

## 5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 5.1 สินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ **3304** **มีนาคม-มิถุนายน** 2555 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชี เท่ากับ **4,162.93,725.4** ล้านบาท **สิทธิการเช่า** ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชี เท่ากับ **201.9** ล้านบาท และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชีเท่ากับ **26.934,045.3** ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### 5.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**และสิทธิการเช่า**

กลุ่มบริษัท มีวัตถุประสงค์ในการถือครองเพื่อสร้างอาคารสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงานให้เช่า โดยมีรายละเอียดการถือครองดังนี้

##### **[แก้ไขตัวเลข]**

	ที่ตั้ง	ลักษณะการถือครอง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ <b>30 มิถุนายน 2555</b> (ล้านบาท)
1.	ถ.บางนา-ตราด กม.19 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	<b>1,593.6</b> <del>1,600.9</del>
2.	นิคมฯอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	กรรมสิทธิ์	<b>179.5</b> <del>188.6</del> <del>184.6</del>
<b>3.</b>	<b>ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี</b>	<b>กรรมสิทธิ์</b>	<b>105.3</b> <del>104.7</del>
4.	ถนนไอซีดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	<b>445.3</b> <del>453.1</del> <del>449.1</del>
5.	ถ.บางนา-ตราด กม.18 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	<b>1,121.5</b> <del>1,104.7</del> <del>1,118.4</del>
6.	เขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม-เหมราช ต.หนองปลาหมอ อ.หนองแค จ.สระบุรี	กรรมสิทธิ์	<b>385.4</b> <del>385.7</del> <del>385.4</del> <del>178.5</del>
7.	ถ.บางนา-ตราด กม.19 ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	<b>524.9</b> <del>523.4</del> <del>459.3</del> <del>487.5</del>
8.	ต.บ่อตาโล่ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่า	<b>9.2</b> <del>105.3</del> <del>9.4</del>
	รวม		<b>4,364.7</b> <del>4,364.8</del> <del>3,725.4</del>

#### 5.1.2 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ <b>30 มิถุนายน 2555</b> (ล้านบาท)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	<b>10.6</b> <del>3.5</del>
เครื่องใช้สำนักงาน	<b>6.2</b> <del>4.6</del>

รถยนต์	<u>14.2</u> 10-2
รวม	<u>31.0</u> 18-3
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	<u>(4.1)</u> (3-0)
รวม	<u>26.9</u> 15-3

### 5.1.3 สินทรัพย์ถาวรค้าประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีรายละเอียดดังนี้

	สินทรัพย์	ภาระผูกพัน
<u>1.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 813, 23070, 29158, 29325, 31292, 53954 ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 777 ล้านบาท
<u>2.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 18437 นิคมฯอมตะซิตี้ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 130 ล้านบาท
<u>3.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 38139 ถนนไอซี-ดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 491 ล้านบาท
<u>4.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 666, 6781, 38919 ถ.บางนา-ตราด กม. 18 ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 915 ล้านบาท
<u>5.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 689, 694, 6415 ถ.บางนา-ตราด กม.19 ต.บางโจลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 700 ล้านบาท
<u>6.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 1111, 1113, 21772, 36396 เขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช ต.หนองปลาหมอ อ.หนองแค จ.สระบุรี และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 644 ล้านบาท
<u>7.</u>	โฉนดที่ดินเลขที่ 5893, 5894 ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	<u>เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 248 ล้านบาท</u>

หมายเหตุ: ที่ดิน ต.บ่อตาโล่ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา อยู่ระหว่างการขอวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการฯ

## 5.2 สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทฯ

[อธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้อง]

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555 กลุ่มบริษัทฯ มีสัญญาที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

### 5.2.1 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัทฯ ผู้ให้เช่า : นางเฟื่องฟ้า พิงจิตติสานต์ นายธีระ พิงจิตติสานต์ และ นายชาภูมิวิทย์ พิงจิตติสานต์
อายุสัญญา	<u>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 สิงหาคม 2554 สิ้นสุดวันที่ 3 สิงหาคม 2584</u>
ค่าเช่า*	<u>ปีที่1 ถึงปีที่ 5 ค่าเช่าปีละ 10.8 ล้านบาท โดยที่อัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกๆ 5 ปีครั้งละ 10%</u>

หมายเหตุ: \* ค่าเช่าไม่รวมค่าตอบแทนครั้งแรก

<u>คู่สัญญา</u>	<u>ผู้เช่า : บริษัทฯ</u> <u>ผู้ให้เช่า : บริษัทชด แอนด์ จำกัดส์ แกรนด์ไฮลด์ จำกัด</u>
<u>อายุสัญญา</u>	<u>เริ่มตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า 24 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2584</u>
<u>ค่าเช่า*</u>	<u>ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 (1 มกราคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2560) ค่าเช่าปีละ 4.8 ล้านบาทโดยที่อัตรา</u> <u>ค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกๆ 5 ปีครั้งละ 10%</u>

