

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้ :-

รายการ	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	ณ 31 ธ.ค. 57	ณ 30 มิ.ย. 58		
1. ที่ดิน ^{2/} ประกอบด้วย	174.49	174.49	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ^{1/}
- ที่ดิน น.ส. 3 ก. จำนวน 21 แปลง รวม 62-3-99 ไร่ หรือ 25,199 ตร.วา ตั้งอยู่ ต.ดอนสัก อ.ดอนสัก จ.สุราษฎร์ธานี	90.64	90.64		
- ที่ดินจำนวน 5 แปลง รวม 10-1-29 ไร่ หรือ 4,129 ตร.วา ตั้งอยู่ ต.ลิปะน้อย อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี	83.85	83.85		
2. ส่วนปรับปรุงที่ดิน	9.63	9.96	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ^{1/}
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย	92.80 ^{3/}	103.54 ^{3/}	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ^{1/}
- อาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ แบ่งเป็น				
+ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ อ. ดอนสัก จ.สุราษฎร์ธานี	25.78	28.43		
+ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ อ. เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี	5.13	15.98		
+ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ อ. เกาะพะงัน จ.สุราษฎร์ธานี	1.55	1.50		
- ส่วนปรับปรุงอาคาร	5.33	5.95		
- ท่าเรือ	55.01	51.68		
4. เรือและส่วนซ่อมแซมและสำรวจเรือ ประกอบด้วย	290.12 ^{3/}	291.88 ^{3/}	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนอง ^{1/}
- เรือเฟอร์รี่จำนวน 12 ลำ แบ่งเป็น				
+ เรือราชา 1	29.97	29.00		
+ เรือราชา 2	16.81	16.44		
+ เรือราชา 3 ^{4/}	1.38	1.38		
+ เรือราชา 4	6.99	6.88		
+ เรือราชา 5	22.18	21.62		
+ เรือราชา 6 ^{4/}	5.14	5.14		
+ เรือราชา 7	60.95	59.36		
+ เรืออาร์ 8	53.62	52.23		
+ เรืออาร์ 9	54.83	53.62		
+ เรือวังใน ^{4/}	0.00	0.00		

รายการ	มูลค่าทางบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)		ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	ณ 31 ธ.ค. 57	ณ 30 มิ.ย. 58		
+ เรือวังทอง ^{4/}	1.13	1.13		
+ เรือวังแก้ว ^{4/}	5.86	5.86		
- ส่วนซ่อมแซมและสำรวจเรือ	29.83	37.87		
- ส่วนปรับปรุงเรือ	0.63	0.61		
- เครื่องใช้ในเรือ	0.77	0.73		
5. เครื่องจักรและอุปกรณ์	9.12 ^{3/}	8.15 ^{3/}	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
6. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5.76	5.82	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
7. ยานพาหนะ	3.33 ^{3/}	7.94 ^{3/}	บริษัทเป็นเจ้าของ/ผู้เช่าทางการเงิน	ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน ^{5/}
8. งานระหว่างก่อสร้าง	15.57	13.55 ^{6/}	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	600.81	615.34		

หมายเหตุ: 1/ บริษัทได้จำนองที่ดิน อาคาร และเรือ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภายใต้วงเงินจำนองรวมประมาณ 420 ล้านบาท ไว้กับสถาบันการเงินตั้งแต่วันที่ 2555

2/ รายละเอียดของที่ดินของบริษัท ประกอบด้วย

2.1) ที่ดินที่ตั้งอยู่ ต.ดอนสัก อ.ดอนสัก จ.สุราษฎร์ธานี ซึ่งใช้สำหรับประกอบกิจการท่าเรือดอนสักสากล มีจำนวน 21 แปลง โดยแบ่งตามที่ตั้งออกเป็น 5 กลุ่ม คือ

เอกสารสิทธิ์ประเภท: น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 21 แปลง เนื้อที่ดินรวม 62-3-99 ไร่ หรือ 25,199 ตร.วา ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี								
กลุ่ม	ลำดับ	น.ส. 3 ก. เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
1	1	5636	57ก.	36	227	0	0	28
2	2	112	2ก.	12	40	4	1	53
3	3	661	7ข.	11	14	3	2	70
	4	663	7ข.	53	16	0	1	70
	5	664	7ข.	53	17	1	3	0
	6	2272	23ข.	148	33	0	3	20
	7	2273	23ข.	148	34	0	1	90
	8	2274	23ข.	148	35	1	1	0
	9	2800	28ข.	50	36	3	1	30
	10	3742	38ก.	42	48	4	1	20
	11	3745	38ก.	45	51	5	1	0
	12	5640	57ก.	40	63	2	2	12
	13	5641	57ก.	41	61	8	1	92
	14	5699	57ข.	49	64	1	2	0
	15	5700	57ข.	50	65	3	0	14
รวมเนื้อที่ดินกลุ่ม 3						36	3	18
4	16	2939	30ก.	39	36	1	1	67
	17	2945	30ก.	45	40	1	2	50
	18	2946	30ก.	46	41	0	1	93

เอกสารสิทธิประเภท: น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 21 แปลง เนื้อที่ดินรวม 62-3-99 ไร่ หรือ 25,199 ตร.วา								
ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี								
กลุ่ม	ลำดับ	น.ส. 3 ก. เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ		
						ไร่	งาน	ตร.ว.
	19	3743	38ก.	43	49	1	3	0
	20	3744	38ก.	44	50	7	2	0
รวมเนื้อที่ดินกลุ่ม 4						12	3	10
5	21	1882	19ข.	125	24	8	3	90
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด						62	3	99

