

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“เคปเปล ไทย”) เดิมชื่อ บริษัท ไฟว์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2537 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2545 ภายหลังจาก บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด (“เคปเปล แลนด์”) ได้เข้ามาถือหุ้นของ เคปเปล ไทย ในสัดส่วนร้อยละ 45.45 เคปเปล ไทย ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 2,200 ล้านบาท

เคปเปล ไทย พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อคาเดย์ มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เปรียบพร้อมไปด้วยคุณภาพเตรียมจัดไว้ให้ผู้ซื้อ โครงการวิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์ และ วิลล่า อคาเดย์ วัชรพล ตั้งอยู่ใกล้เชิงบริเวณชุมชนสามารถเข้าถึงสถานที่สิ่งอำนวยความสะดวกหลักต่างๆได้ง่าย ส่วนแบ่งทางการตลาดของเราเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงสูงกว่าระดับกลางขึ้นไป

เคปเปล ไทย เข้าถือหุ้นโดยตรงสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ในเก้า (9) บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์ส โทเน รีลตี้ จำกัด
- บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท อุทยาน รีล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*
- บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด*
- บริษัท อุทยาน รีลตี้ จำกัด*

* เคปเปล ไทย เข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556

1.1 วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และกลยุทธ์

วิสัยทัศน์ของเรา:

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ถูกเลือก และสร้างสรรค์อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเลิศในมาตรฐานคุณภาพอันเปี่ยมด้วยคุณค่าที่ยั่งยืนต่อชุมชน สร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่องให้กับผู้ถือหุ้น

เป้าหมายของเรา:

เรามีเป้าหมายที่จะสร้างผลการดำเนินงานในเชิงบวกต่อ เคปเปล ไทย ผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

กลยุทธ์ของเรา:

เคปเปล ไทย ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาและลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยที่ในแนวราบและแนวสูงในเขตกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง

1.2 เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2556

กุมภาพันธ์

- นายชู ชิน เต็ก (Mr Choo Chin Teck) ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- นายอิง อูย ฮุย (Mr Ng Ooi Hooi) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

มีนาคม

- อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นของ 3 (สาม) บริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท อูทยาน เรียล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อูทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท อูทยาน เรียลตี้ จำกัด
- อนุมัติวงเงินกู้แสดงค้ำขาย แอล/ซี จำนวน 1,000 ล้านบาท จากธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน) เพื่อชำระค่าที่ดินในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาและนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

