

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

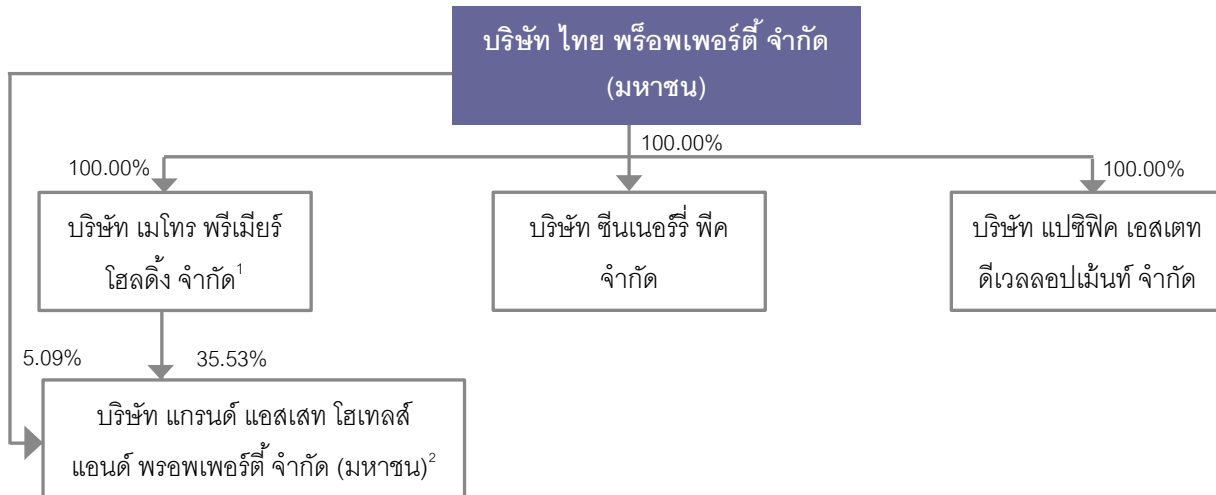
1.1 ความเป็นมาของบริษัท :

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 บริษัทจึงได้จัดตั้งบริษัท เกรทไชน่า มิลเลนเนียม (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับผู้ลงทุนรายใหม่ โดยบริษัทได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการประตูน้ำ เซ็นเตอร์ ให้แก่บริษัทร่วมทุนดังกล่าว โดยบริษัทได้รับผลตอบแทนเป็นตัวเงินและสิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า รวมทั้งได้รับหุ้นบริมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทร่วมทุน ต่อมาบริษัทได้ขายหุ้นและสิทธิต่าง ๆ ในบริษัทร่วมทุนเพื่อนำเงินมาลงทุนในบริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าคือ อาคารวันและทู แปซิฟิกเพลส นอกจากนี้ยังได้เข้าลงทุนในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนอันเนื่องมาจากปัญหาด้านการเงินและการดำเนินงาน (Non-Compliance and Non Performing Group: NC & NPG) ระยะที่ 3 ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2549 และตลาดหลักทรัพย์ได้ขยายระยะเวลาแก้ไขเหตุเพิกถอนออกไปถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560

ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และทำให้บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท ต่อมา เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทเป็นครั้งที่ 2 เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัทจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย



ข้อมูลโดยสรุปของบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการ ถือหุ้น (%)
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PED”)	ให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารวัน แปซิฟิก เพลส และ อาคารทู แปซิฟิก เพลส	600.00	600.00	100.00
บริษัท ซีนเนอร์จี ฟิค จำกัด (“SCP”)	ประกอบธุรกิจการลงทุน อาทิเช่น การซื้อสิทธิเรียกร้องจากบริษัทต่างๆ	USD 50,000	USD 50,000	100.00
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“MPH”) ¹	ธุรกิจการลงทุน	5.00	5.00	100.00
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”)	ธุรกิจโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของ โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า และ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,889.04	2,889.04	40.62 ²

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เน้นการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทที่มีศักยภาพในการเติบโต โดยมีบริษัทที่สำคัญได้แก่ บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 40.62)