หมายเหตุ: \* ค่าเช่าไม่รวมค่าตอบแทนครั้งแรก

<u>คู่สัญญา</u>	<u>ผู้เช่า: บริษัทฯ</u> <u>ผู้ให้เช่า: นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ โดยนางสาววดี กาญจนวัฒน์ นายสีบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และ</u> <u>นางสงเกียรติ ทานสัมฤทธิ์</u>
<u>อายุสัญญา</u>	<u>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2555 ถึง 30 เมษายน 2585</u>
<u>ค่าเช่า*</u>	<u>ค่าเช่า 724,920 บาทต่อปีตลอดระยะเวลาเช่า</u>

หมายเหตุ: \* ค่าเช่าไม่รวมค่าตอบแทนครั้งแรก

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

## 5.2.2 บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ

คู่สัญญา:	บริษัทฯ และ บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด (“BSY”)
วันที่ลงนาม:	22 มีนาคม 2555
วันที่สิ้นสุด:	ไม่มี
เงื่อนไขการบอกเลิก:	ไม่มี
วัตถุประสงค์:	เพื่อกำหนดกรอบความร่วมมือในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ทั้งในด้านคุณภาพและราคาที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า และแข่งขันได้อย่างมี

## ประสิทธิภาพเหนือคู่แข่ง ตลอดจนกำหนดข้อตกลงในการนำองค์ความรู้ไปใช้

สาระสำคัญ:

1. ในการเข้าประมูลงาน หรือเจรจากับลูกค้าที่มีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงานแบบ Built-to-Suit หากบริษัท\_ร้องขอ BSY จะเข้าร่วมประมูลงาน หรือเจรจากับลูกค้าดังกล่าวในฐานะผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัท

2. BSY จะร่วมกับบริษัท ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ข้อมูลทางเทคนิค และ/หรือองค์ความรู้ (Know-How) ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงาน โดย BSY และบริษัท จะร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแต่ละส่วน และ (Know-How) ที่เกิดขึ้นนี้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัท และ BSY โดยที่ BSY ตกลงที่จะไม่นำ (Know-How) ที่ได้พัฒนาขึ้นร่วมกับบริษัท ไปเปิดเผยแก่หรือใช้ในงานก่อสร้างของผู้ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าโครงการ\_ที่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัท ตลอดจนจะไม่เข้าทำสัญญา หรือความตกลงในลักษณะเดียวกันกับความร่วมมือภายใต้บันทึกนี้กับคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัท โดยมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากบริษัท ในกรณีที่สงสัยว่าผู้ใดเป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัท\_หรือไม่นั้น BSY ตกลงที่จะหารือกับบริษัท ก่อน ส่วนกรณีบริษัท จะนำ Know-How ที่ได้พัฒนาร่วมกันนี้ไปใช้ในงานก่อสร้างอื่นๆ บริษัท มีความเห็นว่ามีจำเป็นต้องขอความยินยอมจาก BSY ล่วงหน้า แม้ไม่มีข้อกำหนดในสัญญาให้บริษัท ต้องขอความยินยอมจาก BSY ก็ตาม เนื่องจากบริษัท มีความเป็นเจ้าของร่วมอยู่ด้วย จึงควรที่จะมีสิทธิที่จะนำ Know-How ไปใช้ประโยชน์ได้

3. BSY จะให้คำปรึกษาและแนะนำแก่บริษัท เพื่อให้บริษัท มีขีดความสามารถในการแข่งขันเหนือผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในธุรกิจให้เข้าโครงการ

4. BSY จะแนะนำตลอดจนชักชวนให้ผู้ประสงค์หรือมีศักยภาพที่จะเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือโรงงานให้มาเป็นลูกค้าของบริษัท

5. BSY ตกลงว่า บรรดาแบบแปลน เอกสาร ข้อมูล หรือสิ่งใดๆ ที่เกี่ยวกับลูกค้าของบริษัท และ/หรืองานก่อสร้างที่ BSY รับจ้างดำเนินการก่อสร้างให้แก่บริษัท เป็นข้อมูลความลับทางธุรกิจ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆก็ตาม BSY จะไม่นำข้อมูลความลับดังกล่าวไปเปิดเผย หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ผู้อื่นทราบถึงข้อมูลความลับนี้ ไม่ว่าในระหว่างระยะเวลาของบันทึกนี้ หรือหลังจากที่บันทึกนี้สิ้นสุดก็ตาม เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัท ล่วงหน้า หรือเป็นการปฏิบัติตามคำสั่ง กฎ ระเบียบ หรือบทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล หรือส่วนราชการที่มีอำนาจตามกฎหมาย

