

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของสินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ วันที่ 30 กันยายน 2556 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ส่วนปรับปรุงที่ดิน	8.15	เป็นเจ้าของ	จำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับ สถาบันการเงิน วงเงิน 885 ล้านบาท
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	252.94	เป็นเจ้าของ	
3. เครื่องจักรและอุปกรณ์	321.41	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
4. เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้สำนักงาน	42.34	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. ยานพาหนะ	22.76	เป็นเจ้าของ / ผ่อน ชำระตามสัญญาเช่า การเงิน	บางส่วนยังผ่อนชำระตามสัญญาเช่า การเงิน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 บริษัทมียอดคงค้างเจ้าหนี้ตามสัญญา เช่าการเงิน 1.40 ล้านบาท
6. สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและ ติดตั้ง	38.84	เป็นเจ้าของ	จำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับ สถาบันการเงิน เฉพาะส่วนของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง
รวม	686.44		

หมายเหตุ : บริษัท ไม่มีที่ดินเป็นของบริษัทเอง อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร ส่วนปรับปรุงที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง รวมถึงเครื่องตกแต่ง ติดตั้งของสินทรัพย์ดังกล่าว ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งบริษัททำสัญญาเช่ากับผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท (รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า แสดงไว้ในข้อ 5.3.1)

5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 บริษัทและบริษัทย่อยเป็นเจ้าของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ สิทธิบัตร และลิขสิทธิ์ รายละเอียดมีดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ วันที่ 30 กันยายน 2556 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ^{1/}	12.97	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สิทธิบัตร และลิขสิทธิ์ ^{2/}	1.80	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	14.77		

หมายเหตุ : ^{1/} ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ตัดจำหน่าย 5-10 ปี

^{2/} สิทธิบัตร และลิขสิทธิ์ ตัดจำหน่ายตามอายุสิทธิบัตรหรือลิขสิทธินั้นๆ

5.3 สัญญาที่สำคัญของบริษัท

5.3.1 สัญญาเช่า

(1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินเปล่า / ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เพื่อใช้เป็นที่ตั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าของบริษัท 2 แห่ง ดังนี้

1. โรงงานบางชัน ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมบางชัน ถนนเสรีไทย เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ขนาดที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 88.2 ตารางวา โดยบริษัททำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงาน สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ รวมทั้งได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เพิ่มเติมซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนที่ดินเช่าดังกล่าว

2. โรงงานคลอง 13 ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท ปท.3012 (เลียบคลอง 13 ฝั่งตะวันตก) อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ขนาดที่ดิน 97 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา โดยบริษัททำสัญญาเช่าที่ดินเปล่า และได้ก่อสร้างอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบนที่ดินเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่โรงงานบางชัน มีอายุสัญญาเช่า 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปี ซึ่งในระยะยาวบริษัทวางแผนที่จะย้ายการผลิตที่โรงงานบางชัน ไปรวมกับโรงงานคลอง 13 เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และการบริหารด้านการผลิตให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 สินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ได้แก่ อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสินทรัพย์อื่นๆ ที่บริษัทได้ลงทุนและติดตั้งอยู่บนที่ดินเช่าดังกล่าว มีมูลค่าตามราคาทุน 13.23 ล้านบาท และมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 8.39 ล้านบาท

สัญญาเช่าที่ดินโรงงานคลอง 13 มีอายุสัญญาเช่า 20 ปี โดยบริษัทได้ลงทุนก่อสร้างอาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินเช่าดังกล่าว ซึ่งได้เริ่มก่อสร้างเมื่อปี 2553 การก่อสร้างได้แล้วเสร็จและเริ่มสายการผลิตแรกในเดือนเมษายน 2555 โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 สินทรัพย์ที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ ได้แก่ อาคาร โรงงานและสิ่งปลูกสร้าง และสินทรัพย์อื่นๆ ที่บริษัทได้ลงทุนและติดตั้งอยู่บนที่ดินเช่าดังกล่าว มีมูลค่าตามราคาทุน 291.09 ล้านบาท และมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 267.32 ล้านบาท

การทำสัญญาเช่าสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้ผ่านความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4 /2556 และผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2556 ซึ่งมีการประชุมเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียกับการทำรายการในครั้งนี้อย่างไรก็ตามได้ร่วมพิจารณาและออกเสียงในการประชุมเพื่ออนุมัติเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีการประเมินราคาที่ดิน / ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่บริษัทเช่าทำสัญญาเช่าทั้งสองแห่ง โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ คือ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามรายงานการประเมินราคา เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2556 และ 8 สิงหาคม 2556

1.1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงงานบางชัน

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เช็ปปี้ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า : นายอนันต์ รักอริยะพงศ์
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญากับบริษัท	นายอนันต์ รักอริยะพงศ์ เป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท และถือหุ้นบริษัทร้อยละ 20.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2556)
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า	ที่ดิน อาคาร โรงงาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ โฉนดที่ดินเลขที่ 123454 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1 งาน 88.20 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 9/3 ซอยเสรีไทย 56 นิคมอุตสาหกรรมบางชัน ถนนเสรีไทย แขวงคันนายาว เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10230
อายุสัญญาเช่า	3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 30 กันยายน 2559 และเมื่อครบอายุสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีกคราวละ 3 ปี ภายใต้อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขเดิม โดยจะปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3.00 จากอัตราค่าเช่าสุดท้ายและปรับขึ้นทุกปีในอัตราเดียวกับการปรับค่าเช่าแต่ละปี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเริ่มต้นในปีแรกเท่ากับ 389,136 บาทต่อเดือน และในปีที่ 2 และ 3 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี
วิธีการกำหนดอัตราค่าเช่า	อ้างอิงจากการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยมีอัตราค่าเช่าเริ่มต้นในปีแรกสำหรับ โรงงานและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เท่ากับราคาประเมินค่าเช่าอาคาร โรงงาน และบวกด้วยค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือต่อปี เท่ากับร้อยละ 5 ของราคาประเมินที่ดิน และในปีที่ 2 และ 3 ปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ 3.0 ต่อปี
ราคาประเมิน	<u>ราคาซื้อขายตลาด</u> - ที่ดิน : 34.59 ล้านบาท (คำนวณอัตราค่าเช่าต่อปีเท่ากับร้อยละ 5 ของราคาประเมินที่ดินส่วนที่ทำสัญญาเช่า เท่ากับค่าเช่าที่ดิน 53,586 บาท/เดือน) - อาคาร : 14.29 ล้านบาท (ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด) <u>ราคาเช่าตลาด (เฉพาะส่วนที่ทำสัญญาเช่า)</u> - พื้นที่ส่วน โรงงาน 130 บาท/ตรม./เดือน - พื้นที่ส่วนสำนักงาน 169 บาท/ตรม./เดือน รวมค่าเช่าอาคาร 335,550 บาท/เดือน
- ชื่อผู้ประเมินราคาอิสระ - วันที่ประเมินราคา	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด วันที่ 31 กรกฎาคม 2556
เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่สำคัญ	- ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาแล้ว และผู้เช่าไม่ประสงค์จะเช่าสถานที่ต่อ และผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆตามสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าเลือกซื้อได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ - ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาในสัญญาได้ โดยผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน แต่ผู้ให้เช่าไม่สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ ทั้งนี้ หากครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าพื้นที่อีกต่อไป ผู้ให้เช่าต้องบอกกล่าว

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
	<p>ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาไม่น้อยกว่า 1 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> - เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว และไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่า หรือไม่ว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่ายินยอมให้อาคาร โรงงาน และสิ่งก่อสร้างอื่นใดที่สร้างบนที่ดินที่เช่าก่อนและ/หรือภายในระยะเวลาที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เว้นแต่หาก ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์จากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างไว้ จะสามารถเรียกให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองก็ได้ - กรณีสัญญาสิ้นสุดลงด้วยผู้ให้เช่าตกเป็นผู้ผิดสัญญา ผู้ให้เช่าต้องชำระค่าก่อสร้างอาคาร โรงงาน และสิ่งก่อสร้างอื่นใดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างต่อเติมขึ้นมาก่อนและ/หรือภายในเวลาที่เช่า ให้แก่ผู้เช่าในราคาตลาด และ/หรือราคาที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งคู่สัญญาตกลงเห็นชอบร่วมกันคัดเลือกผู้ประเมินราคา

1.2) สัญญาเช่าที่ดิน โรงงานคลอง 13

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เช็ปปี้ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า : นายอนันท์ รักษิระพงษ์ นายอดิศักดิ์ รักษิระพงษ์ นางสมนึก ไอลูร์ย์พิศาลศิริ นายอนุภาพ รักษิระพงษ์ นางสาวปิยจิต รักษิระพงษ์ และนายธนรัตน์ รักษิระพงษ์
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญากับบริษัท	เป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นบริษัทรวมกันร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2556)
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า	ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 208, 146943, 146944 และ 146945 เนื้อที่ดิน 97 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบท ปท.3012 (เลียบคลอง 13 ฝั่งตะวันตก) ต.พิชอุคม อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี 12150
อายุสัญญาเช่า	20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 30 กันยายน 2576
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเริ่มต้นในปีแรกเท่ากับ 255,000 บาทต่อเดือน และในปีที่ 2 - 20 ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปี
วิธีการกำหนดอัตราค่าเช่า	อ้างอิงจากการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ โดยมีอัตราค่าเช่าต่อปีเริ่มต้นในปีแรกเท่ากับร้อยละ 5 ของราคาประเมินที่ดิน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปี ตลอดอายุของสัญญาเช่า
ราคาประเมิน	ที่ดิน : 61.20 ล้านบาท
- ชื่อผู้ประเมินราคาอิสระ - วันที่ประเมินราคา	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด วันที่ 30 กรกฎาคม 2556
เงื่อนไขของสัญญาเช่าที่สำคัญ	- เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า หากผู้เช่าประสงค์จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า โดยผู้ให้เช่า

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

- และผู้เช่าจะเลือกผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฝ่ายละหนึ่งราย และให้ใช้ราคาเฉลี่ยของราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย (“ราคาประเมินเฉลี่ย”) เป็นราคาในการซื้อขายทรัพย์สินที่เช่า
- ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่นำสถานที่ที่เช่าไปขายให้แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น และหากผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่ให้เช่าและสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว (ถ้ามี) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 20 ปี ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 3 ปี ก่อนครบระยะเวลาเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ การที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า
 - เมื่อครบระยะเวลาเช่า 20 ปี แล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้เช่า หรือเสนอให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ โดยหากผู้ให้เช่าเลือกที่จะเสนอขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า จะต้องเสนอขายในราคาประเมินเฉลี่ย (ราคาซื้อขายที่กำหนดเฉพาะที่ดิน ไม่รวมสิ่งปลูกสร้างในทรัพย์สินที่เช่า) หากผู้เช่าปฏิเสธที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่ตอบรับคำเสนอของผู้ให้เช่าภายใน 60 นับแต่วันที่ได้รับคำเสนอ ผู้ให้เช่า จึงจะมีสิทธิขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าบนที่ดินดังกล่าว(ถ้ามี) ให้แก่บุคคลอื่นเมื่อครบระยะเวลาเช่า 20 ปี ตามสัญญาแล้ว
 - หากผู้ให้เช่าเลือกที่ให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ ผู้ให้เช่าจะต้องเสนอให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อ โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะตกลงระยะเวลาเช่า อัตราค่าเช่า ข้อกำหนด และเงื่อนไขการเช่าร่วมกัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องเสนอให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าก่อนบุคคลอื่น
 - ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ โดยผู้เช่าบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน แต่ผู้ให้เช่าไม่สามารถบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้
 - เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าแล้ว และผู้เช่ามิได้ตกลงซื้อทรัพย์สินที่เช่า หรือไม่มีการต่อระยะเวลาเช่า หรือไม่ว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ เว้นแต่กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้อาคาร โรงงาน และสิ่งก่อสร้างอื่นใดที่สร้างบนที่ดินที่เช่าก่อนและ/หรือภายในระยะเวลาที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยที่ผู้เช่าไม่ต้องชำระราคาค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เว้นแต่หาก ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์จากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ทำการก่อสร้างไว้ จะสามารถเรียกให้ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองก็ได้
 - กรณีสัญญาสิ้นสุดลงด้วยผู้ให้เช่าตกเป็นผู้ผิดสัญญา ผู้ให้เช่าต้องชำระค่าก่อสร้างอาคาร โรงงาน และสิ่งก่อสร้างอื่นใดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างต่อเติมขึ้นมาก่อนและ/หรือภายในเวลาที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ในราคาประเมินเฉลี่ยสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

(2) สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

สรุปสาระสำคัญของสัญญา	
คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท เช็ปปี้ จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า : บริษัท เชียงใหม่ ชาร์ลมิชเชล จำกัด
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญากับบริษัท	-ไม่มี-
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า	อาคาร 2 ชั้นครึ่ง เนื้อที่รวมประมาณ 1,500 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซ.พระรามเก้า 28 ถ.พระราม 9 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
อายุสัญญาเช่า	1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2556 สิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 9 สิงหาคม 2557
อัตราค่าเช่า	154,800 บาทต่อเดือน
	เงื่อนไขการปรับขึ้นค่าเช่า : เมื่อมีการต่อสัญญาจะปรับขึ้นค่าเช่า ร้อยละ 5

5.3.2 สัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่าย

คู่สัญญา / ความสัมพันธ์กับบริษัท	สาระสำคัญของบริการตามสัญญา	ระยะเวลาสัญญา
1. สัญญาระหว่างบริษัท (“เจ้าของสินค้า”) กับบริษัท แมส มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“ผู้จัดจำหน่าย”) ความสัมพันธ์กับบริษัท: -ไม่มี-	บริษัทขายผลิตภัณฑ์ของบริษัทตามที่กำหนดในสัญญาให้แก่ผู้จัดจำหน่าย เพื่อนำไปจัดจำหน่ายในร้านค้าปลีก และขายส่งในประเทศที่เป็น Traditional Trade และไม่ใช่ Chain Store โดยผู้จัดจำหน่ายจะได้รับค่าตอบแทนเป็นร้อยละของราคาขายสินค้าให้ร้านค้าส่ง	ระยะเวลา 2 ปี (วันที่ 7 เมษายน 2556 - 6 ตุลาคม 2558) และสามารถต่ออายุโดยอัตโนมัติ งดละ 2 ปี ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา
2. สัญญาระหว่างบริษัท (“เจ้าของสินค้า”) กับบริษัท เดอบีล จำกัด (“ผู้จัดจำหน่าย”) ความสัมพันธ์กับบริษัท: -ไม่มี-	บริษัทขายผลิตภัณฑ์ของบริษัทตามที่กำหนดในสัญญาให้แก่ผู้จัดจำหน่าย เพื่อนำไปจัดจำหน่ายในร้านค้าปลีก และร้านค้าส่งในประเทศที่ไม่ใช่ Chain Store โดยผู้จัดจำหน่ายจะได้รับค่าตอบแทนเป็นร้อยละของราคาขายสินค้าให้ร้านค้าส่ง	ระยะเวลา 3 ปี (วันที่ 10 ตุลาคม 2556 - 9 ตุลาคม 2559) และสามารถต่ออายุโดยอัตโนมัติ งดละ 3 ปี ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

5.3.3 การประกันภัยทรัพย์สิน

บริษัทได้ทำประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สิน รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก สำหรับโรงงานบางชั้น และโรงงานคลอจ 13 ทุนประกันรวมทั้งสิ้น 873.00 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่ทำประกันภัยดังกล่าว และทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ทุนประกัน 10 ล้านบาท รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	รูปเครื่องหมายการค้า	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เลขทะเบียน (ประเทศที่จดทะเบียน)	ระยะเวลา
1		บริษัท	ค349566 (ไทย)	30 พ.ย. 2553 - 29 พ.ย. 2563
2		บริษัท	ค358203 (ไทย)	26 ก.ค. 2554 - 25 ก.ค. 2564
3		บริษัท	ค358204 (ไทย)	26 ก.ค. 2554 - 25 ก.ค. 2564
4		บริษัท	ค358202 (ไทย)	26 ก.ค. 2554 - 25 ก.ค. 2564
5		บริษัท	010319648 (EUROPEAN UNION)	6 ต.ค. 2554 - 6 ต.ค. 2564
6		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	219682 (ISRAEL)	12 มี.ค. 2552 - 12 มี.ค. 2562
7		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	154361 (U.A.E.)	15 มี.ค. 2554 - 15 มี.ค. 2564
8		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	009705773 (EUROPEAN UNION)	2 ก.พ. 2554 - 2 ก.พ. 2564
9		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	008188104 (EUROPEAN UNION)	30 มี.ค. 2552 - 30 มี.ค. 2562
10		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	D00 2008 030573 (INDONESIA)	26 ก.ค. 2554 - 26 ก.ค. 2564
11		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	4-2010-006531 (PHILIPPINES)	6 ม.ค. 2554 - 6 ม.ค. 2564
13		บริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	S02915-00033 (CANADA)	12 พ.ค. 2553 - 12 พ.ค. 2568

หมายเหตุ : เครื่องหมายการค้าลำดับที่ 6 - 13 เป็นส่วนหนึ่งของเครื่องหมายการค้าของบริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ที่บริษัทได้รับอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวได้แต่เพียงผู้เดียว ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า ที่บริษัทได้ทำกับบริษัท เซ็ปเป้ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท ดังนี้

บริษัทย่อย	วันที่บริษัท เข้าลงทุน	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือ หุ้นของบริษัท (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน (ล้านบาท)	สัดส่วนต่อมูลค่า สินทรัพย์รวมของบริษัท (ร้อยละ)
1. PT. Sappe Indonesia (Sappe Indo)	31 ธันวาคม 2555	17.03	60.00*	11.11	0.75
2. Sappe Europe s.r.o. (Sappe Europe)	1 กรกฎาคม 2556	0.27	60.00	0.16	0.01

หมายเหตุ: *ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2556 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติการลงทุนเพิ่มใน Sappe Indo โดยให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นเป็นร้อยละ 51: 49 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 และผู้ถือหุ้นชาวอินโดนีเซียถือหุ้นร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้วของ Sappe Indo ภายหลังการเพิ่มทุน

ทั้งนี้ ตามงบการเงินงวดล่าสุดของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 บริษัทบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพียงแห่งเดียว คือ Sappe Indo โดยบริษัทยังไม่ได้บันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย Sappe Europe ไว้ในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย แต่บันทึกไว้ในบัญชีลูกหนี้อื่นจำนวน 0.16 ล้านบาท เนื่องจากอยู่ระหว่างการทำเอกสารเพื่อขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (จากชื่อกรรมการของบริษัทมาเป็นชื่อบริษัท)

5.6 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท ที่มีศักยภาพในการสร้างผลกำไรและมีโอกาสในการเจริญเติบโต เพื่อเพิ่มความสามารถในการทำกำไรของบริษัท หรือเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัท โดยสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทให้มีความครบวงจรมากขึ้น หรือสร้างมูลค่าเพิ่ม (Value Added) ให้แก่ธุรกิจของบริษัท

บริษัทได้กำหนดนโยบายการควบคุมและกำกับดูแลกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลการจัดการ และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้เสมือนเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัท รวมทั้งมีมาตรการในการติดตามการบริหารของบริษัทร่วมเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท โดยหากเป็นการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทจะควบคุมและกำหนดนโยบายการบริหาร ตลอดจนการส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการ และเข้าร่วมประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้แทนของบริษัทมีหน้าที่ออกเสียงในที่ประชุมตามแนวทางหรือทิศทางที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาไว้ สำหรับการลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทไม่มีนโยบายเข้าไปควบคุมมากนัก ทั้งนี้การจะ

ส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทดังกล่าว บริษัทจะพิจารณาตามความเหมาะสม และขึ้นกับข้อตกลงร่วมกันเป็นสำคัญ

ปัจจุบันบริษัทมีการลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีการกำกับ ดูแล และติดตามการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทได้กำหนดไว้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทในการแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย ได้แก่ นางสาวปิยจิตร รักริยะพงศ์ และนางญาตา อ่อนอิน ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัท Sappe Indo 2 ท่าน จากจำนวนกรรมการของ Sappe Indo รวมทั้งสิ้น 3 ท่าน สำหรับ Sappe Europe เนื่องด้วยข้อจำกัดทางกฎหมายของประเทศสโลวาเกียที่กำหนดให้กรรมการที่จะดำรงตำแหน่งนั้น ต้องมีภูมิลำเนาอยู่ในประเทศสโลวาเกีย จึงทำให้การแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทเพื่อเป็นกรรมการใน Sappe Europe ตามนโยบายการควบคุมและกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม มีความยุ่งยากในทางปฏิบัติ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2556 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2556 จึงได้อนุมัติการกำหนดกฎบัตรสำหรับคณะกรรมการและตารางอำนาจดำเนินการของ Sappe Europe เพื่อให้คณะกรรมการของ Sappe Europe ยึดถือและปฏิบัติตาม เพื่อที่บริษัทใช้เป็นมาตรการเพื่อกำกับดูแล Sappe Europe ได้ทันที

ทั้งนี้ ในปัจจุบันบริษัทไม่มีการลงทุนในบริษัทร่วมใดๆ