โครงสร้างรายได้

รายได้	ปี 2556		ปี 2557		ปี 2558		3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 59	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	996.29	59.13	824.07	15.81	1,052.3 1	62.60	308.44	56.37
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	209.52	12.43	4,045.45	77.61	286.51	17.04	159.72	29.19
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	245.42	14.57	273.24	5.24	288.25	17.15	70.65	12.91
ส่วนเกินของส่วนได้เสียในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของบริษัทย่อยที่สูงกว่าต้นทุน	147.92	8.78	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	85.80	5.09	70.07	1.34	53.85	3.21	8.35	1.53
รวมรายได้	1,684.96	100.00	5,212.83	100.00	1,680.91	100.00	547.15	100.00

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการหลัก

บริษัทเป็นผู้ประกอบธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่เริ่มก่อตั้ง โดยเริ่มจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ อาทิ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และการจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อจำหน่าย โครงการที่ได้พัฒนาไปแล้วได้แก่

โครงการ	สถานะ
1. โครงการสินธร – แสปป์แลนด์ (โครงการสรณมัย 1, 2 และ 3)	ก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ไปทั้งหมดแล้ว
2. โครงการสินธร – รังสิต (โครงการสรณมัย 4, 5 และ 6)	ก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ไปทั้งหมดแล้ว
3. โครงการสินธร – อ่อนนุช	ก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ไปทั้งหมดแล้ว โดยส่วนหนึ่งของโครงการเป็นการโอนชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจเมื่อปี 2540
4. โครงการสินธร – มหาชัย	ก่อสร้างแล้วเสร็จส่วนหนึ่งแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ต่อมากิจการได้โอนโครงการเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจเมื่อปี 2540
5. โครงการประตูน้ำ เซ็นเตอร์	ก่อสร้างไปแล้วส่วนหนึ่ง ต่อมาบริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่บริษัท เกรทไชน่า มิลเลนเนียม (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นร่วมกับผู้ลงทุนรายใหม่ เพื่อก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

(1) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทดำเนินงานผ่าน PED ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร คือ อาคารวัน แปะซิฟิค เฟลส และ อาคารทู แปะซิฟิค เฟลส โดยมีรายละเอียดดังนี้

* สิทธิการเช่าที่ดินครบอายุวันที่ 31 มกราคม 2562 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาต่อสัญญาเช่า

รายละเอียด	อาคาร วัน แปะซิฟิค เฟลส	อาคาร ทู แปะซิฟิค เฟลส
ที่ตั้งอาคาร	เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110	เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
พื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	15,202	21,440
อัตราผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน	ร้อยละ 96	ร้อยละ 100
อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (เฉลี่ย)	545 บาท/ตารางเมตร	537 บาท/ตารางเมตร
จำนวนชั้น	19	30
ที่จอดรถ	241 คัน	368 คัน

(2) ธุรกิจโรงแรม

บริษัทดำเนินการผ่าน GRAND ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีโรงแรมที่เปิดดำเนินงานแล้ว 3 แห่ง อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 1 แห่ง และอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดโครงการอีก 1 แห่งดังนี้

ชื่อโรงแรม	สถานะ	ที่ตั้ง	ประเภทโรงแรม	จำนวนชั้น	จำนวนห้องพัก	อัตราเข้าพักเฉลี่ย
โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	เปิดดำเนินการแล้ว	บริเวณปากซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพมหานคร	โรงแรมระดับ 5 ดาว	25 ชั้น	362 ห้อง	ร้อยละ 74
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	เปิดดำเนินการแล้ว	อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	โรงแรมระดับ 5 ดาว	2 ชั้น	240 ห้อง	ร้อยละ 72
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า	เปิดดำเนินการแล้ว	อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	โรงแรมระดับ 5 ดาว	ชั้นเดียว	พูลวิลล่า 53 หลัง	ร้อยละ 44
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จปลายปี 2560	บริเวณปากซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	โรงแรมระดับ 4 ดาว	28 ชั้น	273 ห้อง	N/A
โรงแรมในจังหวัดระยอง	คาดว่าจะการศึกษารายละเอียดจะเสร็จปลายปี 2559	อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	โรงแรมระดับ 5 ดาว	3-6 ชั้น	150 ห้อง	N/A

(2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทดำเนินการผ่าน GRAND ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและ/หรือพัฒนาจำนวน 4 โครงการ และอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดโครงการอีก 3 แห่ง ดังนี้

ชื่อ	สถานะ	ประเภทโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนชั้น	จำนวนห้อง คงเหลือ
โครงการหัวหิน บลูลาภ	อยู่ระหว่างโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่ ผู้ซื้อห้องชุด	อาคารชุดพัก อาศัย	อำเภอชะอำ จังหวัด เพชรบุรี	3 ชั้น	6 ห้อง
โครงการเดอะ เทรนด์	อยู่ระหว่างโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่ ผู้ซื้อห้องชุด	ห้องชุดพาณิชย์ กรรมและ สำนักงาน	ในซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	32 ชั้น	2 ห้อง
โครงการ ไฮด์ สุขุมวิทซอย 13	อยู่ระหว่างโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่ ผู้ซื้อห้องชุด	อาคารชุดพัก อาศัย	ในซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	40 ชั้น	12 ห้อง
โครงการไฮด์ สุขุมวิท ซอย 11	คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ ปลายปี 2560	อาคารชุดพัก อาศัย	ในซอยสุขุมวิท 11 กรุงเทพมหานคร	39 ชั้น	476 ห้อง
โครงการวิลล่าใน จังหวัดระยอง	การศึกษารายละเอียด คาดว่าจะแล้วเสร็จ ปลายปี 2559 การก่อสร้างทั้ง โครงการ	อาคารชุดพัก อาศัย	อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	1-2 ชั้น	45 ห้อง
โครงการ High-Rise Condominium ในจังหวัดระยอง		อาคารชุดพัก อาศัย	อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	34 และ 37 ชั้น	295 ห้อง
โครงการ Low-Rise Condominium		อาคารชุดพัก อาศัย	อำเภอแกลง จังหวัดระยอง	5 ชั้น	70 ห้อง

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ในส่วนของการเช่าสำหรับปี 2558 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 91.4 หรือคิดเป็น 7.72 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปลายปี 2557 ทั้งสิ้นร้อยละ 2.25 โดยพื้นที่ในย่านราชประสงค์มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จากปีก่อนหน้าหรือคิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 91 ในขณะที่ย่านพหลโยธิน เพลินจิต-ชิดลม และธนบุรีและพระราม 3 มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยที่ร้อยละ 3 หรือคิดเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยร้อยละ 95 ร้อยละ 92 และร้อยละ 83 ตามลำดับ สำหรับอัตราการเช่าพื้นที่ย่านสีลมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 89 จากข้อมูลของ Colliers พบว่าอาคารสำนักงานเกรด A ในทุกทำเลมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่เกือบร้อยละ 100 และสำหรับพื้นที่ที่อยู่ไม่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT มีอัตราการเช่ามากกว่าร้อยละ 95 โดยความต้องการพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทที่มีสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวและจากการที่บริษัทต่างชาติเข้ามาเปิดสำนักงานในประเทศไทย

ธุรกิจการโรงแรมและการท่องเที่ยว

ภาพรวมของธุรกิจการโรงแรมและการท่องเที่ยวมีความสำคัญต่อการสร้างรายได้ให้กับประเทศ โดยในปี 2558 สถานการณ์การเมืองในประเทศไทยมีความสงบเรียบร้อยมากขึ้น มีการประกาศยกเลิกการใช้กฎอัยการศึก ทำให้ไม่มีปัจจัยร้ายแรงในประเทศมากระทบบรรยากาศการเดินทางท่องเที่ยว ตลอดจนมาตรการให้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลสามารถนำรายจ่ายจากการท่องเที่ยวและสัมมนามาหักลดหย่อนภาษีได้ อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมการโรงแรมและการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบจากการเติบโตทางเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวเช่น รัสเซีย ยุโรป ญี่ปุ่น และจีน ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักและเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของประเทศ รวมถึงภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจโรงแรมภายในประเทศที่เกิดจากการขยายธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรมรายเดิมในตลาดและการเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมรายใหม่