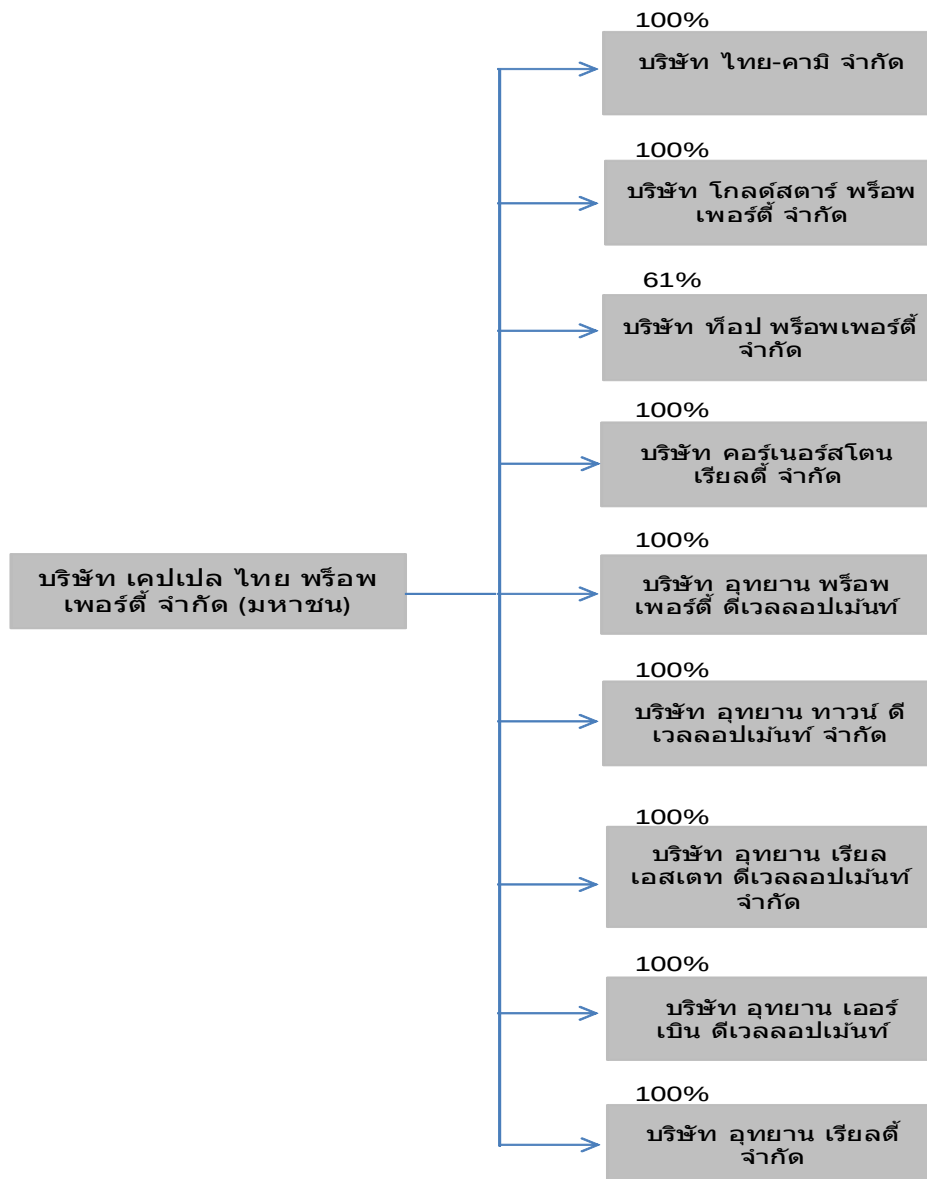
พฤษภาคม

- นายตัน สวี เยา (Mr Tan Swee Yiew) ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- นายอิง อูย ฮุย (Mr Ng Ooi Hooi) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท แทนนางสาวยอดจุฑา ภูษธร ณ อูทยา ซึ่งลาออกจากบริษัท

- | | |
|---------|---|
| สิงหาคม | ● นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่ง เลขานุการบริษัทแทน นายโอ เวง ชุน ซึ่งลาออกจากตำแหน่ง |
| ตุลาคม | ● เปิดตัวโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 2 |
| ธันวาคม | ● โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล เฟส 1 กลับมาเปิดตัวอีกครั้ง |

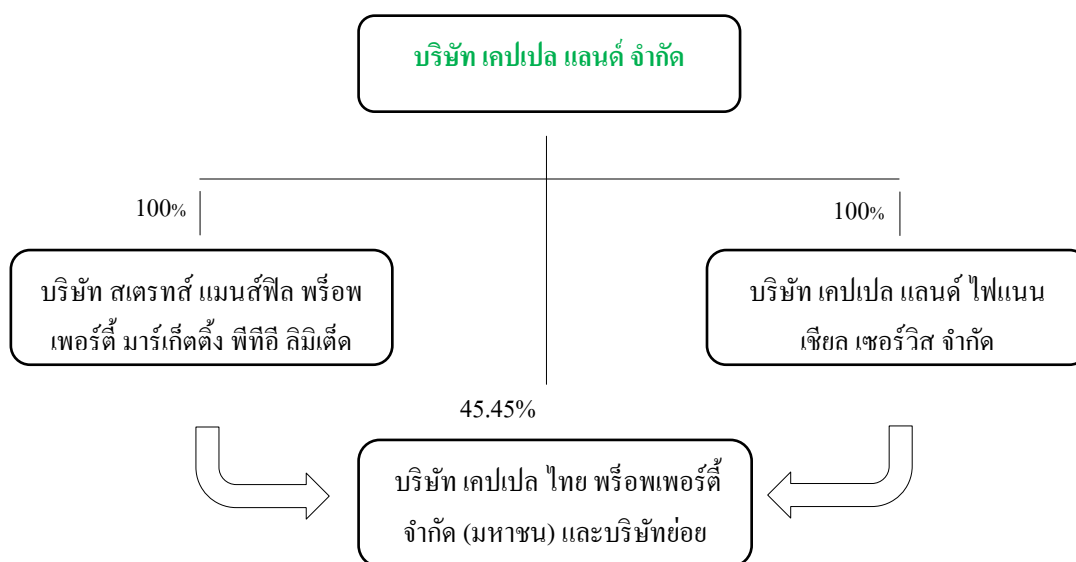
1.3 โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556



