

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชี เท่ากับ 3,725.4 ล้านบาท และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชีเท่ากับ 15.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

5.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการถือครองเพื่อสร้างอาคารสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงานให้เช่า

	ที่ตั้ง	ลักษณะการถือครอง	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 (ล้านบาท)
1.	ถ.บางนาตราด กม.19 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	1,600.9
2.	นิคมฯอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	กรรมสิทธิ์	181.6
3.	ถนนไอซีดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	449.1
4.	ถ.บางนาตราด กม.18 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	1,118.4
5.	เขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช ต.หนองปลาหมอ อ.หนองแค จ.สระบุรี	กรรมสิทธิ์	178.5
6.	ถ.บางนา-ตราด กม.19 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	187.5
7.	ต.บ่อตาโล่ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่า	9.4
	รวม		3,725.4

5.1.2 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 (ล้านบาท)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3.5
เครื่องใช้สำนักงาน	4.6
รถยนต์	10.2
รวม	18.3
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3.0)
รวม	15.3

5.1.3 สินทรัพย์ถาวรค้ำประกัน

สินทรัพย์	ภาวะผูกพัน
โฉนดที่ดินเลขที่ 813, 23070, 29158, 29325, 31292, 53954 ต. บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 777 ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 18437 นิคมฯอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 130 ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 38139 ถนนไอซี-ดี แขวงคลองสามประเวศ เขต ลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 491 ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 666, 6781, 38919 ถ.บางนา-ตราด กม. 18 ต. บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 915 ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694, 6415 ถ.บางนา-ตราด กม.19 ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 700 ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 1111, 1113, 21772, 36396 เขตประกอบการ นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ต.หนองปลาหมอ อ.หนองแค จ. สระบุรี และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 644 ล้านบาท

5.1.4 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

	คู่สัญญา	ระยะเวลา	ค่าเช่า
1.	ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: นางเฟื่องฟ้า พิงจิตติสานต์ นายธีระ พิงจิตติสานต์ และ นายชาญวิทย์ พิงจิตติสานต์	30 ปี (วันที่ 4 สิงหาคม 2555 ถึง วันที่ 3 สิงหาคม 2584)	10,752,120.0 บาทต่อปี
2.	ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: บจก. ซด แอนด์ จำกัดส์ แกรนด์ไฮลด์	29 ปี 10 เดือน 7 วัน (วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ถึง 23 พฤศจิกายน 2584)	5,255,000 บาทต่อปี
3.	ผู้เช่า: บริษัทฯ ผู้ให้เช่า: นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ โดยนางสุขาวดี กาญจนวัฒน์ นายสีบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนางสงเกียรติ ทานสัมฤทธิ์	30 ปี (วันที่ 1 พฤษภาคม 2555 ถึง 30 เมษายน 2585)	724,920 บาทต่อปี

หมายเหตุ: สัญญาเช่าที่ 1 และ 2 จะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 10.0 ทุกๆ 5 ปี

สัญญาเช่าที่ 3 ไม่มีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้น

5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวมฯ

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ หรือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มช่องทางในการหารายได้และขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวมฯ ดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน (ล้านบาท)
<u>บริษัทย่อย</u>			
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	99.9	331.4
- บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	99.9	566.9
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ แพลทอว์แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (WHAPF)	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	17.2	562.2

ทั้งนี้ในการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทฯ เข้าไปร่วมเป็นกรรมการในบริษัทนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้มีการควบคุมและมิได้มีส่วนร่วมกำหนดนโยบายของกองทุนรวมฯ

5.3 สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทฯ

บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ

คู่สัญญา: บริษัทฯ และ บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด (“BSY”)
 วันที่ลงนาม: 22 มีนาคม 2555
 วันที่สิ้นสุด: ไม่มี
 เงื่อนไขการบอกเลิก: ไม่มี
 วัตถุประสงค์: เพื่อกำหนดกรอบความร่วมมือในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีความสามารถพิเศษเฉพาะตัว ทั้งในด้านคุณภาพและราคาที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า และแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพเหนือคู่แข่ง ตลอดจนกำหนดข้อตกลงในการนำองค์ความรู้ไปใช้
 สาระสำคัญ:

1. ในการเข้าประมูลงาน หรือเจรจากับลูกค้าที่มีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงานแบบ Built-to-Suit หากบริษัทฯ ร้องขอ BSY จะเข้าร่วมประมูลงาน หรือเจรจากับลูกค้าดังกล่าวในฐานะผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ โดยจะแสดงให้เห็นว่าความร่วมมือระหว่าง BSY และบริษัทฯ นี้มีความพิเศษเฉพาะตัวที่สามารถจะตอบสนองได้ตรงตามความต้องการของลูกค้าทุกประการ ซึ่งลูกค้าจะไม่สามารถหาได้จากผู้ประกอบการรายอื่น และความร่วมมือนี้เป็นองค์ประกอบสำคัญที่ลูกค้าจะเลือกให้ชนะการประมูลงาน หรือมอบหมายให้ทำงานนั้นๆ

2. BSY จะร่วมกับบริษัท ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ข้อมูลทางเทคนิค และ/หรือองค์ความรู้ (Know-How) ที่เกี่ยวข้อง และเป็นประโยชน์ต่อการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงาน โดย BSY และบริษัท จะร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายฝ่ายละเท่าๆกัน และ (Know-How) ที่เกิดขึ้นนี้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัท และ BSY โดยที่ BSY ตกลงที่จะไม่นำ (Know-How) ที่ได้พัฒนาขึ้นร่วมกับบริษัท ไปเปิดเผยแก่หรือใช้ในงานก่อสร้างของผู้ที่ประกอบธุรกิจให้เขาโครงการที่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัท ตลอดจนจะไม่เข้าทำสัญญาหรือความตกลงในลักษณะเดียวกันกับความร่วมมือภายใต้บันทึกนี้กับคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทโดยมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากบริษัท ในกรณีที่สงสัยว่าผู้ใดเป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทหรือไม่นั้น BSY ตกลงที่จะหารือกับบริษัท ก่อน
3. BSY จะให้คำปรึกษาและแนะนำแก่บริษัท เพื่อให้บริษัท มีขีดความสามารถในการแข่งขันเหนือผู้ประกอบการรายอื่นๆในธุรกิจให้เขาโครงการ
4. BSY จะแนะนำตลอดจนชักชวนให้ผู้ที่ประสงค์หรือมีศักยภาพที่จะเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและ/หรือโรงงานให้มาเป็นลูกค้าของบริษัท
5. BSY ตกลงว่า บรรดาแบบแปลน เอกสาร ข้อมูล หรือสิ่งใดๆ ที่เกี่ยวกับลูกค้าของบริษัท และ/หรืองานก่อสร้างที่ BSY รับจ้างดำเนินการก่อสร้างให้แก่บริษัทเป็นข้อมูลความลับทางธุรกิจ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆก็ตาม BSY จะไม่นำข้อมูลความลับดังกล่าวไปเปิดเผย หรือกระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้ผู้อื่นทราบถึงข้อมูลความลับนี้ ไม่ว่าในระหว่างระยะเวลาของบันทึกนี้ หรือหลังจากที่บันทึกนี้สิ้นสุดก็ตาม เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัทล่วงหน้า หรือเป็นการปฏิบัติตามคำสั่ง กฎ ระเบียบ หรือบทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล หรือส่วนราชการที่มีอำนาจตามกฎหมาย