธิ</b>                                  | 5                    | 1      | 11                 | 3      | 511                | 335    |
| อัตรากำไรสุทธิก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา* | 27.34%               | 25.64% | 4.23%              | 40.70% | 47.79%             | 4.16%  |
| อัตรากำไรสุทธิ                                    | 10.31%               | 2.77%  | 1.87%              | 3.49%  | 45.38%             | 30.67% |
| <b>สินทรัพย์รวม</b>                               | 1,114                | 1,111  | 1,341              | 1,558  | 8,619              | 8,293  |
| หนี้สินรวม  | 125                  | 123    | 343                | 348    | 6,634              | 4,557  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม                              | 988                  | 989    | 998                | 1,209  | 1,499              | 1,877  |
| <b>จำนวนหุ้นจดทะเบียนและชำระแล้ว</b>              | 235                  | 2,354  | 2,354              | 2,816  | 2,354              | 2,816  |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น                             | 4.20                 | 0.42   | 0.42               | 0.43   | 0.64               | 0.67   |
| กำไรสุทธิต่อหุ้น                                  | 0.02                 | 0.00   | 0.005              | 0.001  | 0.22               | 0.14   |
| อัตราส่วนภาระเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น       | 0.06                 | 0.07   | 0.31               | 0.26   | 2.64               | 0.89   |
| อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์รวม                         | 0.43%                | 0.06%  | 0.89%              | 0.20%  | 10.51%             | 3.96%  |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น                           | 0.48%                | 0.06%  | 1.13%              | 1.10%  | 41.12%             | 19.86% |

\* หมายเหตุ : ไม่รวมกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้



## สารจากประธานกรรมการ

### ปี 2554 ปีแห่งการเสริมสร้างความแข็งแกร่งของบริษัท

เมื่อต้นปี 2554 เศรษฐกิจโลกและของประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนๆ อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ราคาทองคำและราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นจนทำสถิติใหม่ แต่เมื่อเข้าสู่ครึ่งปีหลัง อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยต้องประสบกับการเปลี่ยนแปลง อย่างรุนแรงจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ ขณะที่อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกก็ชะลอตัวลง อย่างไรก็ตาม บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและมั่นคง ด้วยความภาคภูมิใจ และความเชื่อมั่นในปรัชญาของการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนั้น การตัดสินใจลงทุนในบริษัทแกรนด์ แอสเสท ไชยเตลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ก็ประสบความสำเร็จตามที่คาดการณ์ไว้

### ปี 2555 ปีแห่งการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

จากผลประกอบการที่ดีขึ้นของบริษัทและบริษัทย่อยได้สะท้อนให้เห็นวิสัยทัศน์ของบริษัทว่ามุ่งไปในทิศทางที่ถูกต้อง และเราจะเดินหน้าต่อไปอย่างมั่นคงและด้วยความเชื่อมั่น ทั้งในการลงทุนและพัฒนาธุรกิจใหม่ๆ อาทิเช่น ศูนย์การค้า Community Mall และธุรกิจค้าปลีก ในย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร รวมทั้งจะยังคงดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท อันได้แก่ อาคารสำนักงานให้เช่า โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ทั้งนี้ ด้วยทักษะและความเชี่ยวชาญของบริษัท ทีมบริหารและพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ และความเป็นมืออาชีพ คณะกรรมการบริษัทมั่นใจว่าธุรกิจของบริษัทจะดำเนินไปตามแผนงานที่ผ่านการพิจารณาแล้วอย่างรอบคอบ และจะประสบผลสำเร็จอย่างดีในปีนี้และปีต่อไป



(นายวัชรกิติ วัชรโรทัย)

ประธานกรรมการ

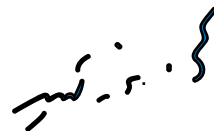
## รายงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งในปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ได้แก่

- |                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์   | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติพันธ์ | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล      | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ       |

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้ง การประชุมร่วมกับผู้อำนวยการสายงานบริหารการเงินและผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งการขอคำชี้แจงจากฝ่ายบริหาร เพื่อให้ได้รับข้อมูลที่เพียงพอในการสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งได้ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวและมีความเห็นว่าบริษัทได้จัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวก็ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นอกจากนั้น คณะกรรมการตรวจสอบได้มีมติเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัทสำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด เป็นผู้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2555 รวมทั้ง ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในอิสระที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ให้เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน การกำกับดูแลและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และเสนอรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาก่อนที่จะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณารับทราบต่อไป



(นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์)  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

## การดำเนินงานธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

### ความเป็นมาของบริษัท :

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมใช้ชื่อว่า “บริษัท รัตนการเคหะ จำกัด” ก่อตั้งในปี 2528 และได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อปี 2532 ต่อมาในปี 2548 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)”

ในระยะเริ่มแรกบริษัท ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจหลัก ต่อมาในปี 2536 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกประตูน้ำ ได้แก่ “โครงการ ประตูน้ำ เซ็นเตอร์” แต่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจเมื่อปี 2540 การก่อสร้างโครงการดังกล่าวได้หยุดชะงักลง จนกระทั่งถึงปี 2545 บริษัทได้ตกลงโอนสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการประตูน้ำ เซ็นเตอร์ ให้แก่บริษัทร่วมทุนที่ได้จัดตั้งขึ้นใหม่

ต่อมาเมื่อปี 2553 บริษัทได้ถอนการลงทุนของบริษัทจากบริษัทร่วมทุนดังกล่าว และนำเงินที่ได้รับมาลงทุนใน บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มหาชน ซึ่งทั้งสองบริษัทได้สร้างผลตอบแทนอันน่าพึงพอใจ

### การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร :

#### 1. รายได้

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปี 2554 รวมทั้งสิ้น 1,093.01 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 743.55 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 89.46 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและให้บริการ จำนวน 214.90 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 45.10 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการดำเนินงานลดลงเป็นจำนวนเงิน 34.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.02 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในปี 2553 (งบปรับปรุง)

#### 2. ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 1,232.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 621.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 101.88 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายรวมของปี 2553 (งบปรับปรุง) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 283.33 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 64.90 ล้านบาท ต้นทุนในการขายและการบริหาร จำนวน 515.98 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จำนวน 162.69 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยคิดเป็น จำนวน 256.94 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 251.63 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4,740.55 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายทางการเงินของปี 2553

#### 3. ฐานะทางการเงิน

ในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 8,293.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 (งบปรับปรุง) จำนวน 326.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.78 และมีหนี้สินรวม 4,557.35 ล้านบาท ลดลงจากปี 2553 (งบปรับปรุง) จำนวน 2,076.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.31 โดยในปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุน จำนวน 253.04 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2553 (งบปรับปรุง) จำนวน 169.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.12

**รายละเอียดธุรกิจของบริษัทย่อย :**

ปัจจุบันบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้อง จำนวน 7 บริษัท ดังนี้

**1. บริษัท มัลติวิส จำกัด**

|                   |   |
|-------------------|---|
| ประเภทธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจให้บริการโฆษณาโดยป้ายอิเล็กทรอนิกส์   |
| การก่อตั้ง        | 22 มีนาคม 2538  |
| สำนักงานใหญ่      | 1168/43 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 17 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 |
| ทุนจดทะเบียน      | 15,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท                   |
| ทุนชำระแล้ว       | 15,000,000 บาท  |
| สัดส่วนการถือหุ้น | 28,500 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 19 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)                                   |

**2. บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด**

|                   |   |
|-------------------|---|
| ประเภทธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารศูนย์การค้าและอาคาร ให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และอาคาร รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ การตลาด และการขาย พื้นที่ของศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และอาคาร ทั้งเพื่อขาย และ/หรือ ให้เช่า |
| การก่อตั้ง        | 30 มิถุนายน 2553  |
| สำนักงานใหญ่      | 2922/305-306 อาคาร ซาฮูอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310   |
| ทุนจดทะเบียน      | 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท   |
| ทุนชำระแล้ว       | 5,000,000 บาท   |
| สัดส่วนการถือหุ้น | 499,997 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)   |

**3. บริษัท ซีนเนอร์รี่ ฟีด จำกัด**

|                   |   |
|-------------------|---|
| ประเภทธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจการลงทุน  |
| การก่อตั้ง        | 12 พฤษภาคม 2553 ณ บริติช เวอร์จิน ไอส์แลนด์                                 |
| สำนักงานใหญ่      | Quastisky Building, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands |
| ทุนจดทะเบียน      | US\$ 50,000 ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ US\$ 1        |
| ทุนชำระแล้ว       | US\$ 50,000   |
| สัดส่วนการถือหุ้น | 50,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)                  |

**4. บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (PED)**

|                   |   |
|-------------------|---|
| ประเภทธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน  |
| การก่อตั้ง        | 22 ธันวาคม 2531   |
| สำนักงานใหญ่      | 140 อาคาร วัน แปซิฟิค เพลส ชั้น เอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 |
| ทุนจดทะเบียน      | 600,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 60,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท                |
| ทุนชำระแล้ว       | 600,000,000 บาท   |
| สัดส่วนการถือหุ้น | 59,999,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)                              |



**5. บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด**

|                   |  |
|-------------------|--|
| ประเภทธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน  |
| การก่อตั้ง        | 29 พฤศจิกายน 2553  |
| สำนักงานใหญ่      | 2922/305-306 อาคาร ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| ทุนจดทะเบียน      | 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท  |
| ทุนชำระแล้ว       | 5,000,000 บาท  |
| สัดส่วนการถือหุ้น | 499,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)  |

**6. บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**

|                   |   |
|-------------------|---|
| ประเภทธุรกิจ      | ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                  |
| การก่อตั้ง        | 7 กรกฎาคม 2546  |
| สำนักงานใหญ่      | 388 อาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 |
| ทุนจดทะเบียน      | 3,001,466,667 บาท   |
| ทุนชำระแล้ว       | 2,751,466,667 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,751,466,667 หุ้น   |
| สัดส่วนการถือหุ้น | 977,674,912 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 35.53 ของทุนชำระแล้ว)   |

**7. บริษัท ยักษ์ จำกัด**

|                 |   |
|-----------------|---|
| ประเภทธุรกิจ    | ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์  |
| การก่อตั้ง      | 4 มกราคม 2553   |
| สำนักงานใหญ่    | 22 ซอยประชาชนกุล 3 ซอย 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 |
| ทุนจดทะเบียน    | 100,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท      |
| ทุนชำระแล้ว     | 62,500,000 บาท  |
| อัตราการถือหุ้น | 6,500,000 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 65 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)                      |

การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย :

1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

| รายละเอียด                          | อาคาร วัน แบริ่งเพลส  | อาคาร ทุ แบริ่งเพลส   |
|-------------------------------------|---|---|
| ที่ตั้งอาคาร                        | เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท<br>แขวงคลองเตย เขตคลองเตย<br>กรุงเทพมหานคร | เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท<br>แขวงคลองเตย เขตคลองเตย<br>กรุงเทพมหานคร |
| พื้นที่รวม (ตร.ม.)                  | 30,513  | 42,526  |
| พื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.) | 16,002  | 21,577  |
| อัตราผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน         | 67.77%  | 82.48%  |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ย   | 524 บาท/ ตร.ม.  | 538 บาท/ ตร.ม.  |
| จำนวนชั้น 19                        | 30  |   |
| ที่จอดรถ 241 คัน                    | 368 คัน   |   |
| ผู้บริหารอาคาร                      | Jones Lang Lasalle<br>Management Limited                          | Jones Lang Lasalle<br>Management Limited                          |

2. ธุรกิจโรงแรม

สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

| รายละเอียด         | The Westin Grande<br>Sukhumvit Hotel | Sheraton Hua Hin Resort<br>and Spa Hotel |
|--------------------|--------------------------------------|--|
| ที่ตั้ง            | บริเวณปากซอยสุขุมวิท 19              | อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี                |
| ประเภทโรงแรม       | โรงแรมระดับ 5 ดาว                    | โรงแรมระดับ 5 ดาว                        |
| จำนวนชั้น          | 25 ชั้น                              | 2 ชั้น                                   |
| จำนวนห้องพัก       | 363 ห้อง                             | 240 ห้อง                                 |
| อัตราเข้าพักเฉลี่ย | ประมาณร้อยละ 64.47                   | ประมาณร้อยละ 54                          |

### 3. โรงแรมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

| ชื่อ                         | ประเภทโครงการ     | ที่ตั้ง                 | จำนวนชั้น | จำนวนห้อง   |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------|-------------|
| Hotel Soi Sukhumvit 13       | โรงแรมระดับ 4 ดาว | บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 | 30        | 327         |
| Crowne Plaza Sukhumvit Hotel | โรงแรมระดับ 5 ดาว | บริเวณปากซอยสุขุมวิท 27 | 32        | 342         |
| HYDE Sukhumvit               | อาคารชุดพักอาศัย  | บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 | 37        | 364         |
| MJ Community Mall            | ศูนย์การค้า       | ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร  | 3         | 5,000 ตร.ม. |

### 4. โครงการที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

| รายละเอียด        | The Trendy Condominium  | Hua Hin Blue Lagoon  |
|-------------------|---|--|
| ที่ตั้ง           | บริเวณซอยสุขุมวิท 13  | อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี  |
| ประเภทโครงการ     | อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน และช้อปปิ้งพลาซ่า  | อาคารชุดพักอาศัย และบ้านเดี่ยว   |
| รายละเอียดโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารชุดพักอาศัย สูง 18 ชั้น รวม 530 ห้องชุด</li> <li>อาคารสำนักงาน สูง 32 ชั้น พื้นที่รวม 29,850 ตารางเมตร</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารสูง 18 อาคาร รวม 108 ห้องชุด</li> <li>บ้านเดี่ยว 2 ชั้น รวม 37 หลัง</li> </ul> |
| อัตราการขาย       | ร้อยละ 99.46  | ร้อยละ 82.06   |



## ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้

### 1. ภาวะวิกฤติทางการเงินโลก

ภาวะวิกฤติทางการเงินที่เกิดขึ้นในสหภาพยุโรปและประเทศสหรัฐอเมริกาส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจของโลกในภาพรวม และยังส่งผลกระทบทางอ้อมต่อธุรกิจอาคารสำนักงานของบริษัทย่อยซึ่งมีผู้เช่าบางส่วนเป็นบริษัทต่างชาติ และ/หรือ สาขาของบริษัทต่างชาติที่ได้รับผลกระทบ ทำให้มีผู้เช่าบางราย ขอลดขนาดพื้นที่เช่าลง หรือยกเลิกการเช่าไป อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนไม่มากนัก รวมทั้งความต้องการพื้นที่เช่าในเขตธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานครที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบริษัทย่อยยังสามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ได้สูงขึ้นจากปีก่อน นอกจากนี้ ผลกระทบต่อจำนวนชาวต่างชาติที่เข้าพักในโรงแรมของบริษัทย่อยก็มีไม่มากนักและสามารถทดแทนโดยนักท่องเที่ยวต่างชาติอื่นๆ

### 2. การเพิ่มอัตราค่าจ้างขั้นต่ำและรายได้ขั้นต่ำของผู้จบปริญญาตรี

การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำและรายได้ขั้นต่ำของผู้จบปริญญาตรีที่จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2555 นี้ จะส่งผลกระทบต่อทางตรงต่อค่าจ้างและเงินเดือนของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยที่จะต้องเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามจากการสำรวจของบริษัทและบริษัทย่อยพบว่า การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำและรายได้ขั้นต่ำของผู้จบปริญญาตรีจะส่งผลกระทบต่อรายจ่ายในส่วน ค่าจ้างและเงินเดือนของบริษัทและบริษัทย่อยไม่มากนัก เพราะพนักงานส่วนใหญ่ได้รับค่าจ้าง และ/หรือ เงินเดือนสูงกว่าเกณฑ์ที่จะบังคับใช้ใหม่อยู่แล้ว

### 3. การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและก๊าซหุงต้ม

การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและก๊าซหุงต้มทำให้ค่าใช้จ่ายด้านพลังงานของธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรง แต่เมื่อเทียบกับรายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจะมีผลกระทบไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันและก๊าซหุงต้มดังกล่าวส่งผลกระทบต่อทางอ้อมต่อการเพิ่มขึ้นของราคาวัตถุดิบ ค่าขนส่ง และอื่นๆ

### 4. ภัยธรรมชาติ

เมื่อปี 2554 ที่ผ่านมา ธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อยได้รับผลกระทบจากภัยสึนามิในญี่ปุ่น ทำให้นักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวญี่ปุ่นที่นิยมมาพักที่โรงแรมของบริษัทย่อยลดจำนวนลงมาก ขณะที่อุทกภัยในประเทศไทยก็ส่งผลให้จำนวนผู้เข้าพักทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติลดจำนวนลงเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ช่วงต้นปี 2555 ที่ผ่านมา จำนวนผู้เข้าพักในโรงแรมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทคาดว่าหากในปี 2555 นี้ ไม่มีภัยธรรมชาติที่ร้ายแรงเกิดขึ้นอีก ผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยน่าจะดีขึ้นกว่าปีก่อน

### 5. การถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

บริษัทถูกจัดอยู่ในกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินการให้พ้นเหตุเพิกถอนไม่ได้ (Non Performing Group) เป็นปีที่ 2 ซึ่งบริษัทมีเวลาในการปรับปรุงกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีก 2 ปี มิฉะนั้น บริษัทก็อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทคาดว่าจะสามารถปรับปรุงกิจการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

## โครงสร้างผู้ถือหุ้นและการจัดการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท 10 อันดับแรก ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

| ชื่อ - สกุล   | จำนวนหุ้น   | %ของจำนวนหุ้นทั้งหมด |
|---|-------------|----------------------|
| 1. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก | 507,685,830 | 18.03                |
| 2. Ever Effort Finance Limited                                | 451,000,000 | 16.01                |
| 3. นายเสรี ดิยวุฒิโรจนกุล                                     | 443,250,000 | 15.74                |
| 4. นายพรชัย ภูมิวัฒน์   | 341,500,000 | 12.13                |
| 5. Global Paragon Enterprises Limited                         | 273,000,000 | 9.69                 |
| 6. Thailand Securities Depository Co., Ltd. for Depositors    | 205,883,650 | 7.31                 |
| 7. นายลิขิต สมหนองตาต   | 150,000,000 | 5.33                 |
| 8. นางสุมาลี อ่องจิริต  | 96,400,000  | 3.42                 |
| 9. DBS Bank A/C DBS Nominees-PB Clients                       | 39,600,000  | 1.41                 |
| 10. นายชายนิด ไ้วศิริมณี                                      | 29,362,500  | 1.04                 |