1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจในเครือบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด หนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนที่ใหญ่ที่สุด (โดยวัดจากขนาดของทรัพย์สิน) ในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและการบริหารจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจเคปเปล แลนด์ มีบริษัท เคปเปล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหลัก โดยมีโครงสร้างการถือหุ้นและธุรกิจที่สำคัญ ดังนี้



เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและมีมาตรฐานที่ดีเทียบเคียงกับบริษัทต่างๆ ในกลุ่มบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง บริษัท สเตรทส์ แมนส์ฟิลด์ พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง ฟิทีอี ลิมิเตด เข้ามาให้บริการในการให้คำปรึกษาอย่างผู้เชี่ยวชาญในการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงการให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายใน นอกเหนือจากบริการที่ได้กล่าวมาแล้ว บริษัทยังได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากบริษัท เคปเปล แลนด์ ไฟแนนเชียล เซอร์วิส จำกัด ซึ่งทำหน้าที่ในการจัดหา ช่วยเหลือทางการเงินให้แก่บริษัทและบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ นอกเหนือจากวงเงินกู้ยืมเงินปกติที่ทางบริษัทได้รับจากธนาคารภายในประเทศ

รายการข้างต้นดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยรายการธุรกิจระหว่างกันดังกล่าว ได้ดำเนินการไปตามปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุผล และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้ของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

สายการผลิต/ กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น โดยบริษัท	รายได้ (ล้านบาท)					
			2556	%	2555	%	2554	%
ค่าเช่าอาคารสำนักงาน และค่าบริการ	เคปเปล ไทย	-	38.3	25.7	40.6	24.5	37.7	24.5
ขายที่ดินและบ้าน	ไทย-คามิ	100						
	โกลด์สตาร์	100	108.7	73.1	95.0	57.3	115.4	75.0
	คอร์เนอร์สโตน	100						
	ท็อป พร็อพเพอร์ตี้	61						
รายได้อื่น	-	-	1.8	1.2	30.2	18.2	0.8	0.5
รวม	-	-	148.8	100.0	165.8	100.0	153.9	100.0

หมายเหตุ: รายละเอียดของโครงสร้างรายได้ของบริษัท เคปเปล ไทย และบริษัทย่อย ได้แสดงรายละเอียดไว้ในงบการเงินของบริษัท (หน้า 30 และ 40 ของรายงานประจำปี)

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์

เคปเปล ไทย และบริษัทในเครือดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงให้เช่าสำนักงานและบ้านพักอาศัย

2.1.1 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว 365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี โครงการตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติ สุวรรณภูมิ อีกทั้งยังใกล้กับห้างสรรพสินค้าชั้นนำหลายแห่งและโรงเรียนนานาชาติอีกด้วย นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสามารถเดินทางสู่ใจกลางเมืองอย่างสะดวกสบายเพิ่มมากขึ้น เมื่อรถไฟฟ้ารางเดี่ยวให้บริการในปี 2562

เฟส 1 มีจำนวน 209 หลัง และมียอดขาย 93% เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2557

เฟส 2 มีจำนวน 156 หลัง บริษัทปรับปรุงแบบบ้านและเปิดขายในเดือนตุลาคม 2556 มียอดขายทั้งหมด 35% จากที่เปิดขายทั้งหมด 55 หลัง เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2557

วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยว 270 หลัง จากโครงการสามารถเดินทางไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และศูนย์การค้าชั้นนำผ่านทางด่วนรามอินทรา อาจณรงค์ และวงแหวนกาญจนาภิเษก โดยใช้เวลาการเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจภายในเวลาเพียงแค่ 30 นาที นอกจากนั้น ถนนสายใหม่ พหลโยธิน - รัตนโกสินทร์ สมโภช ซึ่งมี 6 เลนจะก่อสร้างเสร็จในปี 2557 อีกด้วย อีกทั้งยังมีศูนย์การค้าเปิดใหม่ในกลางปี 2557 นี้ และยังมีรถไฟฟ้าจะเปิดให้บริการในปี 2560 ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล เปิดตัวอีกครั้งเมื่อกลางเดือนธันวาคม 2556 และมียอดขาย 62% จากที่เปิดขายทั้งหมด 45 หลังเมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2556

2.1.2 ธุรกิจอื่นๆ

อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์

อาคารสำนักงาน 34 ชั้น ตั้งอยู่บนเลขที่ 138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทได้เป็นเจ้าของพื้นที่ จำนวน 12,145.64 ตารางเมตร หรือ 28.36% ของพื้นที่อาคารทั้งหมดเพื่อให้เช่า ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ 84% เมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2557

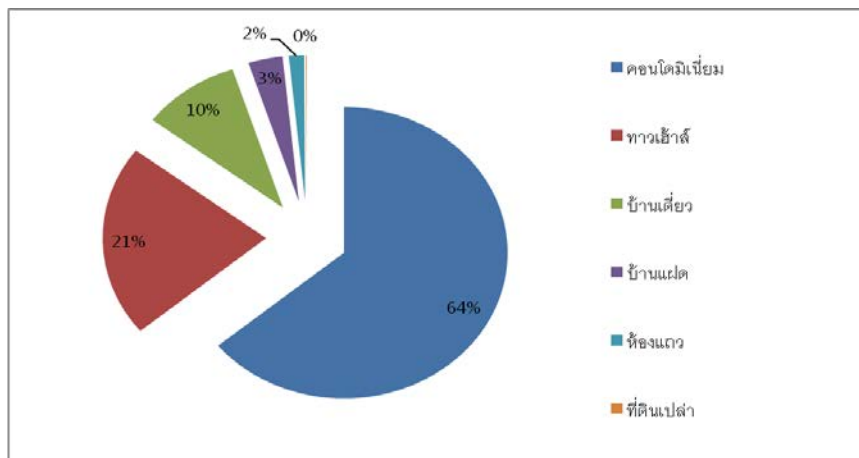
2.2 สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ 300 บาท ได้ถูกประกาศใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2556 ซึ่งส่งผลให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในภาคอุตสาหกรรมการก่อสร้างและยังส่งผลให้ต้นทุนสูงขึ้น นอกจากนั้น ในหลายปีที่ผ่านมา ธนาคารยังมีความระมัดระวังในการออกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าธนาคาร

เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้รายงานไว้ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2556 มีจำนวน 131,645 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 29% จากปี 2555 ซึ่งมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ จำนวน 102,080 หน่วย ซึ่งคอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุด มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่จำนวน 84,250 หน่วย หรือ 64% ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ทั้งหมด ในขณะที่ จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่

ของทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเป็นจำนวน 28,047 หน่วย หรือ 21% และ 12,789 หน่วย หรือ 10% จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2556 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวน 471 โครงการ เพิ่มขึ้น 15% จากจำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ 408 โครงการ

แผนภูมิ 2.2.1 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แบ่งตามประเภทในปี 2556

