

## ส่วนที่ 1

### ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “WHA Corporation”) ก่อตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2550 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 170.0 ล้านบาท โดย คุณสมยศ อนันตประยูร และ คุณจรีพร อนันตประยูร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เช่าและบริการโครงการฯ คุณภาพสูงที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่มีส่วนผสมของโครงการประเภท Built-to-Suit และโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) มาตรฐานสูง เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มมากขึ้นของทั้งกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันและลูกค้ารายใหม่

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 510.0 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 380.6 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัทย่อย คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 260.0 ล้านบาท ชำระแล้วเต็มจำนวน และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 310.0 ล้านบาท ชำระแล้วเต็มจำนวน รวมเรียกว่า “บริษัทย่อย” (บริษัทฯ และ บริษัทย่อย รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) และลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวมฯ”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนร้อยละ 17.2

โดยตลอดระยะเวลากว่า 10 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ ได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าระดับบริษัทข้ามชาติ ในเรื่องของคุณภาพของโครงการและการให้บริการที่เป็นไปตามมาตรฐานสากลรวมถึงความสามารถในการส่งมอบโครงการให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามเวลาทุกโครงการ จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีชื่อเสียง และได้รับความไว้วางใจอย่างสูงจากลูกค้า ดังจะเห็นได้จากอัตราการเช่าร้อยละ 100.0 ของพื้นที่เช่าประเภท Built-to-Suit ทั้งหมด และมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องของพื้นที่ที่ได้รับการโดยมีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) สูงถึงร้อยละ 27.7 ในระหว่างช่วงปี 2549 ถึงสิ้นไตรมาส 1 ปี 2555 ซึ่งนับรวมพื้นที่พัฒนาและได้รับการเช่า ณ ไตรมาส 1 ปี 2555 รวม 385,629.1 ตารางเมตร

กลุ่มบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศไทยในฐานะผู้พัฒนาโครงการฯ ระดับพรีเมียมแบบ Built-to-Suit ควบคู่ไปกับพัฒนาโครงการแบบ Warehouse Farm (เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม ที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ Ready-Built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้ง) โดยกลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการทุกโครงการซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากคุณภาพของวัสดุที่เป็นผลจากการวิจัยและพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ ร่วมกับบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร การกำหนดความสูง (Clear Height) ของอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้า จำนวนและการวางตำแหน่งประตู วางตำแหน่งสำหรับขนถ่ายสินค้า และการปรับระดับพื้นให้มีความเรียบ (flatness) ที่เหมาะสมกับการจัดวางชั้นวางสินค้า (Rack) ระดับของพื้นอาคารที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายอากาศ และ ระบบควบคุมอุณหภูมิต่าง ๆ นอกจากนั้นยังมุ่งเน้นจัดหาทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์การขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า เพื่อช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับลูกค้าผ่านทาง การควบคุมต้นทุนด้านโลจิสติกส์ที่เหมาะสม จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความโดดเด่นแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ และส่งผลทำให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ และมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าทุกรายเสมอมา ซึ่งจะเห็นได้จากผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่า และขอเพิ่มพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ โดยจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 ถึงปี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 15.4 ล้านบาท 169.7 ล้านบาท และ 107.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับร้อยละ 164.6 ต่อปี โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 15.2 ล้านบาท 43.0 ล้านบาท และ 90.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.0 ร้อยละ 25.4 และร้อยละ 83.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ ในปี 2553 และ 2554 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด และ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด ส่งผลให้ในปลายปี 2554 ทั้ง 2 บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเริ่มจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 2554 โดยงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 บริษัทฯ มีรายได้รวม 590.3 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 220.9 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.4 ของรายได้รวม และสำหรับงบการเงินรวมงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,900.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 49.5 ล้านบาท ในงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 หรือคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 3,738.5 ซึ่งบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 20.5 ล้านบาท และ 85.3 ล้านบาท และรายได้จากการขายสินทรัพย์จำนวน 0.0 และ 1,808.9 ล้านบาท สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2554 และ 2555 ตามลำดับ

ในเดือนธันวาคมปี 2553 กลุ่มบริษัทฯ ได้ขายทรัพย์สินโครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ ต.ดอนหัวพ้อ อ.เมือง จ.ชลบุรี ที่ บริษัท คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่า และโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ไพรมัส อินเตอร์เนชั่นแนล กรุงเทพฯ จำกัด เป็นผู้เช่า 39,808.8 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าการขายรวม 1,283.0 ล้านบาท และอีกครั้งในเดือนกุมภาพันธ์ปี 2555 ที่กลุ่มบริษัทฯ ได้ขายและโอนสิทธิการเช่าโครงการศูนย์กระจายสินค้า ถ.บางนาตราด กม.20 และโครงการคลังสินค้าที่ อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา ที่บริษัท ดีเคเอส เอช จำกัด เป็นผู้เช่า กับโครงการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง ที่บริษัท ดูกาคาติ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าซึ่งมีพื้นที่รวม 107,277.4 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่าการขายรวม 1,827.0 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (WHAPF) จึงทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชี 2553 จำนวน 126.4 ล้านบาท และในงบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 จำนวน 191.8 ล้านบาท ทั้งนี้ การขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ประกอบกับการขยายงานโครงการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นเป็นลำดับ โดยมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิในงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ณ สำหรับรอบปีบัญชี 2552 2553 2554 และงบการเงินรวมสำหรับรอบปีบัญชี 2554 เท่ากับ -2.5 ล้านบาท 77.7 ล้านบาท 17.4 ล้านบาท และ 427.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ -16.2 ร้อยละ 45.8 ร้อยละ 16.2 และร้อยละ 72.5 ตามลำดับ และกำไรสุทธิในงบการเงินรวมสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2555 เท่ากับ 164.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.7