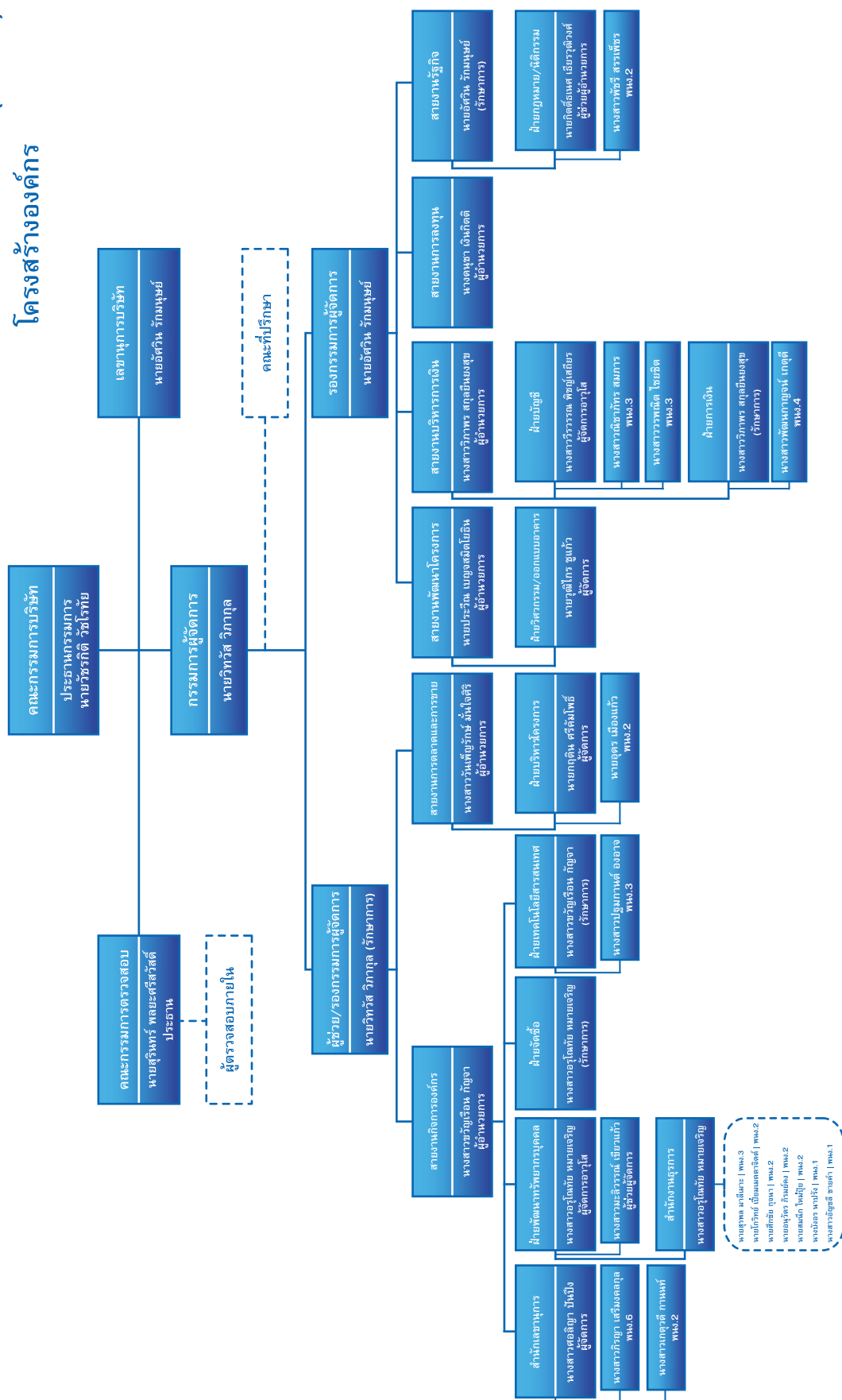
หมายเหตุ : “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก และ Thailand Securities Depository Co., Ltd. for Depositors” เป็นการถือหุ้นแทนผู้ลงทุนโดยผ่านทางผู้ฝากที่เป็นสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 225 ถึงมาตรา 228

“จำนวนหุ้นในบัญชี Scrippless”

เป็นส่วนหนึ่งของระบบไร้ใบหุ้น ที่ผู้ถือหุ้นนำฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ภายใต้บัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์เพื่อการเก็บรักษาหุ้น โดยมีได้มีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริงเป็นปัจจุบันจนกว่าจะมีการปิดสมุดทะเบียน

\*\*\* บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผล ในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละงวดบัญชี

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
โครงสร้างองค์กร





**คณะกรรมการบริษัท :**

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมี 7 คน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล                        | ตำแหน่ง                            |
|----------------------------------|------------------------------------|
| 1. นายวัชรกิติ วัชรโรทัย         | ประธานกรรมการ                      |
| 2. รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา           | กรรมการอิสระ                       |
| 3. นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์    | กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์ | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ       |
| 5. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล       | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ       |
| 6. นายวิทวัส วิภากุล             | กรรมการผู้จัดการ                   |
| 7. นายอัศวิน รักมณูชัย           | กรรมการ/รองกรรมการผู้จัดการ        |

**1. นายวัชรกิติ วัชรโรทัย**

**ตำแหน่ง**

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

**ประสบการณ์การทำงาน**

2553 - ปัจจุบัน

2550 - ปัจจุบัน

2544 - 2550

2538 - ปัจจุบัน

ประธานกรรมการ

- ศิลปศาสตรบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- M.P.A., Roosevelt University, Illinois, U.S.A.
- ปริญญาบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ. รุ่นที่ 4)
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 9

ประธานกรรมการ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

กรมวังผู้ใหญ่ สำนักพระราชวัง

ผู้ช่วยเลขาธิการพระราชวัง ฝ่ายที่ประทับ สำนักพระราชวัง

คณะกรรมการดำเนินการจัดงานกาชาด สภากาชาดไทย

**2. รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา**

**ตำแหน่ง**

**คุณวุฒิทางการศึกษา**

**ประสบการณ์การทำงาน**

2548 - ปัจจุบัน

ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ

- ปริญญาเอก (Journalism-Political Communication) - Southern Illinois University, Illinois, U.S.A.
- ปริญญาโท (Journalism - Advertising) - Northwestern University, U.S.A.
- ปริญญาโท (English) - University of Washington, U.S.A.
- ศิลปศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) วรรณคดีอังกฤษและภาษาต่างประเทศ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

กรรมการอิสระ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ - Good Communication Limited Partnership
- ผู้อำนวยการโครงการนิเทศศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
- ผู้อำนวยการโครงการหลักสูตรการจัดการชุมชนบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
- พิธีกรรายการวิทยุและโทรทัศน์หลายรายการ

### 3. นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัณฑิตบัณฑิต (เกียรตินิยมดี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) - West Coast University, U.S.A.

ประสบการณ์การทำงาน

2546 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2545 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้อำนวยการ - บริษัท ตรวจสอบบัญชี ยูบีซีซี จำกัด

2542 - ปัจจุบัน

- กรรมการผู้จัดการ - บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ ยูเนี่ยน จำกัด
- ที่ปรึกษาการเงิน - บริษัท โรงพยาบาลนครธน จำกัด

### 4. นายเชิดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (เกียรตินิยมดี), University of London, England
- ปริญญาโท (System Analysis), Aston University, England

ประสบการณ์การทำงาน

ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)

กรรมการผู้จัดการ - บริษัท แคปปิตอล เมเนจเม้นท์ จำกัด

กรรมการผู้จัดการ - บริษัท 4P อลิอันซ์ จำกัด

กรรมการบริหารความเสี่ยง - บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

กรรมการ - บริษัท เอ็มซีไอ ดราก้า เคเบิล จำกัด

2534-2536

กรรมการผู้อำนวยการ - กลุ่มบริษัท ชินวัตร คอมพิวเตอร์ จำกัด

2543-2546

กรรมการผู้จัดการ - บริษัท ฮิวเลตต์-แพคการ์ด (ประเทศไทย) จำกัด

2546-2549

กรรมการผู้จัดการ - บริษัท โมโตโรล่า (ประเทศไทย) จำกัด

## 5. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล

ตำแหน่ง

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต - จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

2545 - ปัจจุบัน

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบัน

ธุรกิจส่วนตัว (สถาปนิก/นำเข้าเฟอร์นิเจอร์จากต่างประเทศ)

## 6. นายวิฑูร วิภากร

ตำแหน่ง

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- M.B.A., Tarleton State University, Texas, U.S.A.

ประสบการณ์การทำงาน

2541 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2546 - 2548

กรรมการ - บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

2536 - 2541

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริษัท รัตนการเคหะ จำกัด (มหาชน)

## 7. นายอัศวิน รักมณูชัย

ตำแหน่ง

กรรมการรองกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) จากประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโทรัฐประศาสนศาสตร์ จากสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

2552 - ปัจจุบัน

กรรมการ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2551 - ปัจจุบัน

รองกรรมการผู้จัดการ - บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2547 - 2551

กรรมการผู้จัดการ - กลุ่มบริษัท ไพรม์ เนเจอร์ กรุป

2546 - 2547

กรรมการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)



### กรรมการผู้มีอำนาจจัดการ :

นายวัชรกิติ วัชรวิทย์ หรือ นายอัศวิน รักมณูญ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับนายวิฑูรย์ วิภากุล และประทับตราสำคัญของบริษัท มีผลผูกพันบริษัท

### ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการ :

1. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทและรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
2. พิจารณานโยบาย วิสัยทัศน์ แผนงาน กลยุทธ์ที่สำคัญ มาตรฐานจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทและความคืบหน้าที่สำคัญด้านต่างๆ
4. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการตรวจสอบบัญชีที่ถูกต้อง โปร่งใส ทันต่อเวลา และเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
5. ดูแลระบบการควบคุมภายใน และกำกับการตรวจสอบภายในและการตรวจสอบภายนอก ให้ทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม
6. จัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรม รวมถึงดูแลในเรื่องการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทและสาธารณชนอย่างเหมาะสม
7. ดูแลและแก้ไขปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจเกิดขึ้นให้เป็นไปตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### คณะกรรมการตรวจสอบ :

ปัจจุบัน คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 คน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล                        | ตำแหน่ง                           |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. นายสุรินทร์ พลยะศรีสวัสดิ์    | กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์ | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายสุพจน์ ศิริพรเลิศกุล       | กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ       |

### ขอบเขตอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ :

1. ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง มีความครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้
2. ดูแลให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
3. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท
4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
6. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัท
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย

### การสรรหากรรมการ :

คณะกรรมการจะสรรหาบุคคลที่สมควรได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการของบริษัท โดยพิจารณาจากภูมิหลัง การศึกษา ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงประวัติส่วนตัว ความประพฤติและคุณสมบัติอื่นๆ ที่เห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อกิจการของบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งบุคคลดังกล่าวหรือบุคคลอื่นใดที่ที่ผู้ถือหุ้นเสนอเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทตามข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

### คำตอบแทนกรรมการ :

#### 1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ในปี 2554 บริษัทจ่ายคำตอบแทนให้แก่คณะกรรมการในลักษณะเบี้ยประชุมและเงินเดือนรวมกันแล้ว เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

#### 2. คำตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

## การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบในการบริหารจัดการองค์กร โดยจัดให้มีโครงสร้างองค์กรที่มีความสมดุลในบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และผู้ถือหุ้น เพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืนและมีความน่าเชื่อถือภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทได้ยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี 5 ประการ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

### 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทจะจัดประชุมผู้ถือหุ้น ณ สถานที่ที่มีความสะดวกในการเดินทาง ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมการประชุม และบริษัทจะส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งวาระการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม วาระการประชุมแต่ละวาระ จะมีความเห็นของคณะกรรมการประกอบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาและข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจเพื่อลงมติในที่ประชุมในวาระนั้นๆ

บริษัทจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมการประชุม และในการลงมติในที่ประชุมอย่างเต็มที่ และหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่อาจเป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมการประชุม รวมทั้งจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมอย่างอิสระ

ภายหลังจากวันประชุมบริษัทจะจัดทำรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง รวมทั้งจะแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านระบบอินเทอร์เน็ตในวันถัดจากวันประชุมเป็นอย่างช้า รายงานการประชุมดังกล่าวจะประกอบด้วยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมการประชุม มติของ ที่ประชุม ผลการลงมติในแต่ละวาระ และบันทึกย่อข้อซักถาม และสรุปคำชี้แจงของบริษัทไว้ในรายงานการประชุมนั้นด้วย

### 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิที่จะเข้าร่วมการประชุม และลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อย่างเท่าเทียมกันภายใต้ข้อบังคับของบริษัท โดยบริษัทจะจัดเตรียมเอกสารใบมอบฉันทะส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทเข้าร่วมการประชุมแทน นอกจากนี้บริษัทได้มีนโยบายในการจัดนโยบายในการจัดประชุมอย่างโปร่งใส และให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสดังกล่าวอย่างเท่าเทียมกันและมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะแสดงความคิดเห็น หรือซักถามในที่ประชุม โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารต้องเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถามในที่ประชุม นอกจากนี้บริษัทจะบันทึกข้อซักถามที่สำคัญ รวมทั้งข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นไว้ในรายงานการประชุมด้วย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง

ผู้ถือหุ้นที่ดำรงตำแหน่งในฝ่ายบริหารไม่มีสิทธิที่จะเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมโดยไม่ได้แจ้งล่วงหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งวาระการประชุมที่สำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นอาจจำเป็นต้องมีเวลาเพียงพอในการศึกษาก่อนการตัดสินใจ

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายและวิธีการปฏิบัติในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการระหว่างกันให้เป็นไปตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้ง คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่ที่จะต้องรายงานคณะกรรมการเพื่อให้การรับรองเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอย่างรอบคอบถึงความเหมาะสมและสอดคล้องกับระเบียบและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร

#### 3.1 ผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทุกราย โดยข้อมูลนั้นจะต้องมีความถูกต้อง สมบูรณ์ และทันต่อเวลา ผ่านทางช่องทางการสื่อสารหลายช่องทาง รวมทั้งผ่านระบบสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

#### 3.2 คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และกำหนดวิธีการปฏิบัติเพื่อปกป้องสิทธิเหล่านั้น รวมถึงการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกันและด้วยความยุติธรรม

#### 3.3 ลูกค้า

บริษัทไม่ได้มุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเท่านั้น แต่คำนึงถึงจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยการดูแลและรับผิดชอบต่อลูกค้า การให้บริการอย่างมีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ไขปัญหา ข้อร้องเรียน หรือให้คำแนะนำแก่ลูกค้าโดยไม่ชักช้า

#### 3.4 ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรขององค์กรที่จะเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันธุรกิจของบริษัทให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นบริษัทจึงพิจารณาค่าตอบแทนให้แก่พนักงานทุกคนอย่างเหมาะสม รวมทั้งจัดให้มีการพัฒนาและฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง

#### 3.5 เจ้าหนี้

บริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาที่บริษัททำไว้กับเจ้าหนี้

#### 3.6 ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อคุณภาพชีวิตและการดำรงชีวิตในสังคม วัฒนธรรม และสิ่งแวดล้อม เพื่อไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการประกอบธุรกิจของบริษัท

### 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของนักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยข้อมูลจะต้องมีความถูกต้อง โปร่งใส เชื่อถือได้ ทันต่อเวลา และมีความครบถ้วนซึ่งข้อมูลดังกล่าวรวมถึงข้อมูลทางการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สารสนเทศและข้อมูลทั่วไปซึ่งมีความสำคัญ

คณะกรรมการจะพิจารณาไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยความสุจริต มีเหตุผล และมีความเป็นอิสระ โดยยึดถือประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับรายการระหว่างกัน รวมทั้งห้ามมิให้พนักงานของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนเอง



## 5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

บริษัทมีข้อกำหนดให้กรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของคณะกรรมการบริษัท ในปัจจุบัน คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 คน ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ ดังนี้

- กรรมการที่มีอำนาจจัดการ จำนวน 3 คน
- กรรมการอิสระ จำนวน 4 คน

กรรมการแต่ละท่านจะมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นในที่ประชุม โดยบริษัทจะคำนึงถึงความสำคัญของความคิดเห็นของกรรมการทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรรมการอิสระ ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อเสนอแนะหรือมีความคิดเห็นไม่สอดคล้องกับกรรมการท่านอื่นๆ ในประเด็นใด บริษัทจะนำประเด็นนั้นมาทบทวน เพื่อหาข้อยุติที่ชัดเจนและโปร่งใส ทั้งนี้ การสรรหากรรมการอิสระจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 5.1 การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีวาระการประชุมเป็นประจำทุกๆ ไตรมาส หรือโดยประธานกรรมการเรียกประชุมเป็นวาระพิเศษ เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาส รวมทั้งควบคุมดูแลความก้าวหน้าในการดำเนินงาน ทั้งนี้กรรมการแต่ละท่านมีอิสระที่จะเสนอวาระใดๆ ที่เห็นสมควรเข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมก็ได้

### 5.2 การประเมินตนเองของคณะกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในแต่ละไตรมาสคณะกรรมการที่มีอำนาจจัดการ จะต้องประเมินผลการปฏิบัติงานในส่วนที่รับผิดชอบ และเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการปฏิบัติงานในอดีตที่ผ่านมา

## รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งรวมถึงรายการระหว่างกัน ซึ่งเป็นรายการระหว่างบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ และถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ซึ่งตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

### รายการระหว่างกัน :

| บุคคล/นิติบุคคล<br>ที่อาจมีความขัดแย้ง<br>ทางผลประโยชน์             | สัดส่วนความเป็น<br>เจ้าของ  | ประเภทของ<br>ธุรกรรม  | ปี 2554<br>จำนวนเงิน<br>(หน่วย: พันบาท)       | รายละเอียด/<br>เงื่อนไข  |
|---|---|---|---|--|
| บริษัท ซีนเนอร์ยี ฟีด จำกัด   | บริษัทย่อยที่บริษัท<br>ถือหุ้น 100%   | เงินกู้ยืม<br>ดอกเบี้ยค้างรับ<br>รายได้ดอกเบี้ย                   | 447,705.15<br>36.80<br>15,533.67              | ให้กู้ยืมเงินในอัตรา<br>ดอกเบี้ยร้อยละ 3<br>ต่อปี              |
| บริษัท แปซิฟิค เอสเตท<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                       | บริษัทย่อยที่บริษัท<br>ถือหุ้น 100%   | เจ้าหนี้การค้า<br>รายได้ค่าบริการ                                 | 67.90<br>29,677.85                            | ค่าบริการจัดการ<br>เป็นรายได้ตามปกติ<br>ธุรกิจ                 |
| บริษัท เมโทร พรีเมียร์<br>โฮลดิ้ง จำกัด                             | บริษัทย่อยที่บริษัท<br>ถือหุ้น 100%   | เงินกู้ยืม<br>ดอกเบี้ยค้างรับ<br>รายได้ดอกเบี้ย                   | 634,000.00<br>11,672.75<br>11,462.22          | ให้กู้ยืมเงินในอัตรา<br>ดอกเบี้ยฝากประจำ<br>ของธนาคารแห่งหนึ่ง |
| บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์<br>แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด<br>(มหาชน) | ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน<br>บริษัท เมโทร พรีเมียร์<br>โฮลดิ้ง จำกัด<br>จำนวน 39.64% | เงินกู้ยืม<br>ดอกเบี้ยค้างรับ<br>เจ้าหนี้การค้า<br>รายได้ดอกเบี้ย | 170,000.00<br>21,014.79<br>21.24<br>21,925.48 | ให้กู้ยืมเงินในอัตรา<br>ดอกเบี้ยร้อยละ 12<br>ต่อปี             |