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ปลายปี 2557 ยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงหลายปัจจัยต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างมีเสถียรภาพ อีกทั้งสถาบันการเงินยังคงมีความเข้มงวดและระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้การลงทุนและการตัดสินใจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้านต้นทุน เช่น ราคาที่ดิน ค่าแรง และค่าวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายปี 2558 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการทางการเงิน ในเรื่องการผ่อนปรนการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย และมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการทางภาษีซึ่งให้สิทธิผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาทสามารถนำเงินร้อยละ 20 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นระยะเวลา 5 ปี ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ คือ โครงการแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ และโครงการแนวสูง คือ คอนโดมิเนียม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารปัจจัยความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังนี้

3.1. ด้านการตลาดและการแข่งขัน

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า - อาคารวัน และทู แปซิฟิก เฟลส มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงอันเนื่องมาจาก ทำเลตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม, อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง อีกทั้งอาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี

ธุรกิจโรงแรม - มีโรงแรมระดับ 5 ดาวเปิดใหม่หลายแห่ง แต่โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ยังคงมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีผลมาจากโรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม, บริหารจัดการโดยมืออาชีพโดยเครือโรงแรมสตาร์วูด และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น

ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย - โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท และโครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 สามารถทำยอดขายได้ตามเป้าหมาย เนื่องจากทำเลที่ตั้งดี มีความสะดวกในการคมนาคม รูปแบบอาคารทันสมัย โครงการใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ซึ่งความสำเร็จจากโครงการนี้สามารถสร้างฐานลูกค้าเพื่อต่อยอดกับโครงการใหม่ในอนาคตได้เป็นอย่างดี

3.2. ด้านอัตราดอกเบี้ย

บริษัทย่อยใช้เงินกู้เป็นจำนวนมากเพื่อการพัฒนาโครงการ การขยายธุรกิจ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นย่อมมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมถึงผลกำไรอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังคงอยู่ในสภาวะทรงตัว แต่มีแนวโน้มที่อาจจะปรับขึ้นในอนาคตข้างหน้า

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
1. ที่ดิน		
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ห่างจากถนนอโศกมนตรีไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 220 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	70.07
- โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 13 กรุงเทพมหานคร	587.76
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษมหลักกิโลเมตรที่ 206-207 อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	185.33
รวมที่ดิน		843.16
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		
2.1 ส่วนปรับปรุงที่ดิน		15.97
2.2 อาคาร		
- ร้านค้าในโครงการศูนย์การค้า พลาซ่า เวสต์ ซุปเปอร์	ถ.ราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	1.90
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ห่างจากถนนอโศกมนตรีไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 220 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	281.39
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษมหลักกิโลเมตรที่ 206-207 อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	869.21
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี	ถนนเลียบชายหาดปรามบุรี ปากน้ำปราม ประจวบคีรีขันธ์	28.51
2.3 ส่วนปรับปรุงอาคาร		
- โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท	ถ.สุขุมวิท ห่างจากถนนอโศกมนตรีไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 220 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	49.46
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ถนนเพชรเกษมหลักกิโลเมตรที่ 206-207 อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	12.76
- โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี	ถนนเลียบชายหาดปรามบุรี ปากน้ำปราม ประจวบคีรีขันธ์	27.09
2.4 ส่วนปรับปรุงสำนักงาน	โครงการต่างๆ	1.75
2.5 อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง	โครงการต่างๆ	109.00
2.6 งานระหว่างก่อสร้าง	โครงการต่างๆ	1067.97
2.7 อุปกรณ์สำนักงาน และ	โครงการต่างๆ	127.01

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน		
2.8 ยานพาหนะ	โครงการต่างๆ	11.13
2.9 อื่นๆ	โครงการต่างๆ	4.88
รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์		2,608.02
รวม		3,451.18