สินทรัพย์ของบริษัทฯ เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายโครงการฯ เป็นหลัก โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คิดเป็นจำนวน 419.1 ล้านบาท 502.3 ล้านบาท 1,717.0 ล้านบาท 3,324.9 ล้านบาท และ 3,725.3 ล้านบาท สำหรับงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ ณ สิ้นปีบัญชี 2552 2553 และ 2554 และงบการเงินรวม ณ สิ้นปีบัญชี 2554 และงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ตามลำดับ และที่ผ่านมามีบริษัทฯ ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก โดยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.0 เท่า 1.9 เท่า 4.2 เท่า 4.0 เท่า และ 2.8 เท่า ตามลำดับ และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.6 เท่า 1.3 เท่า 2.8 เท่า 2.9 เท่า และ 1.9 เท่า

ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คาดว่าจะลดลงจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้

#### ตารางแสดงข้อมูลทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

รายการ	สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่				สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่
	31 ธ.ค. 2552 (งบเฉพาะกิจการ)	31 ธ.ค. 2553 (งบเฉพาะกิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบเฉพาะกิจการ)	31 ธ.ค. 2554 (งบการเงินรวม)	31 มี.ค. 2555 (งบการเงินรวม)
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	493.9	742.6	3,530.0	5,188.0	4,618.2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	419.1*	502.3	1,717.0	3,324.9	3,725.3
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	-	180.2	176.8	176.8	562.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	2.0	1.8	41.4	55.8	14.7
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	327.8	488.6	2,849.2	4,148.4	3,394.3
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	166.1	254.0	680.8	1,039.6	1,223.9
หนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (ล้านบาท)	269.9	323.4	1,936.3	2,971.2	2,385.1
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.97	1.92	4.19	3.99	2.77
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.62	1.27	2.84	2.86	1.95

หมายเหตุ: \* เป็นรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชี 2552 ยังไม่มีการแยกประเภททรัพย์สินดังกล่าว

## ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีดังนี้

### 1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการอื่น

ในปัจจุบันผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการอื่นได้มีการสร้างโครงการฯ เช่นเดียวกับกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่จะจำหน่ายและให้บริการโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และผู้ประกอบการที่อยู่ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะจำกัดการให้บริการอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมของผู้พัฒนาเอง ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการฯ ที่มีคุณภาพสูงในรูปแบบ Built-to-Suit และ Warehouse Farm และมีนโยบายการจัดการทำเลที่ตั้งโดยยึดหลักการเลือกทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์การขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญที่สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า จึงเป็นการตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ค่อนข้างแตกต่างกันไปจากคู่แข่งในตลาด

### 2. ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโครงการฯ ของกลุ่มบริษัทฯ ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง และการที่ผู้เช่าหลักไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

การให้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นแบบ Built-to-Suit ที่มีการตกลงทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการก่อสร้าง ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ จากการที่ไม่มีผู้เช่าภายหลังจากการพัฒนาโครงการเสร็จจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการฯ ในลักษณะนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่าต่อเนื่อง ด้วยการจัดหาทำเลที่ตั้งในระยะวางแผนร่วมกันระหว่างกลุ่มบริษัทฯ และผู้เช่า การให้ความสำคัญในการออกแบบ และด้วยคุณภาพระดับสูงในการก่อสร้างและการให้บริการ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการย้ายสถานที่ที่ค่อนข้างสูง ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทฯ จากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาจึงอยู่ในระดับต่ำเช่นกัน และหากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่อสัญญา กลุ่มบริษัทฯ ก็สามารถนำโครงการฯ แบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจของกลุ่มบริษัทฯ ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้บริษัทเชื่อมั่นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม

ในส่วนของการให้เช่าพื้นที่ในรูปแบบ Ready-Built ภายใต้โครงการ Warehouse Farm อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่า เนื่องจากเป็นโครงการประเภทที่พัฒนาขึ้นก่อนจะมีสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในด้านทำเลที่ตั้ง และยังคงรักษาความเป็นมาตรฐานของโครงการฯ ในระดับสูง ซึ่งโครงการ Ready-Built ได้รับผลตอบแทนจากผู้สนใจเช่าเป็นอย่างดี โดยตั้งแต่ปลายปี 2554 กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการ Ready-Built แล้วมากกว่า 80,000.0 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าที่สนใจเช่าทำสัญญาเช่าล่วงหน้า หรือสัญญาแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) กับกลุ่มบริษัทฯ ในพื้นที่ล่วงหน้าก่อนการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ ในส่วนของความเสี่ยงในด้านผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าสำหรับโครงการ Ready-Built มีค่อนข้างต่ำ เนื่องจากคุณภาพของโครงการฯ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการย้ายสถานที่ที่ค่อนข้างสูง นอกจากนี้ ในกรณีหากมีพื้นที่ว่างจากการไม่ต่อสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทฯ จะสามารถนำโครงการฯ ออกให้ผู้เช่ารายอื่นเช่าต่อไปได้อย่างคล่องตัวภายในระยะเวลาอันสั้น