## รายงานของพิสูจน์บัญชีรับอนุญาต

### เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงินเหล่านี้ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า

นอกจากที่จะกล่าวในวรรค ก) ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าต้องวางแผนและปฏิบัติงานเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ หรือไม่ การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการทดสอบหลักฐานประกอบรายการทั้งที่เป็นจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน การประเมินความเหมาะสมของหลักการบัญชีที่กิจการใช้และประมาณการเกี่ยวกับรายการทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งผู้บริหารเป็นผู้จัดทำขึ้น ตลอดจนการประเมินถึงความเหมาะสมของการแสดงรายการที่นำเสนอในงบการเงินโดยรวม ข้าพเจ้าเชื่อว่าการตรวจสอบดังกล่าวให้ข้อสรุปที่เป็นเกณฑ์อย่างเหมาะสมในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ก) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.6 ก) เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัด พระโขนงได้มีคำพิพากษาในคดีที่เจ้าของที่ดินรายหนึ่งเป็นโจทก์ฟ้องบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของ บริษัทฯ (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) เรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทย่อย ปฏิบัติผิดข้อสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมายและให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดินและให้บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าวที่บริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด และโจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษากว่าบริษัทย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองค่าเสียหายดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อ ศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ปัจจุบัน คดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทย่อยทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ อาคารโรงแรมบนที่ดินเช่ารวมถึงอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์สิทธิการเช่าของบริษัทย่อยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 767 ล้านบาท ข้าพเจ้ายังไม่สามารถตรวจสอบให้เป็นข้อเท็จจริงในผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้ในขณะนี้เนื่องจากคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

ข้าพเจ้าเห็นว่าภัยความเสี่ยงผลกระทบที่อาจมีของเหตุการณ์ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่งข้าพเจ้าไม่สามารถประเมินได้เนื่องจากถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์ งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

โดยมิได้เป็นการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขเพิ่มเติมจากที่ได้กล่าวไว้ในวรรค ก) ข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตดังนี้

ข) ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2554 (“วันที่ซื้อกิจการ”) บริษัทฯ ได้ซื้อบริษัทแห่งหนึ่ง (บริษัท ยักษ์ จำกัด) โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนคิดเป็น ร้อยละ 65 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ยักษ์ จำกัด ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงเงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ ส่วนต่างของส่วนได้เสียของบริษัทฯ ที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามบัญชีของบริษัท ยักษ์ จำกัด ณ วันที่ซื้อกิจการกับต้นทุนการจ่ายซื้อทั้งสิ้นของบริษัทฯ มีจำนวนประมาณ 10 ล้านบาท บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัท ยักษ์ จำกัด ณ วันที่ซื้อกิจการซึ่งขณะนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ผลต่างดังกล่าวจึงได้บันทึกเป็น “ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ต่ำกว่าต้นทุน” และแสดงไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

งบการเงินรวมของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้าซึ่งได้ตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่รับรองทั่วไปและเสนอรายงานไว้อย่างมีเงื่อนไขเนื่องจากผลของรายการปรับปรุงที่อาจมีขึ้นจากการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์ของเหตุการณ์ตามที่กล่าวไว้ในวรรค ก) และได้ขอให้สังเกตเกี่ยวกับการหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัทแกรนด์ อีคิวดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) การสิ้นสุดของความไม่แน่นอนในมูลค่าเงินลงทุนในหุ้นบริษัทร่วมของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และในความสามารถในการจ่ายชำระเงินค่าตอบแทนคงค้างและภาระหนี้ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่แสดงเปรียบเทียบเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินที่ผู้สอบบัญชีท่านนั้นได้ตรวจสอบและเสนอรายงานไว้แล้วดังกล่าว ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 5 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อจัดทำและนำเสนอ งบการเงินนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติ นอกจากนี้ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ได้เสร็จสิ้นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของกิจการที่ถูกซื้อ (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) บริษัทย่อยได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันใหม่เพื่อสะท้อนถึง มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของกิจการที่ถูกซื้อนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่ารายการปรับปรุงเพื่อจัดทำงบการเงินดังกล่าวมีความเหมาะสมและได้นำไปปรับปรุงงบการเงินตามสมควรแล้ว



ศุภชัย ปัญญาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2555

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม         |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>สินทรัพย์</b>   |                      |                        |                      |                        |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>  |                      |                        |                      |                        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 9   | 202,216,980          | 103,648,473            | 50,154,995           | 8,832,885              |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 10   | 90,149,228           | 68,389,648             | 49,583,387           | 2,368,729              |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร  | 57,561,482           | 67,097,364             | -                    | -                      |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและ<br>ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 8   | -                    | -                      | 836,687,548          | 650,906,863            |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ<br>จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน -<br>ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 8         | -                    | -                      | 95,776,449           | 97,662,802             |
| สินค้าคงเหลือ 11   | 8,485,593            | 7,830,197              | -                    | -                      |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 12   | 1,568,880,532        | 1,850,724,834          | 10,427,243           | 10,427,244             |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 84,417,574           | 96,566,125             | 3,309,984            | 2,420,611              |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>   | <b>2,011,711,389</b> | <b>2,194,256,641</b>   | <b>1,045,939,606</b> | <b>772,619,134</b>     |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>   |                      |                        |                      |                        |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ<br>ข้อจำกัดในการเบิกใช้ 13  | 418,639,775          | 198,300,936            | 984,928              | 591,284                |
| เงินประกันและ<br>เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญในบริษัทอื่น 14  | 89,000,000           | 75,500,000             | 89,000,000           | 75,500,000             |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย 15   | -                    | -                      | 59,144,405           | 18,519,404             |
| เงินลงทุนทั่วไป 16   | -                    | -                      | -                    | -                      |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ<br>จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน -<br>สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 8 | -                    | -                      | 351,965,496          | 465,965,495            |
| สิทธิการเช่า 17  | 348,577,268          | 336,931,543            | -                    | -                      |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 18  | 517,382,667          | 580,578,657            | -                    | -                      |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 19  | 4,755,568,205        | 5,082,804,001          | 8,247,348            | 6,726,338              |
| ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่า<br>สินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ต่ำกว่าต้นทุน 15                                  | 10,363,686           | -                      | -                    | -                      |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 20   | 27,105,589           | 27,937,785             | 426,427              | 577,726                |
| เงินค่าประกันความเสียหาย 21  | 83,000,000           | 95,000,000             | -                    | -                      |
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย  | 25,972,902           | 23,149,894             | 114,384              | 498,051                |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | 5,690,591            | 4,559,891              | 1,695,600            | 58,000                 |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>  | <b>6,281,300,683</b> | <b>6,424,762,707</b>   | <b>511,578,588</b>   | <b>568,436,298</b>     |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>8,293,012,072</b> | <b>8,619,019,348</b>   | <b>1,557,518,194</b> | <b>1,341,055,432</b>   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ                                | งบการเงินรวม |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|---|--------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | 2554         | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>      |              |                        |                      |                        |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                 |              |                        |                      |                        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น           | 22           | 344,908,159            | 299,495,363          | 16,004,450             |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน      | 23           | -                      | 90,000,000           | -                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย   |              |                        |                      |                        |
| แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน               | 8            | -                      | 171,338,082          | -                      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลอื่น | 24           | 500,000,000            | 2,469,111,881        | -                      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและ           |              |                        |                      |                        |
| สถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนด         |              |                        |                      |                        |
| ชำระภายในหนึ่งปี                        | 25           | 169,920,000            | 16,080,000           | 138,000,000            |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน -            |              |                        |                      |                        |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 26           | 1,916,453              | 2,589,894            | 291,461                |
| เงินมัดจำรับ                            |              | 498,809,335            | 569,793,407          | 5,935,347              |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                    |              | 95,111,068             | 98,447,687           | 6,243,233              |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>              |              | <b>1,610,665,015</b>   | <b>3,716,856,314</b> | <b>166,474,491</b>     |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>              |              |                        |                      |                        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก   |              |                        |                      |                        |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | 26           | 5,331,532              | 1,534,857            | 461,214                |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและ           |              |                        |                      |                        |
| สถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึง      |              |                        |                      |                        |
| กำหนดชำระภายในหนึ่งปี                   | 25           | 2,629,281,085          | 2,483,920,000        | 177,281,085            |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน        | 27           | 29,992,056             | 24,613,042           | 2,812,202              |
| รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า        |              | 94,127,618             | 103,496,298          | -                      |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี            | 15           | 186,848,089            | 303,852,873          | -                      |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                 |              | 1,100,000              | -                    | 1,100,000              |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>           |              | <b>2,946,680,380</b>   | <b>2,917,417,070</b> | <b>181,654,501</b>     |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                       |              | <b>4,557,345,395</b>   | <b>6,634,273,384</b> | <b>348,128,992</b>     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ                                   | งบการเงินรวม |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|--|--------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | 2554         | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                   |              |                        |                      |                        |
| ทุนเรือนหุ้น                               |              |                        |                      |                        |
| ทุนจดทะเบียน                               |              |                        |                      |                        |
| หุ้นสามัญ 3,353,702,060 หุ้น               |              |                        |                      |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท                         | 28           | 3,353,702,060          | 3,353,702,060        | 3,353,702,060          |
| ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว         |              |                        |                      |                        |
| หุ้นสามัญ 2,816,465,918 หุ้น               |              |                        |                      |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท                         | 28           | 2,816,465,918          | 2,816,465,918        | 2,353,702,060          |
| (31 ธันวาคม 2553:                          |              |                        |                      |                        |
| หุ้นสามัญ 2,353,702,060 หุ้น               |              |                        |                      |                        |
| มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)                        |              |                        |                      |                        |
| ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น                      |              | (692,753,856)          | (692,753,856)        | (438,233,736)          |
| กำไรสะสม                                   |              |                        |                      |                        |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย                | 29           | 5,934,075              | 5,934,075            | 5,934,075              |
| ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)                   |              | (253,044,780)          | (920,256,935)        | (923,168,595)          |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ                |              | 1,876,601,357          | 1,209,389,202        | 998,233,804            |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |              |                        |                      |                        |
| ของบริษัทย่อย                              |              | 1,859,065,320          | -                    | -                      |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                |              | 3,735,666,677          | 1,209,389,202        | 998,233,804            |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>      |              | 8,293,012,072          | 1,557,518,194        | 1,341,055,432          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม         |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>กำไรขาดทุน:</b>   |                      |                        |                      |                        |
| <b>รายได้</b>  |                      |                        |                      |                        |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม   | 743,551,880          | -                      | -                    | -                      |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์   | 89,455,000           | 520,119,468            | -                    | 520,119,468            |
| รายได้ค่าเช่า  | 214,899,904          | 44,258,526             | 2,960,000            | -                      |
| ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ<br>ของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน     | 15                   | 492,809,725            | -                    | -                      |
| ดอกเบี้ยรับ  | 2,931,185            | 933,284                | 49,404,033           | 5,685,648              |
| รายได้อื่น   | 42,168,351           | 68,960,732             | 30,980,717           | 55,508,429             |
| <b>รวมรายได้</b>   | <b>1,093,006,320</b> | <b>1,127,081,735</b>   | <b>83,344,750</b>    | <b>581,313,545</b>     |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |                      |                        |                      |                        |
| ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม  | 283,328,021          | -                      | -                    | -                      |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์   | 90,918,443           | 483,381,831            | -                    | 483,381,831            |
| ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ   | 82,219,885           | 17,323,597             | 2,358,401            | -                      |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย   | 147,603,433          | -                      | -                    | -                      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  | 443,475,767          | 75,095,138             | 47,065,186           | 60,708,083             |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  | 184,514,862          | 21,825,372             | 1,059,527            | 809,714                |
| ขาดทุนจากการยุติคดีความ  | 30                   | 12,662,240             | -                    | 12,662,240             |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>   | <b>1,232,060,411</b> | <b>610,288,178</b>     | <b>50,483,114</b>    | <b>557,561,868</b>     |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>                                    |                      |                        |                      |                        |
| <b>กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้<br/>และภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>                   | (139,054,091)        | 516,793,557            | 32,861,636           | 23,751,677             |
| <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>  | (256,939,724)        | (5,308,073)            | (29,949,976)         | (12,854,387)           |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนกำไรจากการปรับ<br/>โครงสร้างหนี้และภาษีเงินได้นิติบุคคล</b> | (395,993,815)        | 511,485,484            | 2,911,660            | 10,897,290             |
| <b>กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้</b>   | 893,084,914          | -                      | -                    | -                      |
| <b>กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>  | 497,091,099          | 511,485,484            | 2,911,660            | 10,897,290             |
| <b>ภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>  | (2,000,578)          | -                      | -                    | -                      |
| <b>กำไรสำหรับปี</b>  | 495,090,521          | 511,485,484            | 2,911,660            | 10,897,290             |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>  | -                    | -                      | -                    | -                      |
| <b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>  | 495,090,521          | 511,485,484            | 2,911,660            | 10,897,290             |
| <b>การแบ่งปันกำไร</b>  |                      |                        |                      |                        |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ   | 335,185,763          | 511,485,484            | 2,911,660            | 10,897,290             |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มี<br>อำนาจควบคุมของบริษัทย่อย               | 159,904,758          | -                      | -                    | -                      |
|  | 495,090,521          | 511,485,484            | -                    | -                      |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>   |                      |                        |                      |                        |
| <b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>  |                      |                        |                      |                        |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ   | 33                   | 0.14                   | 0.22                 | -                      |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทฯ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|   | งบการเงินรวม                          |                           |                                    |                                |                                   |   | (หน่วย: บาท)  |
|---|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---|---------------|
|   | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่        |                           |                                    | ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย |                                   |   |               |
|   | ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออก<br>และชำระแล้ว | ส่วนต่ำกว่า<br>มูลค่าหุ้น | จัดสรรแล้ว -<br>สำรอง<br>ตามกฎหมาย | กำไรสะสม                       | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น<br>ของบริษัท | ส่วนของผู้ถือหุ้น<br>ที่ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อย |               |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552   | 2,353,702,060                         | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (932,615,680)                  | 988,786,719                       | -   | 988,786,719   |
| - ตามที่รายงานไว้เดิม   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี<br>เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่<br>มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 5)                         |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552   | -                                     | -                         | -                                  | (1,450,205)                    | (1,450,205)                       | -   | (1,450,205)   |
| - หลังการปรับปรุง   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)   | 2,353,702,060                         | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (934,065,885)                  | 987,336,514                       | -   | 987,336,514   |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อยที่ซื้อ (หมายเหตุ 15)  | -                                     | -                         | -                                  | 511,485,484                    | 511,485,484                       | -   | 511,485,484   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553   | -                                     | -                         | -                                  | -                              | -                                 | 485,923,966   | 485,923,966   |
| - หลังการปรับปรุง   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553   | 2,353,702,060                         | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (422,580,401)                  | 1,498,821,998                     | 485,923,966   | 1,984,745,964 |
| - ตามที่รายงานไว้เดิม   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี<br>เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่<br>มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 5)                         |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าหุ้นของบริษัท<br>สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของกิจการที่ถูกต้อง<br>ของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 15) | -                                     | -                         | -                                  | (1,882,767)                    | (1,882,767)                       | (7,486,651)   | (9,369,418)   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553   | 2,353,702,060                         | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (808,043,916)                  | 1,113,358,483                     | 322,625,946   | 1,435,984,429 |
| - หลังการปรับปรุง   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 28)  | 2,353,702,060                         | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (422,580,401)                  | 1,498,821,998                     | 485,923,966   | 1,984,745,964 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี  | 462,763,858                           | (254,520,120)             | -                                  | -                              | 208,243,738                       | -   | 208,243,738   |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อยที่ซื้อ (หมายเหตุ 15)  | -                                     | -                         | -                                  | 335,185,763                    | 335,185,763                       | 159,904,758   | 495,090,521   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554   | -                                     | -                         | -                                  | (165,650,142)                  | (165,650,142)                     | 1,196,942,042   | 1,031,291,900 |
| - หลังการปรับปรุง   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม<br>ของบริษัทย่อยที่ซื้อ (หมายเหตุ 15)  | -                                     | -                         | -                                  | -                              | -                                 | 16,294,554  | 16,294,554    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554   | 2,816,465,918                         | (692,753,856)             | 5,934,075                          | (253,044,780)                  | 1,876,601,357                     | 1,859,065,320   | 3,735,666,677 |
| - หลังการปรับปรุง   |                                       |                           |                                    |                                |                                   |   |               |

