

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 และ 30 กันยายน 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้ :-

รายการ	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	31-ธ.ค.-53	30-ก.ย.-54		
1. ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน เนื้อที่ 72 ไร่ 1 งาน 47 ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	51.18	51.17	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ¹
2. อาคารและงานระบบ ตั้งอยู่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	521.11	515.98	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ¹
3. เครื่องจักรและเครื่องมือเครื่องใช้	789.05	853.99	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ¹
4. เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ สำนักงาน	3.87	3.82	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. ยานพาหนะ	119.48	112.50	บริษัทและบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ/ผู้เช่าซื้อ	ภายใต้สัญญาเช่าซื้อ ²
6. งานระหว่างก่อสร้าง	1.64	4.53	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ¹
รวม	1,486.33	1,541.99		

หมายเหตุ

- บริษัทได้จำนองที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและงานระบบ เครื่องจักรและเครื่องมือเครื่องใช้ งานระหว่างก่อสร้าง ภายใต้วงเงินจำนองรวมจำนวน 2,127 ล้านบาท และสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract) ในวงเงิน 29.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ไว้กับสถาบันการเงิน
- สินทรัพย์บางส่วนเป็นสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าซื้อที่บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้เช่าซื้อ

5.2 รายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ

5.2.1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

คู่สัญญา	: บริษัท ซี เอ็ม ไอ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	: บริษัท เชาว์ สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	: เช่าพื้นที่รวม 395 ตร.ม. ของอาคารเคทาวเวอร์ ชั้น 18 ยูนิต 3 และ 4 ถนน สุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัท
อัตราค่าเช่า	: ค่าเช่า จำนวน 71,100 บาทต่อเดือน ค่าบริการจำนวน 114,550 บาทต่อเดือน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเงินประกันความเสียหาย จำนวน 556,950 บาท
ระยะเวลาของสัญญา	: 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2555
เงื่อนไขของสัญญา	: หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ ไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ การพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าตลอดจนการกำหนดอัตราค่าเช่า เงื่อนไข และรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่านั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ให้เช่า
การสิ้นสุดสัญญาก่อนกำหนด	: หากผู้เช่าขอลเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้ให้เช่า มีสิทธิริบเงินประกันค่าเสียหายได้ทันทีโดยไม่ต้องมีการฟ้องร้อง และผู้เช่าจะต้องชำระหนี้ที่ ผู้เช่าค้างชำระให้แก่ ผู้ให้เช่ารวมตลอดถึงความเสียหายจนครบถ้วนทุกประการ

5.2.2) สัญญาให้เช่าห้องในอาคารเพื่อทำสำนักงาน (อาคารสำนักงานใหญ่)

- คู่สัญญา : บริษัท เซาท์ สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”)
: บริษัท เวทเทค โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
- ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าพื้นที่รวมประมาณ 6 ตร.ม. ของอาคารเคทาวเวอร์ ชั้น 18 ยูนิต 3 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นที่นั่งทำงานของพนักงาน
- อัตราค่าเช่า : ค่าเช่า จำนวน 8,560 บาทต่อเดือน และเงินประกันค่าเช่า จำนวน 8,560 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 7%)
- ระยะเวลาของสัญญา : ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2555
- เงื่อนไขของสัญญา : หากผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าต่อไปหลังครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่า ไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับนี้ ทั้งนี้ การพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าตลอดจนการกำหนดอัตราค่าเช่า เงื่อนไข และรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่านั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ให้เช่า
- การสิ้นสุดสัญญาก่อนกำหนด : หากผู้เช่าขอลีกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดโดยมิได้ผิดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันจำนวน 8,560 บาทแก่ผู้เช่า หากไม่แจ้งภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าตกลงมอบให้ผู้ให้เช่าเป็นการชดใช้ค่าเสียหายฐานเลิกสัญญาก่อนกำหนด

5.2.3) สัญญาให้เช่าห้องในอาคารเพื่อทำสำนักงาน (โรงงาน)