4.1.2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
- อาคารโรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท(เฉพาะส่วนห้างโรบินสัน)	การโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้า	36.26
- อาคารสำนักงานแปซิฟิค I & II	อาคารสำนักงาน 19 ชั้น และ 30 ชั้น ให้เช่า	192.99
รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		229.25

4.1.3. สิทธิการเช่า

บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า : บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 17 เมษายน 2535 ถึง 16 มีนาคม 2565
เนื้อที่เช่า (ไร่ - งาน - ตร.ว)	5-0-15 บริเวณถนนสุขุมวิท ห่างจากถนนอโศกมนตรี ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 220 เมตร เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งโรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท และห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	82.93 ล้านบาท

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ผู้ให้เช่า : บุคคลธรรมดา
อายุสัญญา	27 ปี 2 เดือน 28 วัน เริ่มตั้งแต่ 11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575
เนื้อที่เช่า (ไร่ - งาน - ตร.ว)	25-2-42.25 บริเวณถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	313.93 ล้านบาท

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ให้เช่า : บริษัทแห่งหนึ่ง
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2532 ถึง 31 มกราคม 2562
เนื้อที่เช่า (ไร่ - งาน - ตร.ว)	3-3-83.2 บริเวณถนนสุขุมวิท ห่างจากถนนอโศกมนตรี ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 860 เมตร แขวงคลองเตยเหนือ กรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานวันแปซิฟิค เฟลส และ หู แปซิฟิค เฟลส
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	63. 54 ล้านบาท

4.2. เงินลงทุนของบริษัท

ปัจจุบันบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องดังนี้

1) บริษัท ซีนเนอร์จี พีค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการลงทุน อาทิเช่น การซื้อสิทธิเรียกร้องจากบริษัทต่างๆ
การก่อตั้ง	12 พฤษภาคม 2553 (ณ บริติช 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)

2) 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)

3) 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
อัตราถือหุ้น	499,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว)

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยผ่านบริษัทย่อย

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด

1) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจโรงแรม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
การก่อตั้ง	7 กรกฎาคม 2546
สำนักงานใหญ่	388 อาคารเอ็กเซเนทาวเวอร์ ห้อง 3203-4 ชั้น 32 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ทุนจดทะเบียน	2,889,040,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,889,039,237 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,889,039,237 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
อัตราการถือหุ้น	1,173,558,657 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 40.62 ของทุนชำระแล้ว)

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ก) ในเดือนตุลาคม 2551 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่าบริษัทย่อยผิดสัญญาเช่าที่ดินที่ได้ตกลงไว้กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 79 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาในคดีดังกล่าวที่โจทก์ฟ้องบริษัทย่อยเรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทย่อยปฏิบัติผิดข้อสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว อันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดินโดยบริษัทย่อยไม่ต้องจ่ายเงินค่าเสียหายจำนวน 79 ล้านบาทให้แก่โจทก์ และให้บริษัทย่อยดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าวที่บริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อน จนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด ต่อมา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษา จนกว่าบริษัทย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์กับบริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทย่อยทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ ต่อมา เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่า ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ เป็นผลให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลบังคับใช้ตามเดิมและบริษัทย่อยไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใด ๆ ต่อโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2556 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2556 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา และเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2557 โจทก์ได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา ปัจจุบัน คดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่า บริษัทย่อยไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่ต้องชดเชยความเสียหายต่อผู้ฟ้องร้องจากผลของคดีดังกล่าวจึงยังไม่มี การตั้งสำรองสำหรับหนี้สินจากผลของคดีดังกล่าวไว้ในบัญชี
- ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีความที่ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจำนวน 1 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 47 ล้านบาท เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2557 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2558 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว ต่อมา เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2559 ศาลจังหวัดพญาได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โดยให้ยกฟ้องโจทก์และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพัวพันนี้ โจทก์มีสิทธิยื่นฎีกาภายในกำหนดระยะเวลา 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ศาลจังหวัดพญาได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์

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

นางสาวกรองแก้ว ลิมปิกิตติกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5874
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 สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนติวิทยา 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