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                            |                           |                                    |                             |               | (หน่วย: บาท) |
|---|---|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------|
|   | ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออกและชำระ<br>เต็มมูลค่าแล้ว | ส่วนต่ำกว่า<br>มูลค่าหุ้น | จัดสรรแล้ว -<br>สำรอง<br>ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร<br>(ขาดทุน) | รวม           |              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 - ตามที่รายงานไว้เดิม   | 2,353,702,060                                   | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (932,615,680)               | 988,786,719   |              |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก<br>การนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 5) | -   | -                         | -                                  | (1,450,205)                 | (1,450,205)   |              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 - หลังการปรับปรุง   | 2,353,702,060                                   | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (934,065,885)               | 987,336,514   |              |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (ปรับปรุงใหม่)   | -   | -                         | -                                  | 10,897,290                  | 10,897,290    |              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 - หลังการปรับปรุง   | 2,353,702,060                                   | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (923,168,595)               | 998,233,804   |              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 - ตามที่รายงานไว้เดิม   | 2,353,702,060                                   | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (921,285,828)               | 1,000,116,571 |              |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจาก<br>การนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 5) | -   | -                         | -                                  | (1,882,767)                 | (1,882,767)   |              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 - หลังการปรับปรุง   | 2,353,702,060                                   | (438,233,736)             | 5,934,075                          | (923,168,595)               | 998,233,804   |              |
| ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 28)  | 462,763,858                                     | (254,520,120)             | -                                  | -                           | 208,243,738   |              |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี  | -   | -                         | -                                  | 2,911,660                   | 2,911,660     |              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554   | 2,816,465,918                                   | (692,753,856)             | 5,934,075                          | (920,256,935)               | 1,209,389,202 |              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม  |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|---|---------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | 2554          | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>       |               |                        |                      |                        |
| กำไรก่อนภาษี                                | 497,091,099   | 511,485,484            | 2,911,660            | 10,897,290             |
| รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี              |               |                        |                      |                        |
| เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน    |               |                        |                      |                        |
| กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้                 | (893,084,914) | -                      | -                    | -                      |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า                         | -             | 2,000,000              | -                    | -                      |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย               | 184,514,862   | 21,825,372             | 1,059,527            | 809,714                |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น             | 4,485,016     | -                      | -                    | -                      |
| ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย               | 22,493,990    | -                      | -                    | -                      |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย          |               |                        |                      |                        |
| และลูกหนี้กรมสรรพากร                        | 13,496,107    | -                      | 497,057              | -                      |
| ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน               | 33,811        | -                      | 33,811               | -                      |
| ตัดจำหน่ายรายได้รับล่วงหน้า                 | (15,678,631)  | -                      | -                    | -                      |
| ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                | (3,734,230)   | -                      | -                    | -                      |
| กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์    | (2,192,623)   | -                      | -                    | -                      |
| กำไรจากการจำหน่ายสิทธิการเช่า               | -             | (36,737,637)           | -                    | (36,737,637)           |
| ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิ |               |                        |                      |                        |
| ของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน               | -             | (492,809,725)          | -                    | -                      |
| โอนกลับค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                   | -             | (9,546,785)            | -                    | (9,546,785)            |
| โอนกลับเงินมัดจำ                            | -             | (12,221,277)           | -                    | -                      |
| รายได้เงินปันผลรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -             | (45,961,644)           | -                    | (45,961,644)           |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน            | 6,342,652     | 432,562                | 929,435              | 432,562                |
| ดอกเบี้ยรับ                                 | (2,931,185)   | (933,284)              | (49,404,033)         | (5,685,648)            |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                          | 237,352,493   | 9,911,921              | 28,399,976           | 9,954,387              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|---|--------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | 2554         | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 48,188,447   | (52,555,013)           | (15,572,567)         | (75,837,761)           |
| สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง                                     |              |                        |                      |                        |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น   | (26,244,595) | 18,051,520             | (47,214,658)         | 16,705,069             |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร   | 8,923,727    | (923,545)              | (734,945)            | -                      |
| สิ่งตอบแทนตามสัญญาต่างตอบแทนค้างรับ -   |              |                        |                      |                        |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -            | 290,724,827            | -                    | 290,724,827            |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                                | -            | -                      | (154,000,000)        | (650,280,603)          |
| สินค้าคงเหลือ   | (655,396)    | -                      | -                    | -                      |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 83,543,349   | -                      | -                    | -                      |
| เงินค่าประกันความเสียหาย  | 12,000,000   | -                      | -                    | -                      |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น  | (10,345,440) | 4,854,272              | (154,428)            | (1,980,925)            |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น   | (1,130,702)  | 400                    | (1,637,600)          | 400                    |
| หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)  |              |                        |                      |                        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น   | (25,717,611) | (33,787,515)           | 3,423,870            | (317,595)              |
| เงินมัดจำรับ  | (70,984,072) | (18,365,662)           | (3,162,075)          | (18,467,424)           |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน  | (963,638)    | -                      | -                    | -                      |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  | 2,973,332    | 561,592                | (743,110)            | (363,050)              |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น   | 1,100,000    | -                      | 1,100,000            | -                      |
| เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน  | 20,687,401   | 208,560,876            | (218,695,513)        | (439,817,062)          |
| จ่ายภาษีเงินได้   | (17,707,538) | (1,702,673)            | (113,390)            | (806)                  |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน                                     | 2,979,863    | 206,858,203            | (218,808,903)        | (439,817,868)          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

(หน่วย: บาท)

|   | งบการเงินรวม       |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|---|--------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|   | 2554               | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2554                 | 2553<br>(ปรับปรุงใหม่) |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                                   |                    |                        |                      |                        |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ<br>ข้อจำกัดในการเบิกใช้เพิ่มขึ้น | (220,338,839)      | (190,686,032)          | (393,644)            | (7,228)                |
| เงินประกันและเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ<br>ในบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น     | (13,500,000)       | (75,500,000)           | (13,500,000)         | (75,500,000)           |
| เงินลงทุนทั่วไปลดลง   | -                  | 300,000,000            | -                    | 300,000,000            |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง                   | -                  | -                      | 114,260,348          | 162,245,164            |
| ซื้อสินทรัพย์เพื่อการลงทุน  | (2,266,141)        | -                      | -                    | -                      |
| ซื้ออาคารและอุปกรณ์   | (89,154,179)       | (3,522,580)            | (2,463,049)          | (1,299,045)            |
| ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน   | (2,342,728)        | (516,819)              | -                    | -                      |
| เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย                                   | (39,693,266)       | -                      | (5,000,000)          | (6,603,311)            |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                 | -                  | (891,462,922)          | (40,625,000)         | (730,846,149)          |
| เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่า                                      | -                  | 520,119,468            | -                    | 520,119,468            |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์                       | 427,409,954        | -                      | -                    | -                      |
| ดอกเบี้ยรับ   | 2,931,185          | 933,284                | 19,249,352           | 3,115,983              |
| เงินปันผลรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                               | -                  | 45,961,644             | -                    | 45,961,644             |
| <b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>                        | <b>63,045,986</b>  | <b>(294,673,957)</b>   | <b>71,528,007</b>    | <b>217,186,526</b>     |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                               |                    |                        |                      |                        |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                      | -                  | 90,000,000             | -                    | 90,000,000             |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                       | -                  | (6,462,114)            | -                    | (6,462,114)            |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน             | -                  | 267,032,510            | 23,090,302           | 307,032,510            |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน              | (170,000,000)      | (143,347,511)          | (233,090,302)        | (143,347,511)          |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลอื่น                  | (1,005,000,000)    | (5,000,000)            | (5,000,000)          | (5,000,000)            |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร<br>และสถาบันการเงิน          | 342,000,000        | -                      | 342,000,000          | -                      |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร<br>และสถาบันการเงิน           | (132,798,915)      | -                      | (116,718,915)        | -                      |
| ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน                                   | (4,115,113)        | (635,071)              | (317,988)            | (635,071)              |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน   | 1,239,535,639      | -                      | 208,243,738          | -                      |
| จ่ายดอกเบี้ย  | (237,078,953)      | (11,220,964)           | (29,603,829)         | (11,220,964)           |
| <b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                               | <b>32,542,658</b>  | <b>190,366,850</b>     | <b>188,603,006</b>   | <b>230,366,850</b>     |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>                 | <b>98,568,507</b>  | <b>102,551,096</b>     | <b>41,322,110</b>    | <b>7,735,508</b>       |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>                          | <b>103,648,473</b> | <b>1,097,377</b>       | <b>8,832,885</b>     | <b>1,097,377</b>       |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>                         | <b>202,216,980</b> | <b>103,648,473</b>     | <b>50,154,995</b>    | <b>8,832,885</b>       |
| <b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>                            |                    |                        |                      |                        |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด   |                    |                        |                      |                        |
| รายการเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ                     | -                  | -                      | -                    | 5,000,000              |
| รายการซื้ออุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ                               | 6,473,285          | 1,667,000              | -                    | 1,667,000              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553

### 1. ข้อมูลทั่วไป

#### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

- ก) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทอยู่ที่ 2922/305-306 อาคารชาลวีสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- ข) เนื่องจากบริษัทฯ เคยประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก และเคยมีผลการดำเนินงานขาดทุนติดต่อกันเกินกว่า 3 ปี อีกทั้งยังเคยมีผลขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวนเงินที่สูงมาก ดังนั้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจึงได้ประกาศให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าเกณฑ์อาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยอนุญาตให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ในหมวด“REHABCO” และให้บริษัทฯ จัดทำแผนตามเกณฑ์การฟื้นฟูกิจการของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ พ้นเหตุแห่งการถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ต่อมาตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ถอนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ออกจากกระดานซื้อขายและย้ายหลักทรัพย์ไปยังกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่แก้ไขการดำเนินงานไม่ได้ตามกำหนด (Non-Performing Group) ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2549 เป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่สามารถดำเนินการให้พ้นเหตุแห่งการถูกเพิกถอนได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนและมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกประการ และบริษัทฯ ต้องรายงานความคืบหน้าของการฟื้นฟูกิจการ โดยนำเสนอพร้อมงบการเงินหรือภายในวันเดียวกับวันที่ครบกำหนดนำเสนองบการเงินของบริษัทจดทะเบียนจนกว่าจะพ้นเหตุแห่งการถูกเพิกถอน

#### 1.2 ข้อสมมติฐานทางการเงิน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.6 ก) เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัดพระโขนงได้มีคำพิพากษาในคดีที่เจ้าของที่ดินรายหนึ่งเป็นโจทก์ฟ้องบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) เรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทย่อยปฏิบัติผิดสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดิน และให้บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวรวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าว ที่บริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศไทยแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้รับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด และโจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าบริษัทย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองค่าเสียหายดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ปัจจุบัน คดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทย่อยทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ อาคารโรงแรมบนที่ดินเข้าร่วมถึงอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสินทรัพย์สิทธิการเช่ามีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 767 ล้านบาท ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่ามูลค่าสุทธิตามบัญชี นอกจากนี้ บริษัทย่อยอยู่ในระหว่างการเจรจากับโจทก์ในคดีนี้ ซึ่งการเจรจามีความคืบหน้าอย่างมาก โดยบริษัทย่อยคาดว่าจะการเจรจาข้อพิพาทในคดีนี้นั้นจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2555

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท   | ลักษณะธุรกิจ  | จัดตั้งขึ้น<br>ในประเทศ    | อัตราร้อยละของ<br>ของการถือหุ้น |                |
|--|---|----------------------------|---------------------------------|----------------|
|  |   |                            | 2554<br>ร้อยละ                  | 2553<br>ร้อยละ |
| บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง                               |   |                            |                                 |                |
| บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด                               | บริหารและให้บริการสาธารณูปโภค<br>รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการบริหาร<br>จัดการการตลาดและการขายพื้นที่ของ<br>ศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้าและอาคาร<br>ทั้งเพื่อขายและ/หรือให้เช่า | ไทย                        | 100                             | 100            |
| บริษัท แปซิฟิก เอสเตท<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                    | ให้เช่าอาคารและให้บริการ  | ไทย                        | 100                             | 100            |
| Scenery Peak Limited   | ลงทุนในบริษัทอื่น   | บริติช เวอร์จิน<br>ไอแลนด์ | 100                             | 100            |
| บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด                             | ลงทุนในบริษัทอื่น   | ไทย                        | 100                             | 100            |
| บริษัท ยักษ์ จำกัด   | ให้เช่าอาคารพักอาศัยพร้อมบริการ   | ไทย                        | 65                              | -              |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย                            |   |                            |                                 |                |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย  |   |                            |                                 |                |
| บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด                             |   |                            |                                 |                |
| บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์<br>พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | การโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการ<br>ศูนย์การค้าและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | ไทย                        | 39.64                           | 63.43          |
| บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย  |   |                            |                                 |                |
| บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์<br>พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) |   |                            |                                 |                |
| บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด                                   | โรงแรม  | ไทย                        | 39.64                           | 63.43          |
| บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                         | โรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | ไทย                        | 39.64                           | 63.43          |



- ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน

### 3. การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ในระหว่างปี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีดังนี้

#### มาตรฐานการบัญชี

|                            |   |
|----------------------------|---|
| ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2552)  | การนำเสนองบการเงิน  |
| ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2552)  | สินค้าคงเหลือ   |
| ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2552)  | งบกระแสเงินสด   |
| ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2552)  | นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด      |
| ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2552) | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน                                 |
| ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2552) | สัญญาก่อสร้าง   |
| ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) | ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์   |
| ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2552) | สัญญาเช่า   |
| ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) | รายได้  |
| ฉบับที่ 19                 | ผลประโยชน์ของพนักงาน  |
| ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2552) | ต้นทุนการกู้ยืม   |
| ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2552) | การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน          |
| ฉบับที่ 26                 | การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน               |
| ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2552) | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ                               |
| ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2552) | เงินลงทุนในบริษัทร่วม   |
| ฉบับที่ 29                 | การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง                |
| ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2552) | ส่วนได้เสียในการร่วมค้า   |
| ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2552) | กำไรต่อหุ้น   |
| ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2552) | งบการเงินระหว่างกาล   |
| ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2552) | การตัดจ่ายของสินทรัพย์  |
| ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2552) | ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น |
| ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2552) | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน   |
| ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2552) | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                      |

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| ฉบับที่ 2                 | การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์                                     |
| ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) | การรวมธุรกิจ   |
| ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2552) | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก |
| ฉบับที่ 6                 | การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่                          |

**การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| ฉบับที่ 15 | สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ |
|------------|---------------------------------|

**การตีความมาตรฐานการบัญชี**

|            |   |
|------------|---|
| ฉบับที่ 31 | รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา |
|------------|---|

มาตรฐานการบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

**มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน**

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อกิจการได้รับบริการจ้างงานจากพนักงานแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจการจะต้องประเมินและบันทึกหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานเนื่องจากเกษียณอายุ โดยใช้การคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งเดิมบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลประโยชน์ที่ให้กับพนักงานดังกล่าวเมื่อเกิดรายการ

บริษัท และบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปัจจุบันและรับรู้หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงโดยใช้วิธีปรับย้อนหลังเสมือนว่าได้บันทึกค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาโดยตลอด การเปลี่ยนแปลงนี้ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ลดลงเป็นจำนวน 6 ล้านบาท (0.003 บาทต่อหุ้น) และเฉพาะของบริษัทย่อย มีกำไรลดลงเป็นจำนวน 1 ล้านบาท (0.0004 บาทต่อหุ้น) ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

**4. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

**มาตรฐานการบัญชี**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| ฉบับที่ 12                 | ภาษีเงินได้   |
| ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552) | การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล |
| ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552) | ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ                           |

**การตีความมาตรฐานการบัญชี**

|            |  |
|------------|--|
| ฉบับที่ 10 | ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน |
| ฉบับที่ 21 | ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่     |
| ฉบับที่ 25 | ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น                   |

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

**มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้**

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

## 5. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 เนื่องจากบริษัทฯ นำมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลสะสมต่อกำไรสะสมต้นปี 2554 และ 2553 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติและการปรับย้อนหลังงบการเงิน ประกอบด้วย

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2554         | 2553    | 2554                 | 2553    |
| ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่อง: |              |         |                      |         |
| ผลประโยชน์ของพนักงาน                         | (1,883)      | (1,450) | (1,883)              | (1,450) |
| รวม  | (1,883)      | (1,450) | (1,883)              | (1,450) |

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | 31 ธันวาคม 2553 |                      |
|---|-----------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| งบแสดงฐานะการเงิน   |                 |                      |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น                       | 580,579         | -                    |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ลดลง                                 | 580,579         | -                    |
| ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย  |                 |                      |
| ที่สูงกว่าต้นทุนลดลง  | 12,986          | -                    |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง                                      | 196             | -                    |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง                                    | 2,061           | -                    |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น                   | 24,613          | 1,883                |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง | 7,487           | -                    |
| ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น   | 1,883           | 1,883                |

(หน่วย: พันบาท)

|                                | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>31 ธันวาคม 2553 |                      |
|--------------------------------|--|----------------------|
|                                | งบการเงินรวม                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| งบกำไรขาดทุน                   |  |                      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น | 433                                      | 433                  |
| กำไรสำหรับปีลดลง               | 433                                      | 433                  |
| กำไรต่อหุ้นลดลง (บาท)          | 0.0002                                   | 0.0002               |

## 6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 6.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ก) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและภัตตาคาร

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและภัตตาคารส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้แล้วหลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

ข) รายได้จากการให้เช่า

บริษัท รับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ทุกเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่า

บริษัท รับรู้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในจำนวนที่เท่าๆ กันตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า

ค) ค่าธรรมเนียมสมาชิกศูนย์สุขภาพ

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากสมาชิกประเภทรายปีบันทึกเป็นรายได้ตามระยะเวลาของการเป็นสมาชิก

ง) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัท มีสิทธิในการรับเงินปันผล

### 6.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 6.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงตามมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัท บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 6.4 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุน (วิธีเข้าก่อน-ออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

### 6.5 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนค่าที่ดิน ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่างานผู้รับเหมา ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นได้แสดงไว้ตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับที่ต่ำกว่า

### 6.6 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัท ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

## 6.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 6.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณดังนี้

|   |   |
|---|---|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร | - ตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ และ 10, 20 และ 30 ปี |
| อุปกรณ์ติดตั้งภายในอาคาร                      | - อายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่                         |
| ห้องตัวอย่าง                                  | - 5 ปี  |
| เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน            | - 3 - 10 ปี   |
| เครื่องใช้ในการดำเนินงาน                      | - 5 ปี  |
| ยานพาหนะ                                      | - 5 ปี  |

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ ตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

## 6.9 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าและแสดงรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 6.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

## 6.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนประกอบด้วยคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน และภายหลังการรับรู้รายการครั้งแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
|                      | <u>อายุการให้ประโยชน์</u> |
| คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ | 3 และ 10 ปี               |

## 6.12 การรวมธุรกิจ

บริษัท ใช้วิธีซื้อสำหรับการบันทึกการได้มาซึ่งบริษัทย่อย ต้นทุนการได้มาซึ่งบริษัทย่อยวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ส่งมอบให้ในการได้มา หรือหนี้สินที่ต้องรับผิดชอบ ณ วันที่ได้มา และยังรวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มานั้น สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ซึ่งได้จากการซื้อบริษัทย่อยจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกในวันที่ได้บริษัทย่อยนั้นที่มูลค่ายุติธรรมโดยรวมส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมด้วย

ส่วนเกินของส่วนได้เสียของบริษัท ในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของกิจการที่ถูกซื้อที่สูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันที่ซื้อจะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

## 6.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

## 6.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 6.15 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

## 6.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัท รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัท ประเมินการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัท ใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัท จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน



## 6.17 ผลประโยชน์พนักงาน

### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ รับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

### ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน

#### โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

บริษัทฯ มีการสะสมเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทฯ เลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยใช้วิธีปรับย้อนหลังเสมือนว่าได้บันทึกค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มาโดยตลอด

## 6.18 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 6.19 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

## 7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไปและเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนทั่วไปและเงินลงทุนในบริษัทย่อยเมื่อฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ และเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของ อาคาร และอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

### สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการบันทึกและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ได้มา ตลอดจนการทดสอบการด้อยค่าในภายหลัง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์ หรือหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ

### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

### คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ ซึ่งได้มา ณ วันซื้อหุ้นของบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวโดยใช้หลักเกณฑ์แบบจำลองของการประเมินมูลค่า ข้อมูลข้อสมมติต่างๆ และการประมาณการ อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่มีการประมาณการไว้

## 8. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      | นโยบายการกำหนดราคา   |
|--|--------------|------|----------------------|------|--|
|  | 2554         | 2553 | 2554                 | 2553 |  |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>             |              |      |                      |      |  |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)                  |              |      |                      |      |  |
| ดอกเบี้ยรับ                                  | -            | -    | 49                   | 6    | อัตราร้อยละ 3 และ 12 ต่อปีและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง |
| <u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u> |              |      |                      |      |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 | -            | 2    | -                    | 2    | อัตราร้อยละ 14 และ 15 ต่อปี  |
| <u>รายการธุรกิจกับกรรมการ</u>                |              |      |                      |      |  |
| รายได้ค่าบริการ                              | 1            | -    | -                    | -    | ส่วนลดร้อยละ 50 จากราคาที่ประกาศต่อสาธารณะ   |
| ดอกเบี้ยรับ                                  | 1            | -    | -                    | -    | อัตราร้อยละ 12 ต่อปี   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                 | 3            | 1    | 2                    | 1    | อัตราร้อยละ 12 ต่อปี   |

