

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

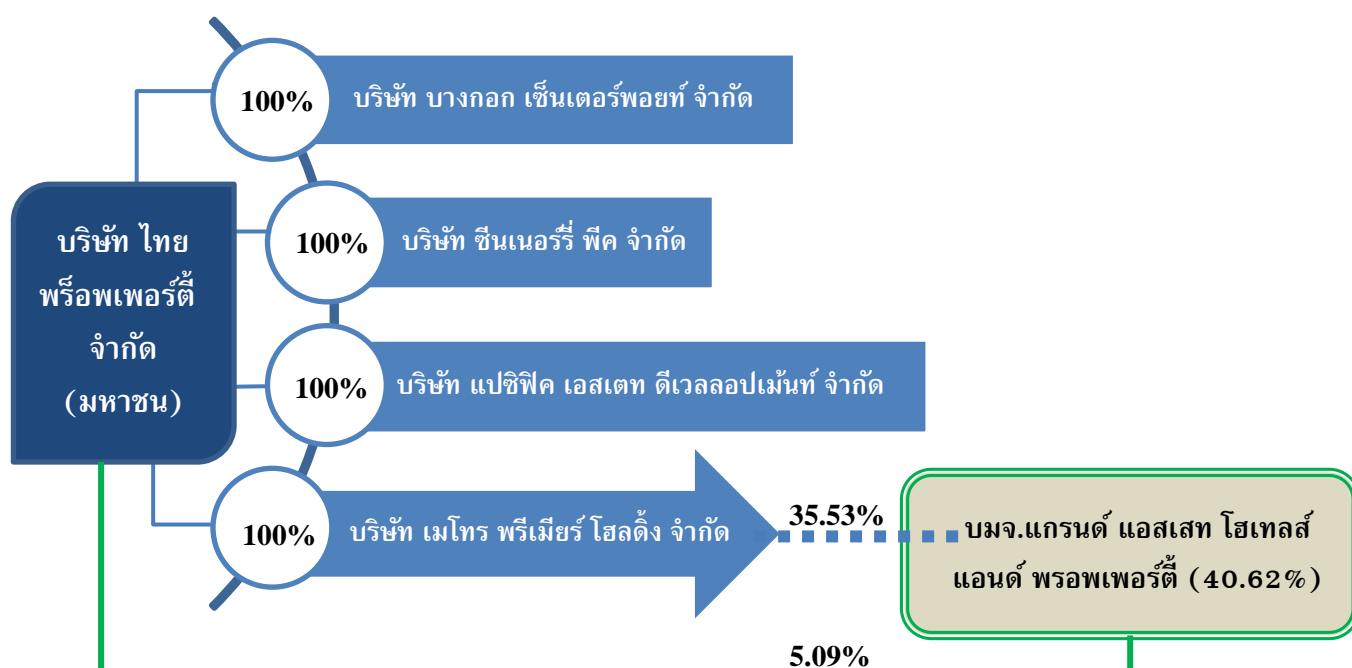
### 1.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

#### ความเป็นมาของบริษัท :

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อว่า “บริษัท รัตนการเคหะ จำกัด” ก่อตั้งเมื่อปี 2528 และได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อปี 2537 ต่อมาในปี 2548 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ชื่อ “โครงการสินธร และโครงการสราญรมย์” ในหลายทำเล ต่อมาในปี 2536 บริษัทเริ่มขยายธุรกิจมาในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดใหญ่บริเวณสี่แยกประตูน้ำ ชื่อว่า “โครงการประตูน้ำ เซ็นเตอร์” ซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า และอาคารชุดพักอาศัย แต่จากวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 ส่งผลให้การก่อสร้างโครงการดังกล่าวต้องหยุดชะงักลง บริษัทจึงโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของโครงการประตูน้ำ เซ็นเตอร์ ให้แก่บริษัทร่วมทุนในปี 2545 โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นประมาณร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

ต่อมาบริษัทได้ขายหุ้นและสิทธิต่าง ๆ ในบริษัทร่วมทุนเพื่อนำเงินมาลงทุนในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคือ อาคารวันและทู แปซิฟิก เพลส ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท นอกจากนี้ยังได้เข้าลงทุนในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า, โครงการ ไฮด์ คอนโดมีเนียม, โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 เป็นอาคารชุดพักอาศัยในซอยสุขุมวิท 11 ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท บริเวณซอยสุขุมวิท 13 ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างเช่นกัน