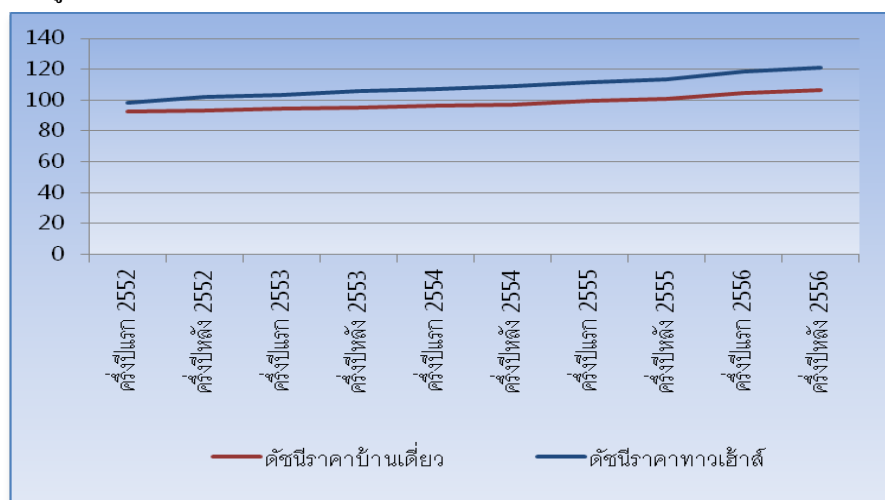


ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส

ที่อยู่อาศัยแนวราบ

ในปี 2556 ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มของราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้าง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเพิ่ม 6.1% เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่ราคาทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่ม 6.9% เมื่อเทียบกับปีก่อน

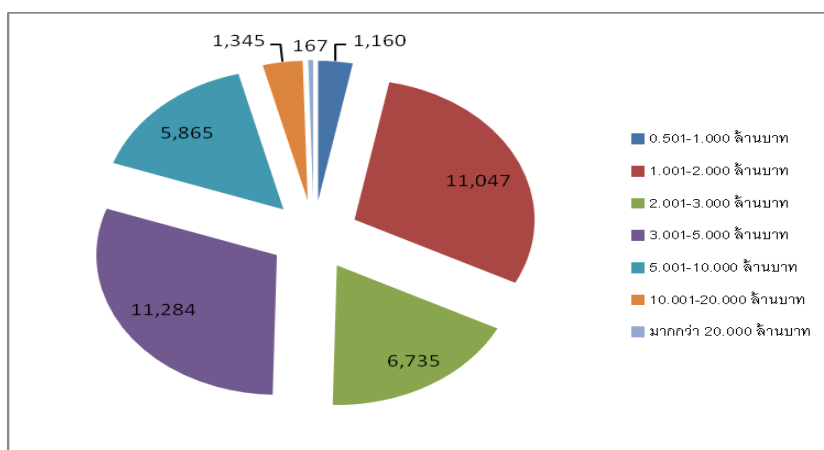
แผนภูมิ 2.2.2 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส รายงานว่า ในปี 2556 จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นจำนวน 45,273 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 20% จากที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ที่มีจำนวน 37,603 หน่วย ในขณะที่มูลค่าของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 154,516 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% จากมูลค่าของที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 143,702 ล้านบาท

แผนภูมิ 2.2.3 จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แบ่งตามราคาต่อหน่วย ในปี 2556

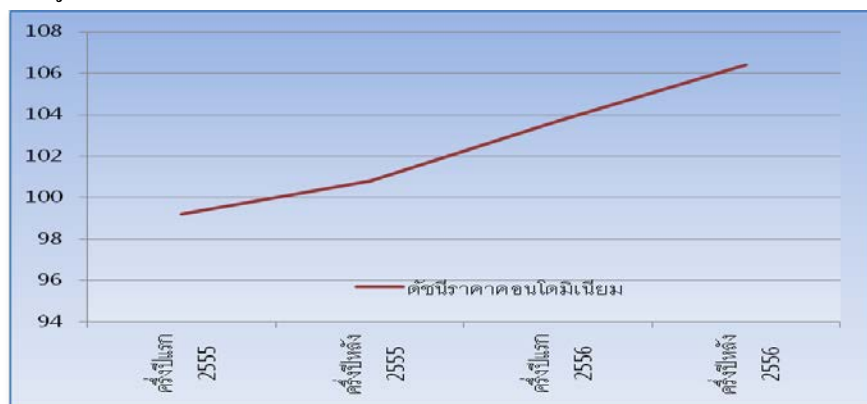


ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

คอนโดมิเนียม

ในตลาดคอนโดมิเนียมราคาได้มีการปรับขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่าเมื่อสิ้นปี 2555 ราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่ม 5.6% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2555