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---|--------------|------|----------------------|-------|
|   | 2554         | 2553 | 2554                 | 2553  |
| <b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 10)</b>   |              |      |                      |       |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)                                | 89           | -    | -                    | -     |
| กรรมการและผู้บริหารระดับสูง   | 148          | 74   | -                    | -     |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                     | 237          | 74   | -                    | -     |
| <b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 22)</b> |              |      |                      |       |
| บริษัทย่อย  | 3,815        | -    | 89                   | 5,000 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                   | 3,815        | -    | 89                   | 5,000 |

**เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี 2554 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | ในระหว่างปี                                |           |  |
|--|--|-----------|--|
|  | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2554 | เพิ่มขึ้น | ลดลง   |
|  |  |           | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2554 |
| <b>งบการเงินรวม</b>  |  |           |  |
| <b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                  |  |           |  |
| บริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด   | 36,540                                     | -         | -  |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                                    | (36,540)                                   | -         | -  |
| รวม  | -  | -         | -  |
| <b>งบการเงินเฉพาะกิจการ</b>                                    |  |           |  |
| <b>บริษัทย่อย</b>  |  |           |  |
| บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด                           | 480,292                                    | 195,462   | (30,081)                                     |
| บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทล แอนด์<br>พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | 170,615                                    | 61,925    | (41,525)                                     |
|  | 650,907                                    | 257,387   | (71,606)                                     |
| <b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>                                  |  |           |  |
| บริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด   | 36,540                                     | -         | -  |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                                    | (36,540)                                   | -         | -  |
| รวม  | 650,907                                    | 257,387   | (71,606)                                     |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นตัวสัญญา ใช้เงินที่มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 ธันวาคม 2555 เป็นจำนวน 634 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง และไม่มีหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 21 มีนาคม 2555 เป็นจำนวน 170 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 14.5-18.0 ต่อปี บริษัทฯ หยุดรับรู้อย่างได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมเนื่องจากคาดว่าจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ย ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2549 บริษัทฯ และบริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยบริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด ตกลงผ่อนชำระเงินจำนวน 90 ล้านบาท ให้บริษัทฯ เป็นงวดๆ งวดละ 2 ล้านบาท รวม 45 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกตั้งแต่เดือนมกราคม 2550 เป็นต้นไปทุกเดือนจนกว่าจะครบกำหนด ตั้งแต่ปี 2553 จนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่ได้รับชำระเงินจากบริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พยายามติดตามทางถามแต่ไม่สามารถติดต่อบริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด ได้เนื่องจากในปัจจุบันสำนักงานที่ตั้งของบริษัทดังกล่าว (ซึ่งไม่ใช่กรรมสิทธิ์ของบริษัท แฟร์เฮเวน จำกัด) มีบุคคลอื่นเช่าอาศัยอยู่ นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าการตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเสียค่าใช้จ่ายในการบังคับคดีและไม่เกิดประโยชน์ใดๆ จึงมีความเห็นให้ระงับการบังคับคดี

**เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี 2554 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินเฉพาะกิจการมีการเคลื่อนไหวดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

**บริษัทย่อย**

Scenery Peak Limited

| ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2554 | ในระหว่างปี |           | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2554 |
|--|-------------|-----------|--|
|  | เพิ่มขึ้น   | ลดลง      |  |
| 563,628                                    | 15,534      | (131,420) | 447,742                                      |
| 563,628                                    | 15,534      | (131,420) | 447,742                                      |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ Scenery Peak Limited เป็นเงินกู้ยืมที่มีกำหนดชำระคืนเป็นรายเดือน ตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาโดยเริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 สิ้นสุดประมาณปี 2558 โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

**เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างปี 2554 เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีการเคลื่อนไหวดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

**งบการเงินรวม**

กรรมการ

รวม

**งบการเงินเฉพาะกิจการ**

**บริษัทย่อย**

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

**กรรมการ**

กรรมการ

รวม

| ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2554 | ในระหว่างปี |           | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2554 |
|--|-------------|-----------|--|
|  | เพิ่มขึ้น   | ลดลง      |  |
| 171,338                                    | 2,173       | (173,511) | -  |
| 171,338                                    | 2,173       | (173,511) | -  |
| 40,042                                     | 23,243      | (63,285)  | -  |
| 171,338                                    | 2,173       | (173,511) | -  |
| 211,380                                    | 25,416      | (236,796) | -  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการจำนวน 170 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกันและมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกันและมีดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|                    | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--------------------|--------------|------|----------------------|------|
|                    | 2554         | 2553 | 2554                 | 2553 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 42           | 8    | 10                   | 8    |

**9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

(หน่วย: พันบาท)

|               | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---------------|--------------|---------|----------------------|-------|
|               | 2554         | 2553    | 2554                 | 2553  |
| เงินสด        | 3,373        | 3,566   | 20                   | 18    |
| เงินฝากธนาคาร | 198,844      | 90,082  | 50,135               | 8,815 |
| ตั๋วแลกเงิน   | -            | 10,000  | -                    | -     |
| รวม           | 202,217      | 103,648 | 50,155               | 8,833 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ และตั๋วแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.5 ถึง 0.875 ต่อปี (2553: ร้อยละ 0.125 ถึง 1.8 ต่อปี)

**10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|------|----------------------|------|
|  | 2554         | 2553 | 2554                 | 2553 |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน           |              |      |                      |      |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ           |              |      |                      |      |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                               | 237          | 74   | -                    | -    |
| ค้างชำระ   |              |      |                      |      |
| ไม่เกิน 3 เดือน                                  | -            | -    | -                    | -    |
| 3 - 6 เดือน                                      | -            | -    | -                    | -    |
| 6 - 12 เดือน                                     | -            | -    | -                    | -    |
| มากกว่า 12 เดือน                                 | -            | -    | -                    | -    |
| รวม  | 237          | 74   | -                    | -    |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                      | -            | -    | -                    | -    |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ | 237          | 74   | -                    | -    |



(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---|--------------|----------|----------------------|-------|
|   | 2554         | 2553     | 2554                 | 2553  |
| ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน              |              |          |                      |       |
| อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ              |              |          |                      |       |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                                  | 34,700       | 33,995   | -                    | -     |
| ค้างชำระ  |              |          |                      |       |
| ไม่เกิน 3 เดือน                                     | 17,586       | 10,434   | 1,110                | -     |
| 3 - 6 เดือน   | 6,429        | 4,323    | -                    | -     |
| 6 - 12 เดือน  | 8,699        | 8,983    | -                    | -     |
| มากกว่า 12 เดือน                                    | 48,111       | 34,829   | -                    | -     |
| รวม   | 115,525      | 92,564   | 1,110                | -     |
| หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ                         | (28,733)     | (24,248) | -                    | -     |
| รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ | 86,792       | 68,316   | 1,110                | -     |
| รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ                            | 87,029       | 68,390   | 1,110                | -     |
| ลูกหนี้อื่น   |              |          |                      |       |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                | 3,120        | -        | 48,473               | 2,369 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ              | 90,149       | 68,390   | 49,583               | 2,369 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทฯ มียอดลูกหนี้การค้า-ค่าเช่า และค่าบริการเหลืออยู่เป็นจำนวน 75 ล้านบาท ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้ารายหนึ่งซึ่งมียอดคงค้างจำนวน 48 ล้านบาท เป็นหนี้ที่ค้างชำระมากกว่า 6 เดือน บริษัทย่อยได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เป็นจำนวน 28 ล้านบาท ไว้ในบัญชี เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อมั่นว่าจะสามารถเรียกเก็บเงินในส่วนที่เหลือจากลูกหนี้ดังกล่าวได้เต็มจำนวน

## 11. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

|                              | งบการเงินรวม |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------------------|--------------|-------|----------------------|------|
|                              | 2554         | 2553  | 2554                 | 2553 |
| อาหารและเครื่องดื่ม          | 6,913        | 6,394 | -                    | -    |
| สินค้าอื่นและวัสดุสิ้นเปลือง | 1,573        | 1,436 | -                    | -    |
| รวม                          | 8,486        | 7,830 | -                    | -    |

## 12. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

|                                    | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|--------|
|                                    | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553   |
| ที่ดิน                             | 10,427       | 10,427    | 10,427               | 10,427 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว | 225,538      | 311,872   | -                    | -      |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา | 1,332,916    | 1,528,426 | -                    | -      |
| รวม                                | 1,568,881    | 1,850,725 | 10,427               | 10,427 |

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมห้องชุดของบริษัทย่อยซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงินประมาณ 16 ล้านบาท ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีนำยึด ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.6 ข)

บริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และจะมีในภายหลังไปจดจำนองไว้กับธนาคารในประเทศสองแห่งเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทย่อย

ในเดือน ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งโรงแรมของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างให้แก่ผู้ลงทุนรายหนึ่งในราคาใกล้เคียงกับมูลค่าสุทธิตามบัญชี บริษัทย่อยได้ดำเนินการโอนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมทั้งโรงแรมให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

## 13. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์จำนวนเงิน 15 ล้านบาท (2553: 64 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: 1 ล้านบาท 2553: 1 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันสาธารถูปโภคของโครงการพัฒนาบ้านและที่ดินเพื่อขายของบริษัทฯ และค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทย่อย ส่วนที่เหลือจำนวน 404 ล้านบาท (2553: 134 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี 2553: ไม่มี) เป็นเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์ของบริษัทย่อยซึ่งมีข้อจำกัดในการเบิกใช้โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการรับชำระเงินจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและสัญญาเช่าพื้นที่ของบริษัทย่อย และเพื่อการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

## 14. เงินประกันและเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญในบริษัทอื่น

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 และวันที่ 16 มิถุนายน 2553 บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัท พี.เอส.เรียลเอสเตท จำกัด กับบุคคลธรรมดาท่านหนึ่ง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทดังกล่าว โดย ณ วันที่ทำสัญญา บริษัทฯ ได้ชำระเงินจำนวน 5 ล้านบาท และ 4 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อเป็นเงินประกันการซื้อขายตามบันทึกข้อตกลง และหากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงซื้อขายหุ้นกันได้ บริษัทฯ จะได้รับเงินประกันดังกล่าวคืนทั้งจำนวน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้ชำระเงินมัดจำการซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าวรวมเป็นเงินทั้งหมด 89 ล้านบาท (2553: 76 ล้านบาท)

## 15. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชื่อบริษัท                                    | ลักษณะธุรกิจ   | ทุนเรียกชำระแล้ว                            |   | สัดส่วนเงินลงทุน |          | ราคาทุน |        |
|---|--|---|---|------------------|----------|---------|--------|
|   |  | 2554  | 2553  | 2554             | 2553     | 2554    | 2553   |
|   |  |   |   | (ร้อยละ)         | (ร้อยละ) |         |        |
| บริษัท บางกอก                                 |  |   |   |                  |          |         |        |
| เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด                          | บริหารและให้บริการ<br>สาธารณูปโภครวมทั้ง<br>รับเป็นที่ปรึกษาในการ<br>บริหารจัดการการตลาด<br>และการขายพื้นที่ของ<br>ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า<br>และอาคารทั้งเพื่อขาย<br>และ/หรือให้เช่า | 5,000                                       | 5,000                                       | 100              | 100      | 5,000   | 5,000  |
| Scenery Peak Limited                          | ลงทุนในบริษัทอื่น  | 1,603<br>(50,000<br>เหรียญ<br>สหรัฐอเมริกา) | 1,603<br>(50,000<br>เหรียญ<br>สหรัฐอเมริกา) | 100              | 100      | 1,603   | 1,603  |
| บริษัท เมโทร พรีเมียร์<br>โฮลดิ้ง จำกัด       | ลงทุนในบริษัทอื่น  | 5,000                                       | 5,000                                       | 100              | 100      | 5,000   | 5,000  |
| บริษัท แปซิฟิค เอสเตท<br>ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ให้เช่าอาคารและให้บริการ   | 600,000                                     | 600,000                                     | 100              | 100      | 6,916   | 6,916  |
| บริษัท ยักษ์ จำกัด                            | ให้เช่าอาคารพักอาศัย<br>พร้อมบริการ  | 62,500                                      | -   | 65               | -        | 40,625  | -      |
|   |  |   |   |                  |          | 59,144  | 18,519 |

### 15.1 บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2553 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง คือ บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2553

### 15.2 Scenery Peak Limited

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 บริษัทฯ ได้จ้างให้บริษัท Legain Trading Limited ทำการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่งในประเทศ บริติช เวอร์จิน ไอร์แลนด์ ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2553 ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2553 บริษัทฯ ได้เข้าถือหุ้นทั้งหมดของบริษัท Scenery Peak Limited แทนบริษัท Legain Trading Limited ทั้งนี้ Scenery Peak Limited ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553

### 15.3 บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 15/2553 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง คือ บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด โดยมีทุน จดทะเบียน 5 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2553

#### 15.4 บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2553 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2553 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ด้วยวิธีการประมูล ภายในวงเงินรวม 727 ล้านบาท และอนุมัติให้ปรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องดังกล่าวตามผลแตกต่างของสินทรัพย์ (ไม่รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิการเช่าที่ดิน) กับหนี้สิน (ไม่รวมเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ของงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2553 ที่ใช้ในการพิจารณาประมูลซื้อ งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ซึ่งเป็นวันกำหนดชำระเงินโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทฯ ได้ประมูลซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PED”) และบริษัทย่อย คือ บริษัท Scenery Peak Limited เป็นผู้ซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้ เงินต้น และดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ และตัวเงินที่ออกโดย PED ภายในวงเงินรวม 727 ล้านบาท

2. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

2.1 หุ้นสามัญของ PED ซึ่งมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 600 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

2.2 สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้และตัวเงินที่ออกโดย PED ดังนี้

- หนี้เงินต้นจาก Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (อยู่ระหว่างการชำระบัญชี) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 1,172,029,485 บาท
- หนี้ดอกเบี้ยสะสมจากบริษัท บางกอก ออฟฟิศ 1 โฮลดิ้ง จำกัด (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของ PED) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 จำนวน 45,556,611 บาท

รวมเป็นหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยสะสมจำนวน 1,217,586,096 บาท

ทั้งนี้ PED เป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของอาคารวันแปซิฟิกเพลส และอาคารทูแปซิฟิกเพลส ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินเช่าของบริษัท แจ่มชนินทร์ จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. เนื้อที่ทั้งหมด 3-3-83.2 ไร่ สัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2562 โดยมีเงื่อนไขการเช่าดังนี้

- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ไม่มีข้อตกลงเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน แต่ตามกฎหมายคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินได้
- เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันที หรือผู้ให้เช่าส่งให้หรือถอนอาคาร

ข. ราคาประเมิน: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ประเมินราคาของสิทธิการเช่าและอาคารทั้งสองอาคารไว้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2552 มีมูลค่าเท่ากับ 1,167 ล้านบาท

ค. PED จะให้เช่าพื้นที่และให้บริการในอาคารวันแปซิฟิกเพลส และอาคารทูแปซิฟิกเพลส ต่อไป

ง. มูลค่าสิ่งตอบแทน 727 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- ชำระเงินมัดจำจำนวน 72.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ในวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติ และในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถชำระเงินที่เหลือได้ผู้ขายจะริบเงินมัดจำ ทั้งนี้ กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบส่วนตัวในเงินมัดจำที่ถูกริบดังกล่าว และจะคืนเงินมัดจำให้บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะไม่มีความเสียหายใดๆ
- ชำระส่วนที่เหลืออีกจำนวน 654.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ภายในวันที่ 14 กันยายน 2553

ต่อมาผู้ขายหุ้นและผู้โอนสิทธิเรียกร้องได้อนุมัติให้บริษัทฯ ขยายระยะเวลากำหนดวันชำระเงินตามสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องจากเดิมวันที่ 14 กันยายน 2553 ให้เป็นวันที่ 5 ตุลาคม 2553

จ. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ

1. หุ้นสามัญของ PED จำนวน 60 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซื้อในราคา 1 บาท

2. สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้นจำนวน 1,172,029,485 บาท และดอกเบี้ยจำนวน 45,556,611 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,217,586,096 บาท ซื้อในราคา 726,999,999 บาท โดยมีส่วนลดจำนวน 490,586,097 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40

ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2553 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นสามัญและค่าสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้และตั๋วเงินที่ออกโดย PED ครบทั้งจำนวนแล้ว และบริษัทฯได้ทำการปรับราคาซื้อหุ้นสามัญและสิทธิเรียกร้องดังกล่าวตามวิธีการและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อหุ้นแล้ว

งบการเงินของบริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ถูกรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯตั้งแต่วันที่บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2553

รายละเอียดการซื้อขายกิจการมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ราคาจ่ายซื้อ

|  |           |
|--|-----------|
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย               | 723,930   |
| ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกิจการ                                      | 6,916     |
| รวมต้นทุนการซื้อกิจการ   | 730,846   |
| มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ                                       | 836,309   |
| ส่วนเกินของมูลค่ายุติธรรมสุทธิที่ได้รับที่สูงกว่าต้นทุน                        | (105,463) |
| เงินสดที่จ่ายไปในการซื้อกิจการ   | 730,846   |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่ซื้อ                        | (220,762) |
| กระแสเงินสดจ่ายในการซื้อกิจการ-สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ได้รับ | 510,084   |

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการซื้อกิจการในบริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2553 เป็นดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าตามบัญชีของผู้ที่ถูกซื้อ ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2553 |
|--|----------------|---|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 220,762        | 220,762   |
| ลูกหนี้การค้า  | 27,571         | 27,571  |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 11,202         | 11,202  |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์           | 715,000        | 460,271   |
| อุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ   | 1,118          | 1,118   |
| สินทรัพย์อื่น  | 20,737         | 20,737  |
| เจ้าหนี้การค้า   | (2,425)        | (2,425)   |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (13,117)       | (13,117)  |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า  | (68,120)       | (68,120)  |
| สินทรัพย์สุทธิ   | 912,728        | 657,999   |
| ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงโดยตรงกับการซื้อธุรกิจ                      | (6,916)        |   |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี   | (76,419)       |   |
| ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน | (105,463)      |   |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นและสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย         | 723,930        |   |
| สิทธิเรียกร้องในหนี้เงินต้น  |                | (1,172,029)   |
| สิทธิเรียกร้องในดอกเบี้ย   |                | (45,557)  |
|  |                | (559,587)   |

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2553 และได้บันทึกหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 15.5 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 16/2553 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“Grande”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 1. บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญใน Grande จาก