- คู่สัญญา : บริษัท เซาท์ สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”)
: บริษัท เวทเทค โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
- ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าห้องประชุมเลขที่ 2 พื้นที่รวมประมาณ 12 ตร.ม. ในอาคารสำนักงานของผู้ให้เช่า เลขที่ 518/1 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองกิ้ง อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี เพื่อใช้เป็นสำนักงาน
- อัตราค่าเช่า : ค่าเช่า จำนวน 10,000 บาทต่อเดือน และเงินประกันค่าเช่า จำนวน 10,000 บาท
- ระยะเวลาของสัญญา : 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2554 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555
- เงื่อนไขของสัญญา : หากผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าต่อไปหลังครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่า ไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าฉบับนี้ ทั้งนี้ การพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าตลอดจนการกำหนดอัตราค่าเช่า เงื่อนไข และรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่านั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ให้เช่า
- การสิ้นสุดสัญญาก่อนกำหนด : หากผู้เช่าขอลีกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดโดยมิได้ผิดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันจำนวน 10,000 บาทแก่ผู้เช่า หากไม่แจ้งภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าตกลงมอบให้ผู้ให้เช่าเป็นการชดใช้ค่าเสียหายฐานเลิกสัญญาก่อนกำหนด

5.2.4) สัญญาให้เช่าที่ดิน (โรงงาน)

คู่สัญญา	: บริษัท เชาว์ สตีล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”)
	: บริษัท เวทเทค โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	: เช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 48617 ตำบลหนองกี่ อำเภอบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี เนื้อที่ 1-2-73 ไร่ เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถบรรทุกสินค้า
อัตราค่าเช่า	: ค่าเช่า จำนวน 5,000 บาทต่อเดือน และเงินประกันค่าเช่า จำนวน 5,000 บาท
ระยะเวลาของสัญญา	: 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2554 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555
เงื่อนไขของสัญญา	: ถ้าผู้ให้เช่าตกลงขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ใดก่อนครบกำหนดการตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้เช่าเตรียมตัวออกจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 เดือน และผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบด้วยว่าจะตกลงขายให้แก่ผู้ใด เป็นเงินเท่าใดเพื่อผู้เช่าจะได้มีโอกาสตกลงซื้อได้ก่อนเมื่อเห็นว่าเป็นราคาที่สมควร ถ้าผู้เช่าออกไปจากที่ดินไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายหรือค่ารั้งถอนจากผู้ให้เช่าไม่ได้

5.3 นโยบายการลงทุนของบริษัทในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย

ปัจจุบัน บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท โดยถือหุ้นของบริษัท เวทเทค โลจิสติกส์ เซอร์วิส จำกัด (“บริษัทย่อย”) ในอัตราร้อยละ 40.00 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการขนส่งสินค้าทางบก โดยบริษัทลงทุนในอัตราส่วนดังกล่าวเพื่อเสริมศักยภาพด้านขนส่งสินค้าให้ลูกค้า เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการสั่งซื้อสินค้าของลูกค้าของบริษัทได้ด้วยการส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลา และจำนวนน้ำหนักที่ลูกค้ากำหนด โดยไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะเข้าไปดำเนินงาน และ/หรือ มีภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุน และ/หรือ การค้าประกันเงินกู้สำหรับชำระซื้อหัวลากพร้อมรถพ่วงของเวทเทค

อย่างไรก็ตาม ในอนาคตหากบริษัทมีความจำเป็นต้องพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม บริษัทจะมุ่งเน้นลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจของบริษัท โดยจะพิจารณาผลตอบแทนและผลประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญเพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะพิจารณาสัดส่วนการลงทุนตามความเหมาะสมและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทจะควบคุมดูแลด้วยการส่งกรรมการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายของบริษัทเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการในกิจการนั้นๆ รวมทั้งมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท