

5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
5.1 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

ที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุง

บริษัทมีที่ดิน อาคาร และส่วนปรับปรุง จำนวน 15.32 บาท ประกอบด้วย

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำนักงาน NCL 56/9-10 ซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 12/1 ถนน ตากสิน แขวงบวคโคโล เขตธนบุรี กรุงเทพฯ 10600 - ที่ดิน - อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง	เจ้าของ เจ้าของ	6.29 8.20	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกจดจำนองเพื่อ ค้ำประกันวงเงินกู้ระยะยาว 20 ล้านบาท
2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจุดบริการแหลมฉบัง ส่วนปรับปรุงที่ดินเช่าแหลมฉบัง 99/111 หมู่ที่ 10 ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20110 - ส่วนปรับปรุงที่ดิน - สำนักงาน - ส่วนปรับปรุงอาคาร	เช่า เจ้าของ เจ้าของ	0.36 0.37 0.10	ไม่มี ไม่มี ไม่มี
รวม		15.32	

ทั้งนี้ บริษัทมีการทำประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของบริษัท ได้แก่ เฟอริไนเจอร์ สิ่งตกแตงติดตั้งเครื่องปรับอากาศ และเครื่องมือเครื่องใช้สำนักงานต่างๆ ทุนประกันภัย 13 ล้านบาท โดยประกันภัยนี้คุ้มครองความสูญเสีย/เสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยเป็นผลโดยตรงจากความเสียหายทุกชนิดที่เกิดจากสาเหตุปัจจัยภายนอก อาทิเช่น อัคคีภัย ฟ้าผ่า ภัยระเบิด ภัยเนื่องจากน้ำ(ไม่รวมน้ำท่วม) ภัยยวดยานพาหนะ ภัยจากควัน ภัยอากาศยานและอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่มีได้ระบุนยกเว้นในกรมธรรม์

ยานพาหนะ

รายการ	จำนวน (คัน)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์
1. รถบรรทุก			
- รถบรรทุกหัวลาก	50	88.39	เป็นเจ้าของจำนวน 3 คัน มีภาระผูกพันสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 48 คัน
- หางลาก	98	34.96	เป็นเจ้าของจำนวน 8 คัน มีภาระผูกพันสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 90 คัน
2. ยานพาหนะอื่น ๆ	23	16.63	เป็นเจ้าของจำนวน 13 คัน มีภาระผูกพันสัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 10 คัน
รวม		139.98	

อุปกรณ์สำนักงาน

บริษัทมีอุปกรณ์สำนักงาน ทั้งสิ้น 3.75 ล้านบาท อาทิเช่น คอมพิวเตอร์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องตกแต่ง
อื่น ๆ

5.2 สรุปสัญญาที่สำคัญ

5.2.1 สัญญาเช่าที่สำคัญ ณ 30 มิถุนายน 2557

รายการ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	รายละเอียด
1.สำนักงานสาขา 1 และจุดบริการ รถบรรทุกหัวลาก 1 เลขที่2/2,2/3,2/4 ถ.ตาปีเจริญ ต.ท่าข้าม อ.พุนพิน จ.สุราษฎร์ธานี	นายสุขสันต์ กิตติภัทรพงษ์	3 ปี (1 ธ.ค. 2555 – 30 พ.ย. 2558)	ทรัพย์สินที่เช่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่าคงที่ 120,000 บาทต่อเดือน การต่อสัญญา -ไม่มี- การเลิกสัญญา 1.เมื่อครบกำหนดสัญญา 2.เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข
2.จุดบริการรถบรรทุกหัวลาก 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จ.ชลบุรี	นางน้อม ศิริผล	3ปี (1 ก.ย. 2555 – 31 ส.ค. 2558)	ทรัพย์สินที่เช่า ที่ดินและทรัพย์สินในที่ดิน อัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่าคงที่ 80,000 บาทต่อเดือน การต่อสัญญา -ไม่มี- การเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน
3.สำนักงานสาขา 2 638/10 ถ.เพชรเกษม ต.หาดใหญ่ จ. สงขลา	นายนิริวัชร วัชรพิธานรัตน์	1ปี (1 ก.ค. 2557 – 1 ก.ค. 2558)	ทรัพย์สินที่เช่า ตึก 3.5 ชั้น อัตราค่าเช่า 18,947.37 บาทต่อเดือน การต่อสัญญา -ไม่มี- การเลิกสัญญา 1.เมื่อครบกำหนดสัญญา 2.เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข
4.คลังเอกสาร 59,61 ซอยเจริญนคร24 ถนนเจริญ นคร แขวงบางลำพูล่าง เขตคลองสาน จ.กทม.	นางสาววราภรณ์ กิตตยานุรักษ์	3ปี (1 ส.ค. 2556 – 31 ก.ค. 2559)	ทรัพย์สินที่เช่า อาคาร อัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่าคงที่ 7,895 บาทต่อเดือน การต่อสัญญา -ไม่มี- การเลิกสัญญา -ไม่มี-