- 1.1 Giant Maurittus Holdings จำนวน 540,873,487 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.23 ของทุนชำระแล้วของ Grande ในราคาซื้อขายรวม 306,665,948.28 บาท
  - 1.2 บริษัท โฮเทล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 340,987,525 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.25 ของทุนชำระแล้วของ Grande ในราคาซื้อขายรวม 193,334,051.72 บาท
- รวมเป็นหุ้นสามัญจำนวน 881,861,012 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.48 ของทุนชำระแล้วของ Grande ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 500 ล้านบาท

ภายหลังจากที่บริษัทย่อยได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ Grande จำนวน 881,861,012 หุ้นแล้ว บริษัทย่อยจะขายหุ้นสามัญของ Grande ให้แก่นางสาวศรัณญา ชัยจุฑาพร จำนวน 88,186,100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.05 ของทุนชำระแล้วของ Grande ในราคาซื้อขายรวม 50 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยเข้าถือหุ้นสามัญของ Grande จำนวน 793,674,912 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.43 ของทุนชำระแล้วของ Grande

##### 2. เงื่อนไขการชำระเงินมีดังนี้

- 2.1 ชำระเงินมัดจำจำนวน 90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 ในวันที่ลงนามซื้อขายหุ้น (วันที่ 21 ธันวาคม 2553)
- 2.2 ชำระเงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน 410 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ภายในวันโอนหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด (วันที่ 21 ธันวาคม 2553)

ทั้งนี้ นางสาวศรัณญา ชัยจุฑาพร ชำระเงินค่าหุ้นสามัญจำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อยในวันที่โอนหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด (วันที่ 21 ธันวาคม 2553)

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 บริษัทย่อยได้ชำระเงินค่าหุ้นสามัญในส่วนของบริษัทย่อยให้แก่ Giant Maurittus Holdings และบริษัท โฮเทล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทั้งจำนวนแล้ว (450 ล้านบาท)

3. ผลจากการซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว ทำให้บริษัทย่อย (บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ถือหุ้นสามัญใน Grande เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Grande ดังนั้น บริษัทย่อยต้องจัดทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ Grande โดยมีระยะเวลาในการทำคำเสนอซื้อในระหว่างวันที่ 7 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2554 ในราคาหุ้นละ 0.57 บาท จำนวน 339,167,214 หุ้น

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2554 บริษัทย่อยได้รายงานผลจากการซื้อหลักทรัพย์ของ Grande ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสรุปผลว่า ไม่มีหุ้นที่มีผู้แสดงเจตนาขายและไม่มีหุ้นที่รับซื้อไว้

4. ภายหลังจากที่บริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้นของ Grande แล้ว เจ้าหนี้ของ Grande จะปรับโครงสร้างหนี้ให้ Grande (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24)

จากการซื้อหุ้นดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทย่อยมีอำนาจในการควบคุมในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2553 (ซึ่งเป็นวันที่ซื้อหุ้น) เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยได้ประเมินว่า สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2553 และวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญและส่วนได้เสียของบริษัทย่อยในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ไม่มีสาระสำคัญต่อการเงินรวมของบริษัทย่อย บริษัทย่อยจึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นวันที่ซื้อหุ้นและจะเริ่มรับรู้ส่วนได้เสียในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป



รายละเอียดการซื้อกิจการมีดังต่อไปนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) |
|--|-----------------|
|  | (ปรับปรุงใหม่)  |
| ราคาจ่ายซื้อ   |                 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้น  | 450,000         |
| ต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกิจการ                                      | 5,480           |
| รวมต้นทุนการซื้อกิจการ   | 455,480         |
| ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ                              | 842,826         |
| ประมาณการส่วนเกินของมูลค่ายุติธรรมสุทธิที่ได้รับสูงกว่าต้นทุน                  | (387,346)       |
| เงินสดที่จ่ายไปในการซื้อกิจการ   | 454,780         |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่ซื้อ                        | (73,401)        |
| กระแสเงินสดจ่ายในการซื้อกิจการ-สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ได้รับ | 381,379         |

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการซื้อกิจการในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เป็นดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท)        |                 |
|--|------------------------|-----------------|
|  | มูลค่าตามบัญชีของ      | มูลค่ายุติธรรม  |
|  | ผู้ที่ถูกซื้อ ณ วันที่ | 31 ธันวาคม 2553 |
|  | (ปรับปรุงใหม่)         |                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 73,401                 | 73,401          |
| ลูกหนี้การค้า  | 39,796                 | 39,796          |
| สินค้าคงเหลือ  | 7,830                  | 7,830           |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | 1,840,297              | 1,648,518       |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 156,194                | 156,194         |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้                 | 141,060                | 141,060         |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน   | 68,931                 | 68,931          |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์  | 5,073,164              | 4,693,119       |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน  | 27,360                 | 27,360          |
| เงินค้ำประกันความเสียหาย   | 95,000                 | 95,000          |
| สิทธิการเช่า   | 155,651                | 33,033          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | 4,473                  | 4,473           |
| เจ้าหนี้การค้า   | (45,172)               | (45,172)        |
| เงินกู้ยืม   | (5,134,727)            | (5,134,727)     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (338,883)              | (338,883)       |
| เงินมัดจำรับ   | (504,695)              | (504,695)       |
| รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า                                       | (103,496)              | (103,496)       |
| สินทรัพย์สุทธิ   | 1,556,184              | 861,742         |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย         | (485,924)              | (315,139)       |
| สินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ (ร้อยละ 63.43)                                 | 1,070,260              | 546,603         |
| ต้นทุนการซื้อกิจการ  | (455,480)              |                 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี   | (227,434)              |                 |
| ส่วนเกินส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน | 387,346                |                 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยได้เสร็จสิ้นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมสำหรับปี 2553 ใหม่เพื่อสะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

**31 ธันวาคม 2553**

**งบแสดงฐานะการเงิน**

|   |         |
|---|---------|
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น                                  | 191,779 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น  | 380,045 |
| สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น   | 122,618 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น                                   | 227,434 |
| ประมาณการส่วนเกินของมูลค่ายุติธรรมสุทธิที่ได้รับสูงกว่าต้นทุนลดลง       | 91,123  |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น | 170,785 |
| ขาดทุนสะสมลดลง  | 387,346 |

(หน่วย: พันบาท)

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่  
31 ธันวาคม 2553**

**งบกำไรขาดทุน**

|   |         |
|---|---------|
| ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุนเพิ่มขึ้น | 387,346 |
| กำไรสำหรับปีเพิ่มขึ้น   | 387,346 |
| กำไรต่อหุ้นเพิ่มขึ้น (บาท)  | 0.16    |

เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ครั้งที่ 40/2554 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท) ต่อมา เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2554 บริษัทย่อยได้นำเงินจากการขายหุ้นดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนแปลงไปจากร้อยละ 63.43 เป็นร้อยละ 35.25 ของทุนชำระแล้วของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อย (บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ยังคงมีอำนาจในการควบคุมในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามเดิม

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ครั้งที่ 7/2554 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเสนอขายหุ้นให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อยจำนวน 500,266,667 บาท (จำนวน 500,266,667 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท) โดยบริษัทย่อยสามารถขายหุ้นได้จำนวน 215,291,901 บาท (จำนวน 215,291,901 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนแปลงไปจากร้อยละ 35.25 เป็นร้อยละ 39.64 ของทุนชำระแล้วของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2554

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัดและบริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับธนาคารในประเทศสองแห่งเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทย่อยดังกล่าว

## 15.6 บริษัท ยักขา จำกัด

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2554 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ยักขา จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ยักขา จำกัด จากนายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ ดังนี้

1.1 หุ้นชำระเต็มจำนวน 3,250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นราคาซื้อขายรวม 32,500,000 บาท

1.2 หุ้นชำระบางส่วนจำนวน 3,250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งกำหนดราคาไว้หุ้นละ 2.50 บาท คิดเป็นราคาซื้อขายรวม 8,125,000 บาท

รวมเป็นหุ้นสามัญจำนวน 6,500,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ยักขา จำกัด ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 40,625,000 บาท

2. เงื่อนไขการชำระเงินมีดังนี้

2.1 ชำระเงินมัดจำจำนวน 10 ล้านบาท ในวันทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

2.2 ชำระเงินมัดจำจำนวน 10 ล้านบาท ภายใน 30 วันนับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

2.3 ชำระเงินมัดจำจำนวน 10 ล้านบาท ภายใน 90 วันนับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

2.4 ชำระเงินส่วนที่เหลือภายในกำหนดวันโอนหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด (เดือนมิถุนายน 2554)

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2554 บริษัทฯ ได้ชำระเงินค่าหุ้นสามัญในส่วนของบริษัทฯ ให้แก่นายวีระวงศ์ จิตต์มิตรภาพ ทั้งจำนวนแล้ว (40,625,000 บาท)

จากการซื้อหุ้นดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมในบริษัท ยักขา จำกัด ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2554 (ซึ่งเป็นวันที่ซื้อหุ้น) เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินว่า สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท ยักขา จำกัด ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2554 และวันที่ 30 มิถุนายน 2554 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ และส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2554 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2554 ไม่มีสาระสำคัญต่อการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554 เป็นวันที่ซื้อหุ้นและจะเริ่มรับรู้ส่วนได้เสียในบริษัท ยักขา จำกัด ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2554 เป็นต้นไป

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2554 บริษัทฯ จะต้องพิจารณามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัท ยักขา จำกัด ณ วันที่ซื้อหุ้น โดยบริษัทฯ ต้องเปรียบเทียบต้นทุนการลงทุนกับส่วนได้เสียของบริษัทฯ ในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัท ยักขา จำกัด ณ วันที่ซื้อหุ้น ในเบื้องต้นบริษัทฯ ประเมินว่ามีส่วนต่างของมูลค่าเงินลงทุนที่คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามบัญชีของบริษัท ยักขา จำกัด กับต้นทุนการจ่ายซื้อทั้งสิ้นของบริษัทฯ (ประมาณ 41 ล้านบาท) จำนวนประมาณ 10 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการหามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์ หนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ของบริษัท ยักขา จำกัด ณ วันที่ซื้อกิจการ ซึ่งขณะนี้อยู่ยังไม่แล้วเสร็จ ผลต่างจำนวน 10 ล้านบาท จึงได้บันทึกเป็น “ประมาณการของส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ต่ำกว่าต้นทุน” และแสดงไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวม

รายละเอียดการซื้อขายกิจการมีดังต่อไปนี้

|  | (หน่วย: พันบาท) |
|--|-----------------|
| ราคาจ่ายซื้อ   |                 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้น  | 40,625          |
| ประมาณการมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ                                | 30,261          |
| ประมาณการผลต่างของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับที่ต่ำกว่าต้นทุน                  | 10,364          |
| เงินสดที่จ่ายไปในการซื้อกิจการ   | 40,625          |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่ซื้อ                          | (932)           |
| กระแสเงินสดจ่ายในการซื้อกิจการ - สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ได้รับ | 39,693          |

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินจากการซื้อกิจการในบริษัท ยักขา จำกัด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554  
เป็นดังนี้

|  | (หน่วย: พันบาท)   |
|--|---|
|  | มูลค่าตามบัญชีของ<br>ผู้ที่ถูกซื้อ ณ วันที่<br>30 มิถุนายน 2554 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                 | 932   |
| สิทธิการเช่า   | 48,615  |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (2,991)   |
| สินทรัพย์สุทธิ   | 46,556  |
| ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | (16,295)  |
| ประมาณการมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ (ร้อยละ65)      | 30,261  |

16. เงินลงทุนทั่วไป

เงินลงทุนทั่วไปประกอบด้วยเงินลงทุนในบริษัทดังต่อไปนี้:

|  |                                  | (หน่วย: พันบาท) |          |                      |          |
|--|----------------------------------|-----------------|----------|----------------------|----------|
| ประเภทหุ้น                               | สัดส่วน<br>เงินลงทุน<br>(ร้อยละ) | จำนวนเงิน       |          |                      |          |
|  |                                  | งบการเงินรวม    |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |          |
|  |                                  | 2554            | 2553     | 2554                 | 2553     |
| <b>เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b> |                                  |                 |          |                      |          |
| บริษัท มัลติวิส จำกัด                    | หุ้นสามัญ                        | 19.00           | 2,850    | 2,850                | 2,850    |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน      |                                  |                 | (2,850)  | (2,850)              | (2,850)  |
| สุทธิ                                    |                                  |                 | -        | -                    | -        |
| <b>เงินลงทุนในบริษัทอื่น</b>             |                                  |                 |          |                      |          |
| บริษัท โรงแรมโนมา กรุงเทพฯ จำกัด         | หุ้นสามัญ                        | 2.31            | 23,057   | 23,057               | 23,057   |
| หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน      |                                  |                 | (23,057) | (23,057)             | (23,057) |
| สุทธิ                                    |                                  |                 | -        | -                    | -        |
| รวมเงินลงทุนทั่วไป - สุทธิ               |                                  |                 | -        | -                    | -        |

## 17. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

|                        | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------------|--------------|-----------|----------------------|------|
|                        | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553 |
| สิทธิการเช่า           | 503,364      | 455,507   | -                    | -    |
| หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (154,787)    | (118,575) | -                    | -    |
| สิทธิการเช่า - สุทธิ   | 348,577      | 336,932   | -                    | -    |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี  | 36,212       | 5,568     | -                    | -    |

สิทธิการเช่าในงบการเงินรวมประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของบริษัทย่อยสามแห่ง (บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ยักษ์ จำกัด) สิทธิการเช่าทั้งสามมีระยะเวลาเช่า 30 และ 33 ปี โดยเริ่มตัดจำหน่ายตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2532, 17 เมษายน 2535 และ 3 สิงหาคม 2553 ตามลำดับ ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

สิทธิการเช่าของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นสิทธิการเช่าบนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมซึ่งศาลได้พิพากษาให้ยกเลิกสัญญาเช่า ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 และ 36.6 ก) โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวน 142 ล้านบาท

## 18. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                           | งบการเงินรวม                   |                              |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ           |                              |     |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------------|-----|
|                           | พื้นที่<br>อาคารที่<br>ให้เช่า | อาคาร<br>สำนักงาน<br>ให้เช่า | รวม         | พื้นที่<br>อาคาร<br>ที่ให้เช่า | อาคาร<br>สำนักงาน<br>ให้เช่า | รวม |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554: |                                |                              |             |                                |                              |     |
| ราคาทุน                   | 197,819                        | 1,491,937                    | 1,689,756   | -                              | -                            | -   |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม     | (134,994)                      | (1,035,379)                  | (1,170,373) | -                              | -                            | -   |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า    | -                              | (2,000)                      | (2,000)     | -                              | -                            | -   |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 62,825                         | 454,558                      | 517,383     | -                              | -                            | -   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553: |                                |                              |             |                                |                              |     |
| ราคาทุน                   | 197,819                        | 1,485,307                    | 1,683,126   | -                              | -                            | -   |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม     | (128,888)                      | (971,659)                    | (1,100,547) | -                              | -                            | -   |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า    | -                              | (2,000)                      | (2,000)     | -                              | -                            | -   |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 68,931                         | 511,648                      | 580,579     | -                              | -                            | -   |

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|-------------|----------------------|------|
|  | 2554         | 2553        | 2554                 | 2553 |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี                                | 580,579      | 198,652     | -                    | -    |
| ซื้อเพิ่ม  | 2,266        | -           | -                    | -    |
| โอน  | 4,364        | -           | -                    | -    |
| ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี                            | -            | 1,484,474   | -                    | -    |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                          | (69,826)     | (15,336)    | -                    | -    |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสมจากการซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี | -            | (1,085,211) | -                    | -    |
| หัก ผลขาดทุนจากการด้อยค่า                          | -            | (2,000)     | -                    | -    |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี                               | 517,383      | 580,579     | -                    | -    |

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                        | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|------------------------|--------------|---------|----------------------|------|
|                        | 2554         | 2553    | 2554                 | 2553 |
| พื้นที่อาคารที่ให้เช่า | 103,183      | 114,009 | -                    | -    |
| อาคารสำนักงานให้เช่า   | 454,558      | 511,648 | -                    | -    |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมประกอบด้วย พื้นที่อาคารที่ให้เช่าแก่ห้างสรรพสินค้าแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 30 ปี ของบริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ติดตั้งภายในอาคารของบริษัทย่อย (บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ซึ่งถือเป็นส่วนควบของที่ดิน จะต้องโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่ดินเมื่อสิ้นสุดสัญญาสิทธิการเช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นอย่างอื่น

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับพื้นที่อาคารให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งศาลได้พิพากษาให้ยกเลิกสัญญาเช่า ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 และ 36.6 ก)



19. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินรวม                      |                    |       |                   |        |              |                                    |           |                          |           |
|-----------------------------------|--------------------|-------|-------------------|--------|--------------|------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| ราคาทุน                           | ส่วนปรับปรุงที่ดิน |       | ส่วนปรับปรุงอาคาร |        | ห้อยตัวอย่าง | เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน |           | เครื่องใช้ในการดำเนินงาน |           |
|                                   | ที่ดิน             | อาคาร | อาคาร             | อาคาร  |              | สำนักงาน                           | ดำเนินการ | ก่อสร้าง                 | รวม       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2553            | -                  | -     | 3,816             | 11,413 | 13,183       | 14,404                             | 10,735    | 203                      | -         |
| ซื้อเพิ่ม                         | -                  | -     | -                 | -      | -            | 430                                | -         | 1,667                    | 1,484     |
| จำหน่าย                           | -                  | -     | -                 | -      | (13,183)     | -                                  | -         | -                        | (13,183)  |
| ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี           | 1,334,669          | 9,313 | 2,201,761         | 5,243  | 32,950       | 610,368                            | 270,816   | 31,282                   | 2,088,328 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553          | 1,334,669          | 9,313 | 2,205,577         | 16,656 | 32,950       | 625,202                            | 281,551   | 33,152                   | 2,089,812 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม                 |                    |       |                   |        |              |                                    |           |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2553            | -                  | -     | 720               | 9,663  | 13,183       | 14,198                             | 10,733    | 203                      | -         |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี             | -                  | -     | 191               | 293    | -            | 249                                | 2         | 149                      | -         |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย | -                  | -     | -                 | -      | (13,183)     | -                                  | -         | -                        | (13,183)  |
| ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี           | -                  | 4,061 | 754,417           | 1,339  | 31,388       | 499,642                            | 192,333   | 26,497                   | -         |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553          | -                  | 4,061 | 755,328           | 11,295 | 31,388       | 514,089                            | 203,068   | 26,849                   | -         |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี               |                    |       |                   |        |              |                                    |           |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2553            | -                  | -     | 3,096             | 1,750  | -            | 206                                | 2         | -                        | 5,054     |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553          | 1,334,669          | 5,252 | 1,450,249         | 5,361  | 1,562        | 111,113                            | 78,483    | 6,303                    | 2,089,812 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี             |                    |       |                   |        |              |                                    |           |                          |           |
| 2552                              |                    |       |                   |        |              |                                    |           |                          | 718       |
| 2553                              |                    |       |                   |        |              |                                    |           |                          | 884       |