### 5.2.3 สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์ฟ้านด์ (WHAPF) โดยมีสรุปสาระสำคัญดังนี้

#### 1. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการเมื่อจัดตั้งกองทุนรวม

<u>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</u>	<u>8 ปี นับจากวันที่ 14 ธันวาคม 2553 เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 8 ปี และบริษัทฯ มิได้ปฏิบัติหน้าที่ผิดในข้อที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนรวมฯ จะพิจารณาต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 5 ปี</u>
<u>อัตราค่าตอบแทนต่อปี</u>	<u>ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</u>
<u>-ทรัพย์สินที่บริหาร</u>	<u>1. โครงการคลังสินค้า 1 และ 2 (Kao) 2. โครงการอาคารโรงงาน (Primus)</u>
<u>ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวม</u>	<p><u>หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและ/หรือโรงงานของบริษัทฯซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ บริษัทฯ ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ</u></li> <li>● <u>ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</u></li> </ul> <p><u>อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ แสดงให้กองทุนรวมฯ เห็นว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ โดยบริษัทฯ จะต้องนำส่งสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทุน เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย ทั้งนี้หากบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน ให้ถือว่ากรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น</u></p>
<u>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน</u>	<u>ภายในระยะเวลา 8 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินมีผลใช้บังคับ บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่มีการเสนอขายครั้งแรก ซึ่งอยู่ในความครอบครองของตนเองบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน ทั้งนี้หากกองทุนรวมฯ มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่าบริษัทฯ ไม่ต้องอยู่ในข้อบังคับข้างต้น</u>

**2. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการเมื่อเพิ่มทุนกองทุนรวมครั้งที่ 1**

<u>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</u>	<u>30 ปี (นับจากวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555) ทั้งนี้เว้นแต่ระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวจะสิ้นสุดลงก่อน</u>
<u>อัตราค่าตอบแทนต่อปี</u>	<u>ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม</u>
<u>ทรัพย์สินที่บริหาร</u>	<u>1. โครงการ DKSH Consumer 2. โครงการ DKSH 3M 3. โครงการ DKSH บางปะอิน</u>

<p><u>ข้อตกลงไม่แข่งขันกับ กิจการของกองทุนรวม</u></p>	<p><u>4. โครงการ Ducati</u></p> <p><u>หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้า ใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ กองทุนรวมฯ บริษัทฯ ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้าหรือ นายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>• บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน รวมฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ</u></li> <li><u>• ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภท ธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</u></li> </ul> <p><u>อย่างไรก็ดี หากบริษัทฯ แสดงให้กองทุนรวมฯ เห็นว่าคุณสมบัติของ ทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของ ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ โดยบริษัทฯจะต้องนำเสนอเอกสารแสดงความ จำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทุน เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้าราย ดังกล่าวแล้ว แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของ ลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน ให้ถือว่า กรณีดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น</u></p>
<p><u>ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือ ครองหน่วยลงทุน</u></p>	<p><u>ภายในระยะเวลา 8 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินสำหรับการ เพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ซึ่งออกและเสนอ ขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ให้อยู่ในความครอบครองของตนเองบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนดังนี้</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>• ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่ออกและ เสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในระยะเวลา 2 ปีแรกของ ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน และ</u></li> <li><u>• ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่ออกและ เสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ภายในระยะเวลา ปีที่ 3 ถึงปีที่ 8 ของระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน</u></li> </ul>

### 5.2.4 สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

สัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยทั่วไปของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	บริษัท/บริษัทย่อย (“ผู้ให้เช่า”) และ ผู้เช่า
<u>เงื่อนไขการต่ออายุสัญญา</u>	<p>โครงการ Built-to-Suit และ Ready-Built ส่วนใหญ่ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาได้ไปในอัตราระยะตามที่คู่สัญญากำหนด โดยในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนดก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (ประมาณ 6-12 เดือน) โดยสัญญานี้จะต่ออายุออกไปอีกตามระยะเวลาที่กำหนดโดยอัตโนมัติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งคู่สัญญาจะตกลงกันใหม่ โดยไม่มีการกำหนดอัตราค่าเช่าสูงสุดสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่า</p>
<u>เงื่อนไขการบอกเลิก</u>	<p>โครงการฯ ส่วนใหญ่ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาขั้นต่ำโดยมิใช่ความผิดหรือกรณีผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนด (ประมาณ 6-12 เดือน) โดยหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาโดยมิใช่ความผิดหรือกรณีผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับในจำนวนที่ตกลงกันตามที่ระบุในสัญญาในกรณีที่เป็นการเช่าและสัญญาบริการของโครงการ Built-to-Suit ส่วนใหญ่ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาขั้นต่ำโดยมิใช่ความผิดหรือกรณีผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนดโดยผู้เช่าต้องชำระค่าปรับในจำนวนที่เท่ากับค่าเช่าและบริการที่ต้องชำระสำหรับระยะเวลาขั้นต่ำที่เหลืออยู่ หรือค่าปรับตามจำนวนที่ตกลงกัน ให้แก่ผู้ให้เช่า และในบางกรณีผู้ให้เช่าอาจมีสิทธิริบเงินมัดจำค่าเช่าและบริการด้วย เว้นแต่ผู้เช่าจะแนะนำผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติเป็นที่ยอมรับของผู้ให้เช่าทุกประการ และผู้เช่ารายใหม่นั้นเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลา ไม่ต่ำกว่าระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ณ วันที่ยกเลิกสัญญา โดยที่สัญญาใหม่ดังกล่าวต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ให้เช่าไม่ด้อยไปกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน กรณีดังกล่าวจึงจะไม่มีค่าปรับ</p>
<u>เงื่อนไขการวางเงินประกัน</u>	<p>ผู้เช่าตกลงที่จะวางเงินประกันให้กับผู้ให้เช่าเป็นเงินสดจำนวนหนึ่ง เพื่อเป็นเงินประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่โดยสมบูรณ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าและบริการ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและบริการ ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยหักค่าเสียหายใดๆ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการใช้สอยพื้นที่เช่าที่ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ได้แก่ ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า หรือหักเป็นค่าเช่า ค่าบริการ ที่ยังค้างชำระแก่ผู้ให้เช่า</p>
<u>เงื่อนไขการชำระเงิน</u>	<p>โครงการฯ ส่วนใหญ่ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นรายไตรมาส เป็นรายเดือนหรือไตรมาสหรือรายสัปดาห์นับจากวันที่การเช่าเริ่มมีผล เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>

**5.2.56 สัญญากรมธรรม์ประกันภัย**

กลุ่มบริษัทฯ จะทำสัญญากรมธรรม์ประกันภัย เอาไว้ทุกโครงการฯ เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อโครงสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงาน แต่ผู้เช่าจะเป็นผู้ทำสัญญากรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้เช่าเอง สัญญากรมธรรม์ประกันภัยโดยทั่วไปของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

<u>ชื่อผู้เอาประกันภัย</u>	<u>บริษัทฯ/บริษัทย่อย</u>
<u>ระยะเวลาคุ้มครอง</u>	<u>1 ปี</u>
<u>ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย</u>	<u>อาคารสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมรากฐาน) รวมส่วนต่อเติม ส่วนตกแต่งติดตั้งติดตั้งเครื่องจักรส่วนปรับปรุง กระจกติดตั้งถาวร รวมถึงงานระบบภายในอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา</u>
<u>ความคุ้มครอง</u>	<u>All Risk Insurance ซึ่งรวมความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินเอาประกันภัยอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุมาจากอัคคีภัย ไฟผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยจากอากาศยาน ภัยจากการเฉี่ยวและหรือการชนของยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยน้ำท่วม ภัยจากคว้น ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิด หรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ ภัยจากการนัดหยุดงาน การจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมือง ศาสนา หรือลัทธินิยม) ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า และอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและข้อยกเว้นของกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน</u>
<u>ทุนประกันภัย</u>	<u>มูลค่าประมาณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างพัฒนาโครงการฯ</u>

**5.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวมฯ**

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ หรือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มช่องทางในการหารายได้และขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

ณ วันที่ **3130 มีนาคมมิถุนายน** 2555 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวมฯ ดังต่อไปนี้

<u>บริษัท</u>	<u>ลักษณะการประกอบธุรกิจ</u>	<u>สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)</u>	<u>มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน (ล้านบาท)</u>
<u>บริษัทย่อย</u>			
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	99.9	<u>331.4</u>
- บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	99.9	<u>566.9</u>
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	17.2	<u>583.6*</u>



แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮ้าส์ ฟินด์			
------------------------------	--	--	--

หมายเหตุ: \*มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555

ทั้งนี้ในการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทฯ เข้าไปร่วมเป็น กรรมการในบริษัทนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมฯ ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ถึง 20 ของ หน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี อย่างไรก็ตาม การลงทุนใน กองทุนรวมฯ นั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินลงทุน และจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ ให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วงเวลานั้นจึงทำให้การลงทุนในกองทุนรวมฯ ในขณะใดขณะหนึ่งอาจแตกต่างไปจาก นโยบายการลงทุนที่กำหนดไว้ได้ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้มีการควบคุมและมิได้มีส่วนร่วมกำหนด นโยบายของกองทุนรวมฯ