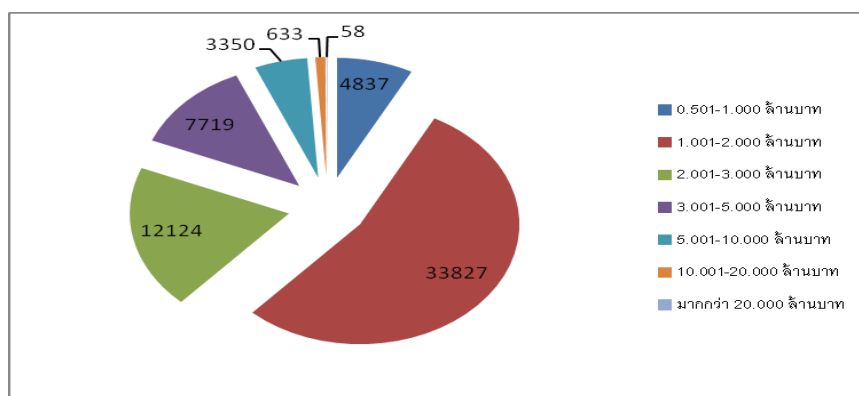
แผนภูมิ 2.2.4 ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส รายงานว่า จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2556 มีจำนวน 84,250 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้น 35% เมื่อเทียบกับจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ที่มีจำนวน 62,548 หน่วย ในขณะเดียวกัน มูลค่าคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2556 มีมูลค่าทั้งสิ้น 219,894 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากมูลค่าคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในปี 2555 ซึ่งมีมูลค่าทั้งสิ้น 146,221 ล้านบาท

แผนภูมิ 2.2.5 จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล แบ่งตามหน่วยราคาในปี 2556



ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

2.3 การจัดซื้อ

การจัดซื้อที่ดิน

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของธุรกิจหลักของบริษัท เคปเปล ไทย บริษัทจัดหาที่ดินในทำเลที่ดีเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัททำงาน ร่วมกับเจ้าของที่ดินและตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้ที่ดินในทำเลที่ดี ท่ามกลางสิ่งอำนวยความสะดวก การพัฒนาโครงการเป็นการพัฒนาแบบเฟส และการเปิดขายจะเปิดขายในช่วงเวลาที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับภาวะตลาด

การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง

การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ส่วนใหญ่ผ่านทางผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการจัดซื้อเองบางส่วน การจัดซื้อจะผ่านกระบวนการที่เข้มงวดเพื่อให้มั่นใจในคุณภาพ และวัสดุอุปกรณ์ส่วนใหญ่จัดซื้อจากแหล่งภายในประเทศ

2.4 การส่งมอบบ้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีบ้านทั้งหมด 19 หลัง ที่มีขอกจองแต่ยังไม่ได้ส่งมอบให้ผู้ซื้อ ซึ่งมีมูลค่าทั้งหมด 146 ล้านบาท บ้านทั้งหมดจะส่งมอบและโอนให้แก่ผู้ซื้อภายในปี 2557

3. ปัจจัยความเสี่ยง

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญอย่างยิ่งของกระบวนการทางกลยุทธ์ และการดำเนินงานของ บริษัท เคาเปิ้ล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทได้มีกรอบการทำงานของการจัดการความเสี่ยงเพื่อให้ผู้บริหาร สามารถตอบสนองต่อความท้าทายและ โอกาสใหม่ๆภายใต้สิ่งแวดล้อมทางธุรกิจอย่างทันทั่วทั้ง

เคาเปิ้ล ไทย จำแนกปัจจัยความเสี่ยงพร้อมกับวิธีการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม ดังต่อไปนี้