(หน่วย: พันบาท)

| งบการเงินรวม                      |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          |           |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------|--------------|----------|------------------------------------|----------|--------------------------|-----------|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                |           | ส่วนปรับปรุงอาคาร |           | ห้องตัวอย่าง |          | เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน |          | เครื่องใช้ในการดำเนินงาน |           |
| ที่ดิน                            | ที่ดิน    | อาคาร             | อาคาร     | ห้องตัวอย่าง | สำนักงาน | สำนักงาน                           | สำนักงาน | งานระหว่างก่อสร้าง       | รวม       |
| ราคาทุน                           |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554            | 1,334,669 | 9,313             | 2,205,577 | 16,656       | 32,950   | 625,202                            | 281,551  | 33,152                   | 2,089,812 |
| ซื้อเพิ่ม                         | -         | -                 | -         | 677          | -        | 7,731                              | 7,659    | 6,200                    | 73,320    |
| จำหน่าย                           | -         | -                 | -         | -            | (20,539) | (5,543)                            | (1,920)  | (4,500)                  | (224,104) |
| โอน                               | -         | -                 | -         | 1,535        | -        | 11,046                             | 6,493    | -                        | (23,475)  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554          | 1,334,669 | 9,313             | 2,205,577 | 18,868       | 12,411   | 638,436                            | 293,783  | 34,852                   | 1,915,553 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม                 |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554            | -         | 4,061             | 755,328   | 11,295       | 31,388   | 514,089                            | 203,068  | 26,849                   | -         |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี             | -         | 1,863             | 81,297    | 1,417        | 1,563    | 62,044                             | 40,029   | 3,370                    | -         |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย | -         | -                 | -         | -            | (20,540) | (3,812)                            | (1,901)  | (3,514)                  | -         |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554          | -         | 5,924             | 836,625   | 12,712       | 12,411   | 572,321                            | 241,196  | 26,705                   | -         |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี               |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2554            | 1,334,669 | 5,252             | 1,450,249 | 5,361        | 1,562    | 111,113                            | 78,483   | 6,303                    | 2,089,812 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554          | 1,334,669 | 3,389             | 1,368,952 | 6,156        | -        | 66,115                             | 52,587   | 8,147                    | 1,915,553 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี             |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          |           |
| 2553                              |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          | 884       |
| 2554                              |           |                   |           |              |          |                                    |          |                          | 191,583   |

| (หน่วย: พันบาท)          |                           |              |  |                                  |          |                            |          |
|--------------------------|---------------------------|--------------|--|----------------------------------|----------|----------------------------|----------|
| งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                           |              |  |                                  |          |                            |          |
| อาคาร                    | ส่วน<br>ปรับปรุง<br>อาคาร | ห้องตัวอย่าง | เครื่องตกแต่ง<br>และเครื่องใช้<br>สำนักงาน | เครื่องใช้<br>ในการ<br>ดำเนินงาน | ยานพาหนะ | งาน<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้าง | รวม      |
| 3,816                    | 11,413                    | 13,183       | 14,404                                     | 10,735                           | 203      | -                          | 53,754   |
| -                        | -                         | -            | 178  | -                                | 1,666    | 605                        | 2,449    |
| -                        | -                         | (13,183)     | -  | -                                | -        | -                          | (13,183) |
| 3,816                    | 11,413                    | -            | 14,582                                     | 10,735                           | 1,869    | 605                        | 43,020   |
| -                        | -                         | -            | 554  | -                                | -        | 1,909                      | 2,463    |
| 3,816                    | 11,413                    | -            | 15,136                                     | 10,735                           | 1,869    | 2,514                      | 45,483   |
| 720                      | 9,664                     | 13,183       | 14,198                                     | 10,733                           | 202      | -                          | 48,700   |
| 191                      | 293                       | -            | 142  | 2                                | 149      | -                          | 777      |
| -                        | -                         | (13,183)     | -  | -                                | -        | -                          | (13,183) |
| 911                      | 9,957                     | -            | 14,340                                     | 10,735                           | 351      | -                          | 36,294   |
| 191                      | 293                       | -            | 125  | -                                | 333      | -                          | 942      |
| 1,102                    | 10,250                    | -            | 14,465                                     | 10,735                           | 684      | -                          | 37,236   |
| 2,905                    | 1,456                     | -            | 242  | -                                | 1,518    | 605                        | 6,726    |
| 2,714                    | 1,163                     | -            | 671  | -                                | 1,185    | 2,514                      | 8,247    |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี      |                           |              |  |                                  |          |                            |          |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 |                           |              |  |                                  |          |                            | 777      |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี      |                           |              |  |                                  |          |                            |          |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 |                           |              |  |                                  |          |                            | 942      |

ราคาทุน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2553  
ซื้อเพิ่ม  
จำหน่าย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553  
ซื้อเพิ่ม  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554  
ค่าเสื่อมราคาสะสม  
ณ วันที่ 1 มกราคม 2553  
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี  
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553  
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554  
มูลค่าสุทธิตามบัญชี  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554  
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี  
2553  
2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 7 ล้านบาท (2553: 5 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัท: 1 ล้านบาท 2553: 2 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 471ล้านบาท (2553: 459 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะบริษัท: 34 ล้านบาท 2553: 47 ล้านบาท)

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 4,096 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2553: 4,346 ล้านบาท) ไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ได้จัดจำนองที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่เกิดขึ้นในอนาคตที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย รวมทั้งจะโอนอาคารและสินทรัพย์ให้เช่าที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าและสิทธิการเช่าภายหลังการได้ตกลงรับข้อพิพาทกับเจ้าของที่ดินให้กับธนาคารในประเทศสองแห่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25

บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด) ได้จัดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่เกิดขึ้นในอนาคตที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยกับธนาคารในประเทศสองแห่งเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทย่อย ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25

อาคารโรงแรมของบริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ซึ่งสัญญาเช่ากำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2535 และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 และ 36.6 ก) ศาลได้พิพากษาให้ยกเลิกสัญญาเช่าและให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน อาคารโรงแรมที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่ารวมถึงอุปกรณ์และเครื่องตกแต่งที่ใช้ในการดำเนินงานโรงแรมดังกล่าวมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 563 ล้านบาท

20. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

|                           | (หน่วย: พันบาท)      |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|
|                           | ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ |              |
|                           | งบการเงิน            |              |
|                           | งบการเงินรวม         | เฉพาะบริษัทฯ |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554: |                      |              |
| ราคาทุน                   | 45,166               | 582          |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม     | (18,060)             | (156)        |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 27,106               | 426          |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553: |                      |              |
| ราคาทุน                   | 42,857               | 617          |
| หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม     | (14,919)             | (39)         |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ    | 27,938               | 578          |

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--|--------------|----------|----------------------|------|
|  | 2554         | 2553     | 2554                 | 2553 |
| มูลค่าตามบัญชีต้นปี                            | 27,938       | 94       | 578                  | 94   |
| ซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์                       | 2,343        | 517      | -                    | 517  |
| ซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี                        | -            | 42,240   | -                    | -    |
| จำหน่าย  | (34)         | -        | (34)                 | -    |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสมจากการซื้อบริษัทย่อยระหว่างปี | -            | (14,880) | -                    | -    |
| ค่าตัดจำหน่าย                                  | (3,141)      | (33)     | (118)                | (33) |
| มูลค่าตามบัญชีปลายปี                           | 27,106       | 27,938   | 426                  | 578  |

## 21. เงินค่าประกันความเสียหาย

ในเดือนตุลาคม 2547 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ได้เข้าทำสัญญารับประกันความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นกับอาคารโรงแรมของกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจากการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อยและจ่ายเงินประกันความเสียหายให้บริษัทดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 170 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยได้รับเงินค่าประกันความเสียหายบางส่วนจำนวน 87 ล้านบาท คืบจากบริษัทดังกล่าว (2553: 75 ล้านบาท)

## 22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|--|--------------|---------|----------------------|--------|
|  | 2554         | 2553    | 2554                 | 2553   |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | 3,815        | -       | 89                   | 5,000  |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 47,205       | 49,480  | -                    | -      |
| เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง                        | 59,027       | 57,728  | 5,331                | 5,331  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                           | 138          | 12,178  | 138                  | -      |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                         | 162,224      | 126,658 | 10,446               | 7,112  |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน   | 72,499       | 53,451  | -                    | -      |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น           | 344,908      | 299,495 | 16,004               | 17,443 |

### 23. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน มีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 38 ล้านหุ้น ซึ่งถือโดยบริษัทอีกแห่งหนึ่ง ภายใต้สัญญาเงินกู้กำหนดเงื่อนไขว่า หากสิ้นสุดการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของวันทำการวันใด แล้วปรากฏว่าจำนวนเงินกู้ที่ค้างชำระตามสัญญาเงินกู้ รวมกันสูงเกินกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าของหุ้นที่จำนำไว้เป็นประกัน โดยคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายในวันทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของวันนั้นเป็นเกณฑ์ บริษัทฯ ตกลงนำหุ้นของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมาจำนำเพิ่มเติม หรือชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯ ตกลงจะดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 5 วันทำการหรือภายในระยะเวลาที่ผู้ให้กู้กำหนด ต่อมา เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2554 บริษัทฯ มีการทำบันทึกข้อตกลงเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยจากเดิมเมื่อทวงถามเป็นชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน จำนวน 42 งวด เป็นจำนวนเงินงวดละ 2 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2557 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 จึงมีการจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25

### 24. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลอื่น

(หน่วย: พันบาท)

|                                 | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|---------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-------|
|                                 | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น | 500,000      | 2,464,112 | -                    | -     |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น  | -            | 5,000     | -                    | 5,000 |
| รวม                             | 500,000      | 2,469,112 | -                    | 5,000 |

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ได้เข้าทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งในฐานะผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวจากผู้ถือหุ้นกู้เดิมคือ Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited จำนวน 5,407 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 957 ล้านบาท รวมทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 6,364 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าวมีผลบังคับใช้ระหว่างบริษัทย่อยและบริษัทดังกล่าวแทนสัญญาหุ้นกู้เดิม

ณ วันทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทย่อยได้ชำระหนี้ให้แก่บริษัทดังกล่าวจำนวน 2,500 ล้านบาท และได้สละหลังดัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ไว้แก่บริษัทย่อยจำนวน 470 ล้านบาทให้แก่บริษัทดังกล่าว โดยบริษัทดังกล่าวได้ทำการปลดหนี้จำนวนดังกล่าวให้แก่บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ในจำนวนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทดังกล่าวยังได้ปลดหนี้ให้แก่บริษัทย่อยอีกจำนวน 930 ล้านบาท และได้ทำการปลดหลักทรัพย์ค้ำประกันทั้งหลายที่บริษัทย่อยเคยให้ไว้เพื่อค้ำประกันการออกหุ้นกู้ดังกล่าว

เงินกู้ยืมคงเหลือจำนวน 2,464 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ซึ่งจะแบ่งชำระดังนี้

- ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยจะชำระหนี้จำนวน 1,000 ล้านบาท โดยนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนมาชำระหนี้ให้แก่บริษัทดังกล่าว
- หลังจากการชำระหนี้จำนวนดังกล่าวข้างต้นให้แก่บริษัทดังกล่าวแล้วเสร็จ บริษัทดังกล่าวจะปลดหนี้เงินต้นจำนวน 964 ล้านบาท ให้แก่บริษัทย่อย
- ส่วนหนี้ที่เหลือจำนวน 500 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม



ต่อมา เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2554 บริษัทดังกล่าวได้ออหนี้ดังกล่าวให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ยังมีผลบังคับใช้เช่นเดิม

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2554 บริษัทย่อยได้เสนอขายหุ้นให้นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจงจำนวน 1,000 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้นำเงินจากการขายหุ้นดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ดังนั้น บริษัทดังกล่าวจึงได้ทำการปลดหนี้ให้แก่บริษัทย่อยจำนวน 204 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ สลักหลังตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยบริษัท ฮอนดอร์ บิวซิเนส จำกัด และบริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ไว้แก่บริษัทย่อยจำนวน 400 ล้านบาท และ 360 ล้านบาท ตามลำดับ ให้แก่บริษัทดังกล่าว โดยบริษัทดังกล่าวได้ทำการปลดหนี้จำนวนดังกล่าวให้แก่บริษัทย่อยทั้งสองแห่ง บริษัทย่อยบันทึกรายการปลดหนี้ดังกล่าวหลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้จำนวนเงินประมาณ 893 ล้านบาท (0.38 บาทต่อหุ้น) เป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 5 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนในเดือนธันวาคม 2553 และค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วนของบริษัทฯ ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้ไถ่ถอนหลักประกันดังกล่าวแล้ว

## 25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

| เงินกู้                              | การชำระคืน  | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|--------------------------------------|---|--------------|-----------|----------------------|------|
|                                      |   | 2554         | 2553      | 2554                 | 2553 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร           |   |              |           |                      |      |
| 1                                    | ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 ถึงเดือนเมษายน 2557  | 254,000      | -         | 254,000              | -    |
| 2                                    | ร้อยละ 65 ของราคาขายโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด เมื่อมีการไถ่ถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ชำระให้เสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2556) | 700,000      | 700,000   | -                    | -    |
| 3                                    | ร้อยละ 65 ของราคาขายโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด เมื่อมีการไถ่ถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ชำระให้เสร็จภายในเดือนธันวาคม 2556)  | 800,000      | 800,000   | -                    | -    |
| 4                                    | ร้อยละ 65 ของราคาขายโดยไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ธนาคารกำหนด เมื่อมีการไถ่ถอนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ชำระให้เสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2556) | 200,000      | 200,000   | -                    | -    |
| 5                                    | ชำระคืนเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 ถึงเดือนธันวาคม 2563   | 783,920      | 800,000   | -                    | -    |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน    |   |              |           |                      |      |
| 6                                    | ชำระคืนเป็นรายเดือน จำนวน 42 งวด งวดละ 2 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2557              | 61,281       | -         | 61,281               | -    |
| รวม                                  |   | 2,799,201    | 2,500,000 | 315,281              | -    |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |   | (169,920)    | (16,080)  | (138,000)            | -    |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ            |   | 2,629,281    | 2,483,920 | 177,281              | -    |

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2554 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งวงเงินรวม 350 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งบวกร้อยละ 0.25 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทย่อยสองแห่งและกรรมการของบริษัทฯเต็มวงเงิน การโอนสิทธิเรียกร้องในการรับชำระเงินค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่จากบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง การโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินและดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่จะได้รับจากบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง หุ่นทั้งหมดในบริษัทย่อย และบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ดังกล่าว บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์สองแห่ง วงเงินรวม 4,400 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจำนวน 2,500 ล้านบาท และเพื่อการก่อสร้างโครงการจำนวน 1,900 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งบวกร้อยละ 1.5 ต่อปี หลังจากบริษัทย่อยเริ่มเบิกวงเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างโครงการ อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งบวกร้อยละ 0.75 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,900 ล้านบาท

เงินกู้ยืมดังกล่าวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทย่อยสองแห่งและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันในแต่ละประเทศแห่งหนึ่ง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วเกือบทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย และการจำนำหุ้นของบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด และผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง หุ่นทั้งหมดในบริษัทย่อยสองแห่ง และบัญชีเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและเงื่อนไขที่ระบุ เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยปฏิบัติตามไม่ครบถ้วนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้รับหนังสือยืนยันจากธนาคารว่าจะไม่ใช้สิทธิในการเรียกชำระหนี้จากการที่บริษัทย่อยปฏิบัติตามไม่ครบถ้วนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาดังกล่าว

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน มีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) บวกร้อยละ 1 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน จำนวน 42 งวด เป็นจำนวนเงินงวดละ 2 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2557 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนำหุ้นสามัญของบริษัทฯแห่งหนึ่ง ซึ่งเป็นหลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 225 ล้านหุ้น ซึ่งถือโดยบริษัทอีกแห่งหนึ่ง ภายใต้สัญญาเงินกู้กำหนดเงื่อนไขว่า หากสิ้นสุดการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของวันทำการวันใด แล้วปรากฏว่าจำนวนเงินกู้ที่ค้างชำระตามสัญญาเงินกู้ี้ รวมกันสูงเกินกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าของหุ้นที่จำนำไว้เป็นประกัน โดยคำนวณจากราคาเสนอซื้อครั้งสุดท้ายในวันทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของวันนั้นเป็นเกณฑ์ บริษัทฯ ตกลงนำหุ้นของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมาจำนำเพิ่มเติม หรือชำระคืนเงินกู้ให้แก่ผู้ให้กู้ โดยบริษัทฯตกลงจะดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 5 วันทำการหรือภายในระยะเวลาที่ผู้ให้กูกำหนด

## 26. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|--|--------------|---------|----------------------|-------|
|  | 2554         | 2553    | 2554                 | 2553  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน   | 8,741        | 4,518   | 795                  | 1,113 |
| หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย                                       | (1,493)      | (393)   | (43)                 | (81)  |
| รวม  | 7,248        | 4,125   | 752                  | 1,032 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                               | (1,916)      | (2,590) | (291)                | (279) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 5,332        | 1,535   | 461                  | 753   |

บริษัท และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทที่สามซึ่งเพื่อเช่ายานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัท และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 4 ปี | รวม |
|---|--------------|----------|-----|
| ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสินตามสัญญาเช่า          | 3            | 6        | 9   |
| ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี                        | (1)          | (1)      | (2) |
| มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสินตามสัญญาเช่า | 2            | 5        | 7   |

## 27. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                              | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|------------------------------|--------------|--------|----------------------|-------|
|                              | 2554         | 2553   | 2554                 | 2553  |
| ยอดคงเหลือต้นปี              | 24,613       | 18,168 | 1,883                | -     |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน       | 5,401        | 5,718  | 845                  | 1,883 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย               | 942          | 727    | 84                   | -     |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี | (964)        | -      | -                    | -     |
| ยอดคงเหลือปลายปี             | 29,992       | 24,613 | 2,812                | 1,883 |

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 จำนวน 6 ล้านบาท (2553: 1 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

|                              | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                              | 2554          | 2553          | 2554                 | 2553          |
|                              | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี)        | (ร้อยละต่อปี) |
| อัตราคิดลด                   | 4.0 - 4.5     | 4.0 - 4.5     | 4.5                  | 4.5           |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต | 4.5 - 5.0     | 4.5 - 5.0     | 4.5                  | 4.5           |

28. **ทุนเรือนหุ้น**

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2554 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัทฯ เสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จำนวน 208,243,736 บาท (จำนวน 462,763,858 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.45 บาท) บริษัทฯ ได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นดังกล่าวแล้ว