รายการ	คู่สัญญา	ระยะเวลา	รายละเอียด
5.จุดบริการที่ทำเรือคลองเตย การทำเรือแห่งประเทศไทย แขวง คลองเตย เขตคลองเตย จ.กทม.	การทำเรือแห่ง ประเทศไทย	1ปี (1 ก.ค. 2551 – 30 มิ.ย. 2552)	<u>ทรัพย์สินที่เช่า</u> พื้นที่ภายในแผนกโรงพักสินค้า <u>อัตราค่าเช่า</u> อัตราค่าเช่าคงที่ 5,040 บาทต่อเดือน <u>การต่อสัญญา</u> สัญญาผูกพันจนกว่าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าสองเดือน ติดต่อกันหรือผู้เช่าต้องการคืนบริเวณที่เช่า <u>การเลิกสัญญา</u> ผู้เช่าแจ้งผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่าง น้อย 1 เดือน
6.คลังสินค้า 105 หมู่3 ถ.บางนา-ตราด กม.52 อำเภอ บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา	บมจ.วินโคสท์ อินดัสเทรียล พาร์ค	3ปี (1 ม.ค. 2557 – 31 ธ.ค. 2559)	<u>ทรัพย์สินที่เช่า</u> อาคารคลังสินค้า <u>อัตราค่าเช่า</u> อัตราค่าเช่า 167,400 บาทต่อเดือน แบ่งเป็นค่าเช่า โกดัง 54,000 บาทและค่าบริการ 113,400 บาท โดย มีการปรับราคาขึ้นร้อยละ 3 ต่อทุก 3 ปี <u>การต่อสัญญา</u> ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปได้อีก 3 ปี โดยผู้เช่าจะต้อง แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน หมดอายุ <u>การเลิกสัญญา</u> ผู้เช่าแจ้งผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่าง น้อย 120 วันก่อนครบกำหนดสัญญา
7.พื้นที่ในศูนย์การค้า เจ.เจ.มอลล์ 588 ถ.กำแพงเพชร2 เขตจตุจักร จ. กทม. หมายเหตุ เดิมบริษัทมีการเช่าพื้นที่ ดังกล่าวเพื่อเปิดเป็นจุดให้บริการรับส่ง สินค้าหรือพัสดุแก่ลูกค้ารายย่อย ทั้งนี้ บริษัทได้ปิดให้บริการในพื้นที่ ดังกล่าวแล้วตั้งแต่ปี 2553 และนำพื้นที่ ดังกล่าวให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอก	บจก.เจ.เจ.มอลล์	20 ปี (1 ม.ค. 2550 – 31 ธ.ค. 2569)	<u>ทรัพย์สินที่เช่า</u> พื้นที่ในศูนย์การค้า <u>อัตราค่าเช่า</u> จ่ายค่าเช่า 2,616,300 บาท ณ วันทำสัญญาและ อัตราค่าบริการ 2,617 บาทต่อเดือน โดยอัตรา ค่าบริการในปีต่อไปให้ผู้ให้บริการจะกำหนดและแจ้ง ในภายหลัง ณ 31 มีนาคม 2557 อัตราค่าบริการ เท่ากับ 3,385.80 บาทต่อเดือน <u>การต่อสัญญา</u> -ไม่มี- <u>การเลิกสัญญา</u> 1.เมื่อครบกำหนดสัญญา 2.เมื่อผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข

5.2.2 สรุปสัญญา agency agreement

บริษัทมีการทำสัญญา Agency Agreement กับเอเยนต์ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานในการบริหารจัดการการขนส่งในเขตประเทศที่เอเยนต์แต่ละรายดูแลให้แก่บริษัท ซึ่งในสัญญามีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. บริษัทและเอเยนต์จะประสานงานในการบริหารจัดการการขนส่งให้กันและกัน
2. บริษัทและเอเยนต์จะกำหนดค่าตอบแทนและค่าบริการต่าง ๆ ร่วมกันอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการขนส่งสินค้าแต่ละครั้ง
3. เอเยนต์จะไม่ปล่อยหรือส่งสินค้าให้กับผู้รับจนกว่าจะได้รับชำระเงินหรือได้รับหนังสือค้ำประกันความเสียหายจากธนาคาร
4. เอเยนต์จะต้องแจ้งให้บริษัททราบทันทีหากไม่สามารถส่งสินค้าหรือสินค้าถูกปฏิเสธการรับ
5. เอเยนต์จะต้องแจ้งให้บริษัททราบเมื่อเกิดปัญหาเกี่ยวกับสินค้า เช่น สินค้าเสียหายหรือสินค้าไม่ไปถึงปลายทางตามกำหนดเวลา เป็นต้น และจะต้องรับผิดชอบสืบสวนหาสาเหตุของปัญหา
6. ข้อตกลงมีอายุหนึ่งปีและจะถูกต้องอัตโนมัติหากไม่มีการขอยกเลิกจากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
7. การยกเลิกข้อตกลงต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 60 วันเป็นลายลักษณ์อักษร
8. ข้อตกลงจะถูกยกเลิกทันทีหากมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ทำตามที่ระบุไว้ในข้อตกลง

5.2.3 สรุปสัญญาขนส่ง

บริษัทมีการทำสัญญาขนส่งกับผู้ประกอบการขนส่งทางบกซึ่งช่วยให้บริการขนส่งสินค้าในประเทศให้แก่ลูกค้าในกรณีที่รถบรรทุกห้วงลาก-หางลากของบริษัทมีไม่เพียงพอหรือไม่คุ้มที่จะดำเนินการเอง ซึ่งสัญญามีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ผู้ว่าจ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างขนส่งตกลงรับจ้างขนส่งสินค้า และ/หรือสิ่งของตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนด โดยต้องส่งมอบสินค้าตามคำสั่งภายในระยะเวลาที่ผู้ว่าจ้างกำหนดตามที่ตกลงกันในแต่ละครั้ง
2. ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างขนส่งตกลงคิดราคาค่าขนส่งตามสัญญานี้ในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในใบแจ้งอัตราและ/หรือในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ออกโดยผู้ว่าจ้าง
3. ผู้รับจ้างขนส่งต้องจัดหายานพาหนะ อุปกรณ์การขนส่งและ/หรือขนถ่ายให้เพียงพอต่อการปฏิบัติงานขนส่งตามสัญญานี้
4. ผู้รับจ้างขนส่งต้องจัดหาพนักงานขับยานพาหนะที่มีใบอนุญาตขับขี่ที่ตามชนิดของยานพาหนะที่ใช้ขนส่งตามสัญญานี้และมีประสบการณ์ในการขับขี่ยานพาหนะเป็นอย่างดี
5. ผู้รับจ้างขนส่งต้องจัด และใช้ยานพาหนะพร้อมอุปกรณ์การขนส่งให้ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของท้องถิ่น และคำสั่งใดๆของหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ
6. ผู้รับจ้างขนส่งต้องรับผิดชอบต่อผู้ว่าจ้างโดยไม่มีข้อโต้แย้งใดๆหากเกิดกรณีสินค้า ภาชนะบรรจุ และตู้คอนเทนเนอร์เสียหาย สูญหาย หรือขาดจำนวน หรือกรณีผู้รับจ้างขนส่งไม่มาทำการขนส่งหรือการขนส่งล่าช้าหรือการรับ/ส่งสินค้าผิดสถานที่
7. หากผู้ว่าจ้างมีความประสงค์จะเลิกสัญญาให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เว้นแต่ผู้รับจ้างขนส่งจะกระทำผิดสัญญาอย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้ว่าจ้างจะบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและผู้รับจ้างขนส่งจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายแต่อย่างใด