3.1 การขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

การขาดแคลนแรงงานมีฝีมือจะส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานก่อสร้างและอาจส่งผลให้ต้นทุนเพิ่มมากขึ้น บริษัทได้ทำการประเมินความสามารถของผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ และจะทำการเสาะหาผู้รับเหมารายใหม่อย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างเครือข่ายที่น่าเชื่อถือ

3.2 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

บริษัทได้มีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศบางส่วน ดังนั้นจึง หลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะเผชิญกับความเสี่ยงจาก อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริษัทได้แสวงหาทางเลือกของแหล่งเงินทุนในรูปเงินบาทอย่างต่อเนื่อง โดย มุ่งหวังที่จะลดความเสี่ยงจากการผันผวนของค่าเงินต่างประเทศ

3.3 ความผันผวนของดอกเบี้ย

บริษัทมีเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะสั้นเหล่านี้ขึ้นอยู่กับอัตราลอยตัวในตลาดเงิน ซึ่งในช่วงเศรษฐกิจขยายตัวอาจส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทที่สูงขึ้น บริษัท จึงจะใช้เครื่องมือทางการเงินตามความเหมาะสมเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของดอกเบี้ย และบริษัทยังคงมีการจัดการกระแส เงินสดอย่างเหมาะสมด้วย

3.4 การจัดหาที่ดิน

ราคาที่ดินที่สูง ส่งผลให้บริษัทเผชิญความท้าทายในการเข้าซื้อที่ดินในราคาแข่งขัน บริษัทได้ทำงานร่วมกับ ตัวแทนซื้อขายที่ดินจำนวนมาก เพื่อช่วยในการจัดหาที่ดิน รวมถึงข้อตกลงการซื้อขายต่างๆกับเจ้าของที่ดินเป็น รายบุคคล

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

4.1.1 บริษัท เคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีทรัพย์สิน ได้แก่

ชื่อทรัพย์สิน	อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์
ที่ตั้ง	138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม. หรือเท่ากับอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	315,804,039 บาท
ราคาประเมิน	351,000,000 บาท
วันที่ประเมิน	1 พฤศจิกายน 2556
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

4.1.2 บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีทรัพย์สิน ได้แก่

ชื่อทรัพย์สิน	สุขาภิบาล 3 แมนชั่น
ที่ตั้ง	22/1 ถนนสุขาภิบาล 3 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 1,024 ห้องชุด
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 2 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่จำนวน 119.21 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,390,000 บาท
ราคาประเมิน	2,390,000 บาท
วันที่ประเมิน	22 ตุลาคม 2556
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

4.1.3 บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีทรัพย์สิน ได้แก่

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณถนนวัชรพล
ที่ตั้ง	ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อการพักอาศัย จำนวน 270 ยูนิต ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดมิ วัชรพล”
พื้นที่ทรัพย์สิน	73 - 1- 5.3 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	793,036,032 บาท
ราคาประเมิน	838,800,000 บาท
วันที่ประเมิน	1 พฤศจิกายน 2556
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

4.1.4 บริษัท ไทย-คามิ จำกัด

เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีทรัพย์สิน ได้แก่

(1)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อการพักอาศัย จำนวน 367 ยูนิต ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดมิ ศรีนครินทร์”
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 - 3 - 28 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	522,170,199 บาท
ราคาประเมิน	522,100,000 บาท
วันที่ประเมิน	30 ตุลาคม 2556
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองบางส่วน

(2)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินและโรงงาน
ที่ตั้ง	1 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลไม้งาม อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินและอาคาร โรงงานว่าง ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 2543 สำหรับเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 -2 - 70 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	22,368,200 บาท
ราคาประเมิน	23,060,000 บาท
วันที่ประเมิน	21 ตุลาคม 2556
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(3)

ชื่อทรัพย์สิน	เดอะทรี โอ เชียงใหม่ (ชื่อเดิม “เชียงใหม่ วิโอพี ทาวเวอร์”)
ที่ตั้ง	118 หมู่ที่ 1 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	23,200,000 บาท
ราคาประเมิน	23,200,000 บาท
วันที่ประเมิน	24 ตุลาคม 2556
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(4) ข้อมูลของใบอนุญาตสัมปทานเหมืองในนามของ บริษัท ไทย-คามิ จำกัด