29. **สำรองตามกฎหมาย**

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

30. **ขาดทุนจากการยุติคดีความ**

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2553 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างเจรจาประนอมหนี้และยุติข้อพิพาทกับกลุ่มบุคคลกลุ่มหนึ่ง (“ผู้รับจ้าง”) โดยตกลงให้ผู้รับจ้างเข้าเจรจาประนอมหนี้และหาข้อยุติมูลหนี้ในคดีการผิดสัญญาเช่าเครื่องคอมพิวเตอร์กับบริษัทแห่งหนึ่ง (“โจทก์”) ในวงเงินไม่เกิน 16 ล้านบาท และมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ อีกเป็นจำนวน 1 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2553 บริษัทฯ ได้รับประกาศเรื่องการขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากกรมบังคับคดี ตามหมายบังคับคดีของศาลแพ่ง โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งยึดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ จำนวน 2 แปลง (ซึ่ง บริษัทฯ มีสัญญาแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวกับผู้อื่นอยู่) เพื่อนำออกขายทอดตลาด ตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ซึ่งพิพากษาให้บริษัทฯ ชำระค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาดังกล่าว จำนวนเงิน 7 ล้านบาท พร้อมค่าตอบแทนการจัดการในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น 7 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม 2536 และของเงินต้น 5,000 บาท นับตั้งแต่วันที่ 21 กรกฎาคม 2536 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น (ซึ่งหากคำนวณจนถึงสิ้นเดือนมีนาคม 2553 รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 23 ล้านบาท)

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ และชำระค่าจ้างตามสัญญาประนอมหนี้และยุติข้อพิพาทให้แก่ผู้รับจ้างแล้วในเดือนเมษายน 2553 เป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาท บริษัทฯ ได้เคยตั้งสำรองค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้แล้วในบัญชีจำนวน 4 ล้านบาท จึงทำให้เกิดขาดทุนจากการยุติคดีความในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2553 จำนวน 13 ล้านบาท และโจทก์ได้แจ้งต่อศาลขอยุติข้อพิพาท และขอสละสิทธิในการบังคับคดีและถอนการบังคับคดีดังกล่าวและจะไม่เรียกร้องใดๆ ต่อบริษัทฯ ในมูลคดีนี้อีก

### 31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | งบการเงินรวม |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|---|--------------|--------|----------------------|--------|
|   | 2554         | 2553   | 2554                 | 2553   |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน | 303,059      | 10,922 | 19,316               | 10,922 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                 | 184,515      | 21,825 | 1,060                | 810    |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า                           | -            | 2,000  | -                    | -      |
| ค่าใช้จ่ายตลาดหลักทรัพย์                      | 2,421        | 2,677  | 2,421                | 2,677  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                  | 237,352      | 9,912  | 28,400               | 9,954  |
| ส่วนลดจากการขายตัวเงิน                        | -            | 38,361 | -                    | 38,361 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าคงเหลือ                 | (656)        | (598)  | -                    | -      |

### 32. ภาษีเงินได้นิติบุคคล

บริษัท ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2553 และ 2554 เนื่องจากบริษัท มีผลขาดทุนทางภาษียกมาจากรายการปีก่อนสูงกว่ากำไรสุทธิสำหรับปี

บริษัท ย่อยไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี 2553 เนื่องจากบริษัท ย่อยมีผลขาดทุนทางภาษียกมาจากรายการปีก่อนสูงกว่ากำไรสุทธิสำหรับปี

### 33. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวม   |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|--|----------------|-----------|----------------------|-----------|
|  | 2554           | 2553      | 2554                 | 2553      |
|  | (ปรับปรุงใหม่) |           | (ปรับปรุงใหม่)       |           |
| กำไรสำหรับปี (พันบาท)                        | 335,186        | 511,485   | 2,912                | 10,897    |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) | 2,376,523      | 2,353,702 | 2,376,523            | 2,353,702 |
| กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)                       | 0.14           | 0.22      | -                    | -         |

34. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัท และบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงานหลักคือ (1) ธุรกิจโรงแรมและอาคารเช่าพักอาศัยพร้อมบริการ (2) ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ (4) การดำเนินงานอื่นๆ และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์ในประเทศ (ธุรกิจโรงแรมเป็นส่วนงานของบริษัทย่อย ซึ่งได้นำมารวมในการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ดังนั้นจึงยังไม่มีรายได้จากส่วนงานธุรกิจโรงแรมในการเงินรวมสำหรับปี 2553) ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานของบริษัท และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 2553 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|   | ธุรกิจโรงแรมและอาคารเช่าพักอาศัยพร้อมบริการ |      | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า |      | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |      | การดำเนินงานอื่นๆ |      | รวม   |      |
|---|---|------|---|------|----------------------------|------|-------------------|------|-------|------|
|   | 2554  | 2553 | 2554  | 2553 | 2554                       | 2553 | 2554              | 2553 | 2554  | 2553 |
| รายได้                                  | 744   | -    | 215   | 56   | 89                         | 520  | -                 | -    | 1,048 | 576  |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน | 1   | -    | 57  | 6    | (202)                      | (25) | (6)               | (3)  | (150) | (22) |
| รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน:    |   |      |   |      |                            |      |                   |      |       |      |
| รายได้อื่น                              |   |      |   |      |                            |      |                   |      | 45    | 551  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                   |   |      |   |      |                            |      |                   |      | (36)  | -    |
| ขาดทุนจากการยุติคดีความ                 |   |      |   |      |                            |      |                   |      | -     | (13) |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                    |   |      |   |      |                            |      |                   |      | (257) | (5)  |
| กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้             |   |      |   |      |                            |      |                   |      | 893   | -    |
| กำไรสำหรับปี                            |   |      |   |      |                            |      |                   |      | 495   | 511  |

(หน่วย: ล้านบาท)

|                               | ธุรกิจโรงแรมและอาคารเช่าพักอาศัยพร้อมบริการ |       | ธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า |      | ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |       | การดำเนินงานอื่นๆ |      | รวม   |       |
|-------------------------------|---|-------|---|------|----------------------------|-------|-------------------|------|-------|-------|
|                               | 2554  | 2553  | 2554  | 2553 | 2554                       | 2553  | 2554              | 2553 | 2554  | 2553  |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์        | 4,743                                       | 5,073 | 3   | 2    | 8                          | 7     | 2                 | 1    | 4,756 | 5,083 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | -   | -     | 517   | 581  | -                          | -     | -                 | -    | 517   | 581   |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | -   | -     | -   | -    | 1,569                      | 1,851 | -                 | -    | 1,569 | 1,851 |
| สินทรัพย์ส่วนกลาง             |   |       |   |      |                            |       |                   |      | 1,451 | 1,104 |
| รวมสินทรัพย์                  |   |       |   |      |                            |       |                   |      | 8,293 | 8,619 |

บริษัท และบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดรายการระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

35. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท และพนักงานบริษัท ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัท และพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนทีเอสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท

### 36. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

#### 36.1 การผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนและรายจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนและรายจ่ายเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินประมาณ 329 ล้านบาท (2553: 353 ล้านบาท) ตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สิทธิการเช่าที่ดินและโครงการระหว่างก่อสร้าง อาคารโรงแรม และซื้อเครื่องใช้ในการดำเนินงาน และงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 5 ล้านบาท (2553: 1 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างตามโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการระหว่างก่อสร้างและปรับปรุงสำนักงาน

#### 36.2 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 13 ปี ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างโรงแรมและศูนย์การค้าโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 20 ปี ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36.6 ก) เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นที่ให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด ต่อมา ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี การผูกพันในสัญญาดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับผลของการอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2551 ต่อมา บริษัทย่อยได้ทำการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญา (ซึ่งรวมสัญญาเช่าที่ดินของบริษัทย่อย) ดังนี้

|                | (หน่วย: ล้านบาท) |                      |
|----------------|------------------|----------------------|
|                | งบการเงินรวม     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| จ่ายชำระภายใน: |                  |                      |
| 1 ปี           | 17               | 6                    |
| 2 ถึง 5 ปี     | 33               | 6                    |
| มากกว่า 5 ปี   | 29               | -                    |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

|                | (หน่วย: ล้านบาท) |                      |
|----------------|------------------|----------------------|
|                | งบการเงินรวม     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| จ่ายชำระภายใน: |                  |                      |
| 1 ปี           | 152              | 4                    |
| 2 ถึง 5 ปี     | 130              | 4                    |



### 36.3 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

- ก) ในเดือนพฤษภาคม 2545 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาด้านการบริหารและการใช้สิทธิกับบริษัทหลายบริษัทในต่างประเทศ ทั้งนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะจ่ายค่าตอบแทนซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของยอดขายได้จากการดำเนินงานโรงแรมและปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี โดยจะสิ้นสุดในปี 2561 และบริษัทผู้รับบริหารโรงแรมสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 5 ปี สัญญาดังกล่าวสามารถบอกเลิกได้ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา
- ข) ในเดือนเมษายน 2546 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญารับบริการการจัดการโรงแรมกับบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง ทั้งนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะจ่ายค่าตอบแทนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้และของยอดขายได้หักค่าใช้จ่ายที่ระบุตามสัญญาและค่าธรรมเนียมอื่นตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดระยะเวลา 15 ปี และเมื่อคู่สัญญาตกลงกันสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี
- ค) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2547 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญารับบริการการจัดการโรงแรมกับบริษัทต่างประเทศแห่งหนึ่ง ทั้งนี้บริษัทย่อยผูกพันที่จะจ่ายค่าตอบแทนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้และของยอดขายได้หักค่าใช้จ่ายที่ระบุตามสัญญาและค่าธรรมเนียมอื่นตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งสัญญาดังกล่าวกำหนดระยะเวลา 10 ปี และเมื่อคู่สัญญาตกลงกันสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกสองครั้ง ครั้งละ 5 ปี
- ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งทำสัญญาซื้อผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียมกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าตอบแทนตามอัตราที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2559
- จ) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับบริการบำรุงรักษาลิฟท์ ค่าปรึกษา และบริการอื่นๆ กับบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าบริการตามสัญญาดังกล่าวดังนี้

|                | (หน่วย: ล้านบาท) |
|----------------|------------------|
| งบการเงินรวม   |                  |
| จ่ายชำระภายใน: |                  |
| 1 ปี           | 32               |
| 2 ถึง 5 ปี     | 16               |

### 36.4 การค้ำประกัน

- ก) บริษัทฯ มีภาระค้ำประกันให้แก่ลูกค้าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายซึ่งในจำนวนนี้บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องให้ชำระหนี้ในฐานะผู้ค้ำประกันของลูกค้าในวงเงินรวม 3 ล้านบาท โดยศาลมีคำพิพากษาให้บริษัทฯ และลูกค้าชำระเป็นจำนวน 3 ล้านบาท บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกสำรองภาระหนี้ไว้เนื่องจากบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่มีผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญ
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อยเหลืออยู่เป็นจำนวน 14 ล้านบาท (2553: 7 ล้านบาท) และงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนประมาณ 1 ล้านบาท (2553: 1 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติตามประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

### 36.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายดังนี้

- ก) บริษัทฯและบริษัทย่อย (บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด) ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วม (จำเลยที่ 3 และ 4 ตามลำดับ) โดยมีเนื้อหาหลักจากการผิดสัญญาร่วมทุนในการซื้อหุ้นกู้และหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โจทก์เรียกร้องค่าเสียหายจากผลดังกล่าว โดยมีทุนทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 1,031 ล้านบาท ปัจจุบันคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีนี้จึงยังไม่มี การตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีนี้ไว้ในบัญชี
- ข) บริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) มีคดีความที่ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจำนวน 2 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันคดีทั้งหมดดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่า บริษัทย่อยไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีทั้งหมดดังกล่าวจึงยังไม่มี การตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีทั้งหมดดังกล่าวไว้ในบัญชี

### 36.6 คดีฟ้องร้อง

- ก) ในเดือนตุลาคม 2551 บริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทย่อยผิดสัญญาเช่าที่ดินที่ได้ตกลงไว้กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 79 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาในคดีดังกล่าวที่โจทก์ฟ้องบริษัทย่อยเรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทย่อยปฏิบัติผิดข้อสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดินโดยบริษัทย่อยไม่ต้องจ่ายเงินค่าเสียหายจำนวน 79 ล้านบาทให้แก่โจทก์ และให้บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าวที่บริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด ต่อมา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษานกว่าบริษัทย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทย่อยไม่ได้ตั้งสำรองค่าเสียหายดังกล่าว และบริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ปัจจุบัน คดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทย่อยทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ นอกจากนี้ บริษัทย่อยอยู่ในระหว่างการเจรจากับโจทก์เพื่อหาข้อยุติในคดีนี้

- ข) ในเดือนมิถุนายน 2548 บริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ได้ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายร่วมกับบริษัทผู้ทำการก่อสร้าง และบริษัท ผู้ควบคุมการก่อสร้างโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย ในฐานะจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ตามลำดับ โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่าบ้านของโจทก์ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการดังกล่าวจนทรุด แตก ร้าว พังทลายจนไม่อาจอยู่อาศัยได้อีกต่อไป โดยมีทุนทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2550 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้จำเลยทั้งสามร่วมกันชำระเงินแก่โจทก์ทั้งสองเป็นจำนวนเงิน 7 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นดังกล่าวนับแต่ภายหลังวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินเสร็จสิ้นแก่โจทก์ ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2550 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลขอให้พิพากษาตามคำฟ้องของโจทก์ และเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2551 จำเลยทั้งสามยื่นอุทธรณ์ต่อศาลขอให้ศาลอุทธรณ์ยกฟ้อง ปัจจุบัน คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2553 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้นำยึดห้องชุดจำนวนหนึ่งห้องในโครงการดังกล่าวเนื่องจากจำเลยทั้งสามไม่ยอมชำระเงินให้แก่โจทก์ ปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประสานงานกับบริษัทผู้ทำการก่อสร้างเพื่อให้บริษัทผู้รับประกันภัยเข้ามารับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้น ดังนั้น ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่า บริษัทย่อยไม่มีการระงับหนี้ที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อผู้ฟ้องร้อง จากผลของคดีทั้งหมดดังกล่าวจึงยังไม่มีการตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีทั้งหมดดังกล่าวไว้ในบัญชี
- ค) ในเดือนมีนาคม 2552 บริษัทย่อย (บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ได้ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย โดยมีเนื้อหาหลักจากการผิดสัญญาจ้างและถูกเรียกร้องค่าเสียหายจากผลดังกล่าว โดยมีทุนทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 69 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2554 บริษัทย่อยและโจทก์ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาลแล้ว คดีจึงเป็นอันเสร็จสิ้นการพิจารณา

### 37. เครื่องมือทางการเงิน

#### 37.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

##### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัท และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัท และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัท และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัท และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัท และบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินรวม       |            |              |                         |                    |       | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง<br>(ร้อยละต่อปี) |
|--|--------------------|------------|--------------|-------------------------|--------------------|-------|--|
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |            |              | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง |                    |       |  |
|  | ภายใน 1 ปี         | 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ตามราคาตลาด             | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม   |  |
|  |                    |            |              |                         |                    |       |  |
| สินทรัพย์ทางการเงิน                                    |                    |            |              |                         |                    |       |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                         | -                  | -          | -            | 162                     | 40                 | 202   | 0.5 – 0.875                              |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                            | -                  | -          | -            | -                       | 90                 | 90    |  |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ | 7                  | -          | -            | 412                     | -                  | 419   | 0.75 – 3.0                               |
|  | 7                  | -          | -            | 574                     | 130                | 711   |  |
| หนี้สินทางการเงิน                                      |                    |            |              |                         |                    |       |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                          | -                  | -          | -            | -                       | 345                | 345   |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลอื่น                | 500                | -          | -            | -                       | -                  | 500   | 3.0                                      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและสถาบันการเงิน             | -                  | -          | -            | 2,799                   | -                  | 2,799 | หมายเหตุ 25                              |
|  | 500                | -          | -            | 2,799                   | 345                | 3,644 |  |

(หน่วย: ล้านบาท)

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |              |                         |                    |                         | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง<br>(ร้อยละต่อปี) |
|--|----------------------|------------|--------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--|
|  | อัตราดอกเบี้ยคงที่   |            |              | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง |                    | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง |  |
|  | ภายใน 1 ปี           | 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ตามราคาตลาด             | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย |                         |  |
|  | รวม                  | รวม        | รวม          | รวม                     | รวม                |                         |  |
| สินทรัพย์ทางการเงิน  |                      |            |              |                         |                    |                         |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                   | -                    | -          | -            | 14                      | 36                 | 50                      | 0.5 – 0.875                              |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                      | -                    | -          | -            | -                       | 50                 | 50                      |  |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 837                  | -          | -            | -                       | -                  | 837                     | หมายเหตุ 8                               |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้           | -                    | -          | -            | 1                       | -                  | 1                       | 0.75                                     |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -                    | 448        | -            | -                       | -                  | 448                     | 3.0                                      |
|  | 837                  | 448        | -            | 15                      | 86                 | 1,386                   |  |
| หนี้สินทางการเงิน  |                      |            |              |                         |                    |                         |  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                    | -                    | -          | -            | -                       | 16                 | 16                      |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและสถาบันการเงิน                       | -                    | -          | -            | 315                     | -                  | 315                     | หมายเหตุ 25                              |
|  | -                    | -          | -            | 315                     | 16                 | 331                     |  |

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัท และบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เป็นสาระสำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศที่ยังไม่ได้รับการป้องกันความเสี่ยง ดังนี้

| สกุลเงิน           | หนี้สินทางการเงิน<br>(ล้าน) | อัตราแลกเปลี่ยน<br>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554<br>(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ) |
|--------------------|-----------------------------|---|
|                    |                             |   |
| เหรียญสหรัฐอเมริกา | 0.4                         | 31.8319   |

### 37.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัท จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ยังทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

### 38. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.2:1 (2553: 3.3:1) (เฉพาะบริษัท: 0.3:1 (2553: 0.3:1))

### 39. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการในงบการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2 และผลจากการนำมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 บริษัท ได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2553 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

### 40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2555



# กิจกรรมของบริษัทและบริษัทฯ :



## บุคคลอ้างอิง :

นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
ชั้น 4, 6-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทร 0-2229-2800

## ผู้สอบบัญชี

นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3930  
บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด  
เลขที่ 193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33  
ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทร 0-2264-0777, 0-2661-9190

## ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิททยา จำกัด  
เลขที่ 33/35 อาคารวอลล์สตรีททาวเวอร์ ชั้น 9  
ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทร 0-2236-2334 (7 สาย)

## ข้อมูลบริษัท :

ชื่อ

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์

สำนักงานใหญ่

2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ 2, ชั้น 29, ถนนเพชรบุรีตัดใหม่, แขวงบางกะปิ,  
เขตห้วยขวาง, กรุงเทพมหานคร 10310 ประเทศไทย

หมายเลขโทรศัพท์

+662-308-2708-10

หมายเลขโทรสาร

+662-308-2719

รอบบัญชี

1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ทุนจดทะเบียน

3,353,702,060 บาท

ทุนชำระแล้ว

2,816,465,918 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,816,465,918 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เว็บไซต์

<http://www.thaiproperty.co.th>

# Thai Property

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
Thai Property Public Company Limited

**Thai Property Public Company Limited**

2922/305-306 Charnisara Tower 2, 29<sup>th</sup> Floor  
New Phetchaburi Road, Huay-kwang, Bangkok 10310

Tel : 02 308 2049 , 02 308 2708 Fax : 02 308 2719

**<http://www.thaiproperty.co.th>**