### 3. ความเสี่ยงจากการพึ่งพาบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) น้อยราย

เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ การพัฒนาโครงการฯ เพื่อให้เช่า โดยบริษัทในกลุ่มบริษัทฯ จะว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างตามสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey Contract) เพื่อทำการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทในกลุ่มบริษัทฯ ได้ตกลงร่วมกันกับลูกค้า โดยที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการการพิจารณาบริษัทผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงต่าง ๆ ตามข้อกำหนดคุณสมบัติที่กลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ เพื่อนำมาเก็บเป็นรายชื่อที่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นในการประมูลงาน อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัดเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างเกือบทุกโครงการ เนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์การจัดจ้างของกลุ่มบริษัทฯ และรวมทั้งการตัดสินใจของลูกค้า โดยเฉพาะในโครงการ Built-to-Suit ดังนั้นอาจถือได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ มีความเสี่ยงในกรณีที่บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ไม่สามารถส่งมอบโครงการตามสัญญาว่าจ้าง หรือจัดทำสัญญาว่าจ้างโดยตรงกับลูกค้าโดยไม่ผ่านกลุ่มบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้มีนโยบายว่าจ้าง บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัดโดยเฉพาะ และยังเปิดโอกาสที่จะร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นๆ โดยได้มีการคัดสรรบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่เป็นระบบและมีความโปร่งใส ซึ่งความสามารถในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพระดับสูงของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้เกิดจากการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง แต่เป็นการผสมผสานสิ่งสำคัญในด้านต่างๆ และทำงานร่วมกันกับลูกค้าผู้รับเหมา และหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง

โดยที่ผ่านมา บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจในฐานะผู้รับเหมาก่อสร้าง มีชื่อเสียงในอุตสาหกรรมมานานกว่า 20 ปี และได้มุ่งเน้นที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจแข่งขันกับกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ก็ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญ ประกอบกับบริษัทฯ มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ในการเข้าประมูลงานโครงการประเภท Built-to-Suit รวมถึงความร่วมมือในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ การรักษาข้อมูลทางเทคนิค และองค์ความรู้ต่างๆ ที่พัฒนาขึ้นร่วมกับบริษัทฯ โดยบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ไม่สามารถเปิดเผย หรือนำไปใช้กับงานก่อสร้างของคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือเข้าทำสัญญาความร่วมมือในลักษณะเดียวกันนี้คู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยมิได้รับคามยินยอมจากบริษัทฯ

### 4. ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ

เนื่องจากรายได้หลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบไปด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากในช่วงปีใดปีหนึ่งกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ รายได้รวมและผลกำไรของกลุ่มบริษัทฯ อาจมีความผันผวนได้ อาทิเช่น รายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจาก 169.7 ล้านบาท ในรอบปีบัญชี 2553 เป็น 107.5 ล้านบาท ในรอบปีบัญชี 2554 (งบเฉพาะบริษัท) เนื่องจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ ต้องเลื่อนออกไปเนื่องจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยในช่วงเดือนตุลาคม 2554 อย่างไรก็ตาม การขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ ได้ดำเนินการเป็นผลสำเร็จในเดือน กุมภาพันธ์ 2555 และส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 1,900.0 ล้านบาท ในไตรมาสแรกของปีบัญชี 2555

อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนในการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ คาดว่าจะมีการรับรู้รายได้ในลักษณะนี้เป็นประจำ ในสัดส่วนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการพิจารณาโอกาสในการขายสินทรัพย์ให้แก่ผู้สนใจรายอื่นนอกจากกองทุนรวมฯ เช่นผู้เช่าของโครงการฯ

**สรุปข้อมูลหลักทรัพย์ที่เสนอขาย**

หุ้นสามัญที่เสนอขายต่อประชาชนในครั้งนี้มีจำนวนรวม [•] หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยทั้งหมดเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน [•] หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ [•] ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัทฯ หลังการเสนอขายในครั้งนี้

ราคาเสนอขายหุ้นละ [•] บาท รวมเป็นเงินจากการเสนอขายหุ้นทั้งหมดในครั้งนี้อยู่ที่ทั้งสิ้น [•] ล้านบาท บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นดังกล่าวในวันที่ [•] ซึ่งเป็นการเสนอขายต่อประชาชนตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ทั้งนี้บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้อย่างรวมประมาณ [•] บาท หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)
1. เงินลงทุนเพื่อขยายโครงการ	[•]
2. ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	[•]
3. เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	[•]