5.2.4 สรุปสัญญาร่วมลงทุนและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ทำสัญญาขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 27 กันยายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา ฉบับลงวันที่ 12 มิ.ย. 2557 กับบริษัทร่วมลงทุน เค-เอสเอ็มอี จำกัด (“K-SME”) ภายใต้การดูแลของบริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินร่วมลงทุน ช้าวกล้า จำกัด ในราคาหุ้นละ 40 บาท จำนวนรวม 1,500,000 หุ้น (ราคาพาร์ 10 บาท) หรือจำนวนหุ้น 60,000,000 หุ้น (ราคาพาร์ 0.25 บาท) คิดเป็นร้อยละ 14.29 ของหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนครั้งนี้ ทั้งนี้เงื่อนไขที่สำคัญที่อาจจะกระทบต่อนักลงทุนมีดังนี้

1. K-SME ตกลงที่จะนำหุ้นส่วนที่ถืออยู่จำนวน 60,000,000 หุ้นเข้ากระจายในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ โดย K-SME ตกลงที่จะให้หุ้นส่วนที่ถืออยู่จำนวน 20,000,000 หุ้น ให้อยู่ในกลุ่มของหุ้นสามัญที่มีช่วงระยะเวลาการห้ามขายหุ้น (Silent Period) เป็นระยะเวลา 6 เดือนนับจากวันที่หุ้นสามัญของบริษัทเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)
2. การเข้าร่วมเจรจา การทำสัญญา ที่นอกเหนือจากการทำการค้าปกติของบริษัท ที่มีมูลค่าเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 5 ล้านบาทต้องผ่านมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
3. บริษัทต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1
4. บริษัทจะต้องได้รับการเห็นชอบจาก K-SME ในการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีหรือผู้บริหารของบริษัท หรือลดหรือเพิ่มผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งการปรับโครงสร้างองค์กรหรือจัดระบบการบริหารใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท
5. การที่บริษัทจะให้กู้ยืมเงินหรือให้สินเชื่อไม่ว่ารูปแบบใดๆ แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีเสียงสนับสนุนของ K-SME ร่วมอยู่ด้วย เว้นแต่เป็นการให้กู้ยืมเงินหรือการให้สินเชื่ออันเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท
6. จำนวนสินทรัพย์ถาวรไม่รวมที่ดิน ต้องดำรงไว้ไม่ให้น้อยกว่า 200 ล้านบาทและจำนวนบุคลากรของบริษัทจะต้องดำรงไว้ไม่ให้น้อยกว่า 200 คนเพื่อให้คงสถานะความเป็นวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม
7. สิทธิและความรับผิดชอบของสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อบริษัทนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ หรือตลาดหลักทรัพย์อื่นใด

ทั้งนี้หากบริษัท ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้ถือหุ้นหลักกลุ่มนายกิตติ พัวถาวรสกุลจะต้องซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งหมดจาก K-SME ในราคาที่สูงกว่าระหว่างมูลค่าทางบัญชีบวกด้วยอัตราผลตอบแทน (IRR) ร้อยละ 16.50 ต่อปีหรือราคาที่ K-SME เข้าร่วมลงทุนบวกด้วยอัตราผลตอบแทน (IRR) ร้อยละ 20 ต่อปี นับจากวันที่ K-SME เข้าร่วมลงทุน