### 1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย :



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ โครงสร้างรายได้

กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	% การ ถือหุ้น	รายได้ (หน่วย : ล้านบาท)					
			ปี 2557	%	ปี 2556 (ปรับปรุง)	%	ปี 2555	%
รายได้จาก ธุรกิจให้เช่า และบริการ	บจ.แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	100.00	273.24	5.24	245.42	14.57	233.37	19.16
รายได้จาก ธุรกิจโรงแรม	บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	40.62	824.07	15.81	996.29	59.13	908.90	74.63
รายได้จาก ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	40.62	4,045.45	77.61	209.52	12.43	29.31	2.41
รายได้อื่น	บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บริษัทย่อย		70.07	1.34	233.73*	13.87	46.29	3.80
รวม			5,212.83	100.00	1,684.96	100.00	1,217.86	100.00

\* มีส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน 147.92 ล้านบาท

**2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก**

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อบริษัท รัตนการเคหะ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2528 เพื่อประกอบธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ อาทิเช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ และการจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย โดยมีโครงการที่บริษัทพัฒนาไปแล้วได้แก่ โครงการสินธร-แฮปปี้แลนด์ (โครงการสรายุรมย์ 1, 2 และ 3) โครงการสินธร-รังสิต (โครงการสรายุรมย์ 4, 5 และ 6) โครงการสินธร-อ่อนนุช โครงการสินธร-มหาชัย และโครงการประตูน้ำเซ็นเตอร์ และปัจจุบัน บริษัทประกอบธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเข้าลงทุนเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและสร้างรายได้ รวมทั้งผลกำไรให้แก่บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

**การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์****1. ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารวัน แปซิฟิคเพลส และอาคารทู แปซิฟิคเพลส โดยมีรายละเอียดดังนี้

(สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

รายละเอียด	อาคาร วัน แปซิฟิค เพลส	อาคาร ทู แปซิฟิค เพลส
ที่ตั้งอาคาร	เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
พื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	16,035	21,548
อัตราผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน	92.06%	97.50%
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เฉลี่ย)	502 บาท/ตารางเมตร	526 บาท/ตารางเมตร
จำนวนชั้น	19	30
ที่จอดรถ	241 คัน	368 คัน
ผู้บริหารอาคาร	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

**2. ธุรกิจโรงแรม**

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40.62 โดยดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 3 แห่ง และมีโรงแรมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีก 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

**2.1 โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว**

(สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557)

รายละเอียด	โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ริสอร์ท แอนด์ สปา	โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
ที่ตั้ง	บริเวณปากซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพมหานคร	อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 5 ดาว	โรงแรมระดับ 5 ดาว	โรงแรมระดับ 5 ดาว
จำนวนชั้น	25 ชั้น	2 ชั้น	ชั้นเดียว
จำนวนห้องพัก	363 ห้อง	240 ห้อง	พูลวิลล่า 53 หลัง
อัตราเข้าพักเฉลี่ย	58.1%	64.5%	33.1%

**2.2 โรงแรมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง**

ชื่อ	ประเภทโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	โรงแรมระดับ 4 ดาว	ปากซอยสุขุมวิท 13	30	273

**3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์****3.1 คอนโดมิเนียมที่เปิดขายแล้ว**

ชื่อ	ประเภทโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง
โครงการ ไฮด์ คอนโดมิเนียม	อาคารชุดพักอาศัย	ในซอยสุขุมวิท 13	40	454

**3.2 คอนโดมิเนียมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง**

ชื่อ	ประเภทโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง
โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11	อาคารชุดพักอาศัย	ในซอยสุขุมวิท 11	39	478

**2.2 การตลาดและการแข่งขัน****ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

อาคารวัน และทู แปซิฟิค เพลส มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงอันเนื่องมาจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม, อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง, อาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และบริหารจัดการอาคารโดยมืออาชีพได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากยังมีพื้นที่อาคารสำนักงาน (Supply) คงเหลืออยู่ในตลาด ประกอบกับมีพื้นที่เพิ่มจากอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จเข้ามาในตลาด จึงมีผลทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ยังไม่สามารถปรับตัวขึ้นได้มากนัก ดังนั้นบริษัทยังคงมีแนวโน้มที่จะบริหารจัดการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทที่มีอยู่เดิมให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดต่อรายได้และผลกำไรของบริษัทต่อไป

**ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว**

ธุรกิจการโรงแรมและการท่องเที่ยวในปี 2557 ที่ผ่านมามีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติลดจำนวนลงมาก ซึ่งเป็นผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมืองตั้งแต่ปลายปี 2556 ตลอดจนการประกาศกฎอัยการศึกในช่วงกลางปี 2557 อย่างไรก็ตาม โรงแรมทั้งสามแห่งของบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีการปรับปรุงห้องจัดเลี้ยงของโรงแรม เพื่อปรับปรุงให้ทันสมัยและสามารถรองรับกลุ่มลูกค้าใหม่ได้เพิ่มมากขึ้น ภาครัฐได้มีการสนับสนุนและประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวผ่านการจัดงานต่างๆ เช่นงานไทยเที่ยวไทย, งานอเมซิงไทยแลนด์ เป็นต้น ซึ่งเป็นการกระตุ้นนักท่องเที่ยวให้ตัดสินใจได้ง่ายขึ้น รวมทั้งกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวอื่นๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้มีการลงทุนในโรงแรมระดับสี่ดาวที่ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อเป็นการเตรียมการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนด้วยเช่นกัน

**ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตที่ลดลง เนื่องจากมีปริมาณมากกว่าความต้องการ อย่างไรก็ตาม บริษัทประเมินว่าแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในแนวราบและแนวสูง จะกลับมาขยายตัวได้อีก หากสถานการณ์ความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศยุติลง โดยมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงที่และอยู่ในระดับสมเหตุสมผลและมีแนวโน้มที่จะคงที่อยู่อีกนาน และปัจจุบันโครงการอาคารชุดบนถนนสุขุมวิทของบริษัทย่อยสามารถโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และมีอัตราการขายมากกว่าร้อยละ 90 ทั้งนี้ บริษัทย่อยอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการใหม่ในทำเลใกล้เคียง และคาดว่าจะเปิดตัวโครงการใหม่ในระยะเวลาอันใกล้ และบริษัทคงอยู่ในระหว่างการหาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพื่อนำมาพัฒนาเพื่อขาย และ/หรือให้เช่าต่อไป

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารปัจจัยความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังนี้

#### 3.1. ด้านการตลาดและการแข่งขัน

##### ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

อาคารวัน และทู แปซิฟิก เฟลส มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงอันเนื่องมาจาก ทำเลตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม, อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง, อาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และบริหารจัดการอาคารโดยมืออาชีพได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

##### ธุรกิจโรงแรม

มีโรงแรมระดับ 5 ดาวเปิดใหม่หลายแห่ง แต่โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า ยังคงมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีผลมาจาก โรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม, บริหารจัดการโดยมืออาชีพโดยเครือโรงแรมสตาร์วูด และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

##### ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย

ปัจจุบันโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท สามารถทำยอดขายได้ถึงร้อยละ 90 ของพื้นที่ เนื่องจากตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีความสะดวกในการคมนาคม รูปแบบอาคารมีความทันสมัย โครงการใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ซึ่งความสำเร็จจากโครงการนี้สามารถสร้างฐานลูกค้าเพื่อต่อยอดกับโครงการใหม่ในอนาคตได้เป็นอย่างดี

#### 3.2. ด้านอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยใช้เงินกู้เป็นจำนวนมากเพื่อการพัฒนาโครงการ การขยายธุรกิจ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นย่อมมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่าย รวมถึงผลกำไรอย่างมีนัยสำคัญ แต่ปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังคงอยู่ในสภาวะทรงตัว และมีแนวโน้มที่จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนักในอนาคต 1-2 ปีข้างหน้า