เลขที่ประทานบัตร	ลักษณะสัมปทานเหมือง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ตามประทานบัตร (ไร่)	อายุประทานบัตร	ปริมาณหินสำรอง (ลบ.ม.)
25727/14580	หินประดับชนิดหินแกรนิต	ตำบลไผ่งามอำเภอเมืองตากจังหวัดตาก	17 – 1 – 99	20 ปี (1 มิ.ย. 35 - 31 มิ.ย. 55)	36,300
25732/14581	หินประดับชนิดหินแกรนิต	ตำบลแม่สลิคอำเภอบ้านตากจังหวัดตาก	240 – 3 – 32	25 ปี (1 มิ.ย. 35 - 31 พ.ค. 60)	358,400

หมายเหตุ บริษัทได้ขอยกเลิกสัมปทานเหมืองต่อ ฝ่ายอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ กรมอุตสาหกรรมพื้นฐาน และการเหมืองแร่ จังหวัดตาก เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2555 สำหรับประทานบัตรเลขที่ 25727/14580 ตำบลไผ่งาม อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก และ ประทานบัตรเลขที่ 25732/14581 ตำบลแม่สลิค อำเภอบ้านตาก จังหวัดตาก ซึ่งได้มีคำประกาศยกเลิกประทานบัตรดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ 10 มกราคม 2556 และ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 ตามลำดับ โดยการขอเวนคืนประทานบัตรให้สิ้นสุดดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2555

4.1.5 บริษัท เคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสินทรัพย์หลักประเภท ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ เป็นไปตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (บาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและอาคารสำนักงาน*	สำนักงาน	5,652,000	เจ้าของ	ไม่มี
เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน	สำนักงาน / โครงการต่าง ๆ	2,599,000	เจ้าของ	ไม่มี

* เฉพาะในส่วนที่ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทเท่านั้น

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นธุรกิจหลัก โดยจะเป็นการลงทุนในสัดส่วนที่มากพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการได้ นอกจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีอยู่ในปัจจุบันแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจเดียวกันโดยพิจารณาตามความเหมาะสม

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีข้อพิพาททางกฎหมายถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งมีทุนทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: KTP
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537001951 (เดิมเลขที่ บมจ. 442)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เว็บไซต์บริษัท	: www.keppelland.co.th
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-2666
ทุนจดทะเบียน	: 2,200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 2,200,000,000 บาท
ประเภทของหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว	: 220,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาทต่อหุ้น
เลขานุการบริษัท	: นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ : (662) 237-1999 โทรสาร : (662) 237-2666 อีเมล : supattra@keppelland.co.th
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย www.set.or.th

บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหุ้นสามัญ

: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 229-2800
โทรสาร: (662) 359-1259
<http://www.tsd.co.th>

ผู้สอบบัญชี

: นางสาวพิมพ์ใจ มานิตยขจรกิจ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
(เดิมชื่อ “บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด”)
เลขที่ 193/136-137 ชั้นที่ 33 อาคารเลครัชดาคอมเพล็กซ์
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 264-0777
โทรสาร: (662) 264-0790

บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นตรงตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น	
			จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ (%)
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ - 37,475,000 หุ้น	37,475,000 หุ้น	100
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 4,091,000 หุ้น	4,091,000 หุ้น	100
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 4,780,000 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 854,000 หุ้น	หุ้นสามัญ 2,915,800 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 520,940 หุ้น	61
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	10,000 หุ้น	100
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	10,000 หุ้น	100

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น	
			จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ (%)
<u>บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</u> เลขที่ 138/108 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	10,000 หุ้น	100
<u>บริษัท อุทยาน เรียด เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</u> เลขที่ 138/108 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	10,000 หุ้น	100
<u>บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</u> เลขที่ 138/108 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	10,000 หุ้น	100
<u>บริษัท อุทยาน เรียด ดี จำกัด</u> เลขที่ 138/108 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	10,000 หุ้น	100

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน