

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
5.1 สินทรัพย์ถาวรหลักของบริษัทฯ

ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัทฯ เป็นเจ้าของและใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 สรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน	472.5 ⁽¹⁾	เป็นหลักประกันการกู้ยืมโดยจำนองไว้กับสถาบันการเงินสำหรับวงเงิน 9,121.39 ล้านบาท
2. อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภคของบริษัทฯ	2,226.5 ⁽²⁾	
3. เครื่องจักร	1,395.7 ⁽³⁾	
รวม	4,094.7	

หมายเหตุ (1) มูลค่าส่วนที่ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 82.9 ล้านบาท
 (2) มูลค่าส่วนที่ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 814.6 ล้านบาท
 (3) มูลค่าส่วนที่ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 868.2 ล้านบาท

5.2 รายละเอียดสัญญาเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทำฟาร์มเลี้ยงสุกร

TFSF ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทำฟาร์มเลี้ยงสุกร พร้อมระบบสาธารณูปโภค โดยส่วนใหญ่มีอายุสัญญาคราวละ 3 ปี ซึ่งได้แก่ สัญญาเช่าโรงเรือนเลี้ยงสุกร สัญญาเช่าโรงเรือนเลี้ยงสุกรพ่อแม่พันธุ์ สัญญาเช่าโรงเรือนเลี้ยงสุกรสาว สัญญาเช่าโรงเรือนเลี้ยงสุกรขุน และสัญญาเช่าโรงเรือนขายสุกรคัดทิ้ง ครอบคลุมพื้นที่จังหวัดลพบุรี ปราจีนบุรี กาญจนบุรี จันทบุรี สระแก้ว สุพรรณบุรี และนครราชสีมา ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าในแต่ละสัญญาจะเป็นผู้ทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า และชำระค่าเบี้ยประกัน โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่าหรือธนาคาร แล้วแต่กรณี เป็นผู้รับประกันภัย และผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคทั้งหมด เว้นแต่ในกรณีสัญญาเช่าโรงเรือนเลี้ยงสุกรสาว ซึ่งภาระค่าสาธารณูปโภคจะตกเป็นของฝ่ายผู้ให้เช่า

2. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโรงฟักไข่

TFCF ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโรงฟักไข่ พร้อมระบบสาธารณูปโภค ในจังหวัดชลบุรี โดยมีระยะเวลาในการเช่า 2 ปี ซึ่งสัญญาทั้งหมดจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2559 ทั้งนี้ ในส่วนของการทำประกันภัยในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและเป็นผู้รับประกันภัย รวมถึงเป็นผู้รับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคทั้งหมด

3. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์สำหรับใช้เป็นสำนักงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บมจ. ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ โดยแบ่งสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์หลัก ๆ ได้ดังนี้

- (1) บมจ. ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ในกรุงเทพมหานคร โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ซึ่งสัญญาจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในปี 2559 หากประสงค์จะต่อสัญญา บมจ. ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิในการปรับอัตราค่าเช่าได้ตามสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น แต่ไม่เกินร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดิม
- (2) บมจ. ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นสำนักงาน สถานที่จำหน่ายสินค้า สถานที่เก็บสินค้า ตั้งตู้คอนเทนเนอร์ และที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในพื้นที่จังหวัดอุบลราชธานี ขอนแก่น หนองคาย อุดรธานี และมหาสารคาม
- (3) TFCF ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นสำนักงานในจังหวัดกาญจนบุรี โดยมีกำหนดเวลา 3 ปี ซึ่งสัญญาทั้งหมดจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในเดือนเมษายน 2558 หากครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา และไม่มีคู่สัญญาฝ่ายใดบอกเลิกสัญญาให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะต่ออายุการเช่า
- (4) TFRC ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นสำนักงานในจังหวัดสุพรรณบุรี โดยมีกำหนดเวลา 2 ปี โดยจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2559
- (5) TFSF ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นสำนักงานในจังหวัดปราจีนบุรี และสุพรรณบุรี โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี และ 3 ปี โดยจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในปี 2558 และปี 2559 ตามลำดับ

4. สัญญาเช่าที่ดินในประเทศเวียดนาม

TVSL ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณจังหวัดกว๋างนาม (Quang Nam) ประเทศเวียดนาม โดยมีกำหนดระยะเวลา 50 ปี ซึ่งสัญญาจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2607

5.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มุ่งเน้นการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่มีศักยภาพในการเติบโต และสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน ทั้งนี้ การขออนุมัติเกี่ยวกับการลงทุนจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

การลงทุนในกิจการดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะเน้นการลงทุนระยะยาว โดยพิจารณาจากปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน รวมถึงแนวโน้มของธุรกิจนั้น ๆ เป็นสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในสัดส่วนที่มากพอ เพื่อให้สามารถมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการที่ควบคุมร่วมกันนั้น ๆ รวมทั้งการส่งเสริมกิจการที่เข้าลงทุนให้มีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ อาจมีการลงทุนในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องในอนาคต ทั้งนี้ การลงทุนจะต้องมีความสอดคล้องเหมาะสมกับสภาพธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ

ในการตัดสินใจลงทุนใด ๆ บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและพิจารณาถึงศักยภาพรวมทั้งความเสี่ยงจากการลงทุน และนำเสนอแผนการลงทุนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณา รวมถึงให้คำแนะนำเพื่อลดความเสี่ยงทางการลงทุนที่อาจเกิดขึ้น