#### 3.3. การถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ผลการดำเนินงานปี 2557 และงบการเงินของบริษัทที่ดีขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา ส่งผลให้บริษัทได้รับอนุมัติการขยายเวลาในการปรับปรุงกิจการต่อไปได้อีก 1 ปี ทั้งนี้ นอกจากโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบันแล้ว บริษัทยังได้ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยมีเป้าหมายที่จะดำเนินงานให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนที่จะครบกำหนดอีกครั้งหนึ่งในปี 2558

#### 4.4. การประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ จากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

จากการที่บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการของบริษัทในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าหากการครอบงำกิจการเป็นผลสำเร็จ จะทำให้บริษัทสามารถเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาดได้มากขึ้น แต่ขณะเดียวกัน บริษัทอาจประสบกับความเสี่ยงจากการแตกต่างกันของวัฒนธรรมองค์กร, การบริหารงาน และความเสี่ยงจากการเลิกจ้างงาน

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการสราญรมย์-รังสิต ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางวา ราคาขายอยู่ระหว่าง 3.0 - 5.0 ล้านบาทรวมจำนวน 41 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 160 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทยังมีที่ดินที่ยังไม่ได้ปลูกสร้างบ้านคงเหลือ 3 แปลง และมีต้นทุนทางบัญชีจำนวน 9.68 ล้านบาท ซึ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน

##### 4.2. เงินลงทุนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องดังนี้

##### 1) บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารศูนย์การค้าและอาคาร ให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าและอาคาร รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการบริหารจัดการ การตลาดและการขายพื้นที่ของศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้าและอาคาร เพื่อการขายและ/หรือให้เช่า
การก่อตั้ง	30 มิถุนายน 2553
สำนักงานใหญ่	2922/305-306 อาคารชาญอิสสระ 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)

##### 2) บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุน
การก่อตั้ง	12 พฤษภาคม 2553 (ณ บริติส เวอร์จิน ไอส์แลนด์)
สำนักงานใหญ่	Quastisky Buildings, 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)

## 3) บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

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

## 4) บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
การก่อตั้ง	29 พฤศจิกายน 2553
สำนักงานใหญ่	2922/305-306 อาคารชาญอิสสระ 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
อัตราการถือหุ้น	499,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

## 2.1 บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด

## 1) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
การก่อตั้ง	7 กรกฎาคม 2546
สำนักงานใหญ่	388 อาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ ห้อง 3203-4 ชั้น 32 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	3,001,466,667 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,751,466,667 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,751,466,667 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
อัตราการถือหุ้น	977,674,912 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 35.53 ของทุนชำระแล้ว)



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ก) ในเดือนตุลาคม 2551 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทย่อยผิดสัญญาเช่าที่ดินที่ได้ตกลงไว้กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ชดเชยเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว 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 นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าบริษัทย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทย่อยทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ ต่อมา เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่า ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ เป็นผลให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลบังคับใช้ตามเดิมและบริษัทย่อยไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใดๆ ต่อโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2556 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2556 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่าบริษัทย่อยไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีดังกล่าวจึงยังไม่มี การตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจำนวน 1 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 47 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2557 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมา โจทก์ได้ยื่นขอขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ต่อศาล และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตการขอขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ดังกล่าว โดยโจทก์มีสิทธิยื่นอุทธรณ์เพื่อคัดค้านคำพิพากษาของศาลชั้นต้นภายในวันที่ 18 มีนาคม 2558

---

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	TPROP
ที่ตั้งสำนักงาน	2922/305-306 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์หมายเลข	0-2308-2708-10
โทรสารหมายเลข	0-2308-2719
การจดทะเบียน	บริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2537
ทะเบียนเลขที่	0107537001480
ทุนจดทะเบียน	3,353,702,060 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	3,193,185,471 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## 6.2 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

### บุคคลอ้างอิง

#### นายทะเบียนหุ้น

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ชั้น 4, 6-7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ +66 (0) 2229-2800  
โทรสาร +66 (0) 2654-5427

#### ผู้สอบบัญชี

นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3930  
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์  
เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ +66 (0) 2264-0777 โทรสาร +66 (0) 2264-0789-90

#### ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนตีวิตยา จำกัด  
ชั้น 9 อาคารวอลล์สตรีท ทาวเวอร์  
เลขที่ 33/35, 33/39-40 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ +66 (0) 2236-2334 (7 สาย)  
โทรสาร +66 (0) 2236-3916