2.2) ที่ดินที่ตั้งอยู่ ต.เกาะสมุย อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ซึ่งใช้สำหรับประกอบกิจการท่าเรือสมุยสากล มีจำนวน 5 แปลง คือ

เอกสารสิทธิประเภท: โฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-3-2 ไร่ หรือ 702 ตร.วา							
ตำบลลิปะน้อย อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี คือ							
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ			
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	5436	633	213	1	3	2	
รวมเนื้อที่ดิน				1	3	2	
เอกสารสิทธิประเภท: น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 8-2-27 ไร่ หรือ 3,427 ตร.วา							
ตำบลลิปะน้อย อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี คือ							
ลำดับ	น.ส. 3 ก. เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	236	3ก.	36	36	4	1	10
2	1115	12ก.	15	81	1	0	61
3	1117	12ก.	17	83	2	3	48
4	1162	12ข.	12	86	0	1	8
รวมเนื้อที่ดิน					8	2	27
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด					10	1	29

- 3/ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีอาคาร เรือ อุปกรณ์ และยานพาหนะจำนวนหนึ่งซึ่งได้ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ โดยราคาทุนก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 59.44 ล้านบาท และ 62.69 ล้านบาท ตามลำดับ
- 4/ บริษัทมีนโยบายประมาณการราคาซาก (มูลค่าคงเหลือ) ของเรือเฟอร์รี่ โดยคำนวณจากน้ำหนักเรือและราคาเศษเหล็กคูณกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นงวด อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเรือเฟอร์รี่จำนวน 5 ลำที่มีมูลค่าทางบัญชีเป็นจำนวนต่ำกว่ามูลค่าคงเหลือที่คำนวณได้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เรือเฟอร์รี่กลุ่มดังกล่าวมีมูลค่าทางบัญชีเท่ากับประมาณ 13.5 ล้านบาท ในขณะที่มูลค่าคงเหลือที่คำนวณได้มีจำนวนประมาณ 41.2 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนต่างประมาณ 27.7 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) บริษัทไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าส่วนต่างดังกล่าวในงบการเงิน เนื่องจากราคาที่คำนวณได้เป็นราคาประมาณการที่ยังไม่มีความแน่นอน และไม่มีราคาในตลาดเรือเฟอร์รี่มือสองที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้ ดังนั้น ในอนาคต หากบริษัทสามารถขายเรือกลุ่มดังกล่าวได้ในราคาที่สูงกว่ามูลค่าทางบัญชีที่บันทึกไว้ในงบการเงิน จะทำให้บริษัทมีกำไรพิเศษเพิ่มเติมในงวดบัญชีนั้นๆ ได้ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4 บทที่ 16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ หัวข้อ 16.3 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินและการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต)
- 5/ สินทรัพย์บางส่วนเป็นสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินที่บริษัทเป็นผู้เช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นจำนวนเงินประมาณ 2.48 ล้านบาท และ 6.37 ล้านบาท ตามลำดับ

6/ งานระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มีจำนวน 13.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นงานก่อสร้างอาคาร 3 ชั้นที่ท่าเรือสมุยสากล
ทั้งจำนวน

5.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2545 บริษัทได้มีการซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 5-2-96 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนทางเข้าท่าเรือดอนสัก ที่ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี คือ (1) โฉนดที่ดินเลขที่ 6283 เนื้อที่ดิน 2-2-50 ไร่ ในราคา 800,000 บาท และ (2) ที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 2756 เนื้อที่ดิน 3-0-46 ไร่ ในราคา 180,000 บาท รวมเป็นจำนวน 980,000 บาท และในเดือนมกราคม 2548 บริษัทได้มีการซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน จำนวน 1 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 16023 เนื้อที่ดิน 3 งาน 25.7 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่หลังวัดนาราเจริญสุข ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในราคา 250,000 บาท โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ติดทางส่วนบุคคล (ไม่มีสภาพทาง ไม่สามารถเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์ได้ มีลักษณะเสมือนเป็นที่ดินตาบอด) ทั้งนี้ ที่ผ่านมา บริษัทไม่ได้นำที่ดินทั้ง 3 แปลงดังกล่าวมาใช้งานใดๆ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีลักษณะเป็นที่ดินเปล่าและยังไม่ได้มีการพัฒนา ด้วยเหตุนี้ บริษัทได้บันทึกที่ดินเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินงวดไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ในราคาทุนที่ซื้อมาจำนวนรวม 1,230,000 บาท ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 โดยที่ดินดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

ก) ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวน 2 แปลง คือ

เอกสารสิทธิประเภท: โฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 2-2-50 ไร่ หรือ 1,050 ตร.วา ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี คือ							
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ			
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	6283	3027	171	2	2	50	
รวมเนื้อที่ดิน				2	2	50	
เอกสารสิทธิประเภท: น.ส. 3 ก. จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 3-0-46 ไร่ หรือ 1,246 ตร.วา ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี คือ							
ลำดับ	น.ส. 3 ก. เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ		
					ไร่	งาน	ตร.ว.
1	2756	28ข.	6	88	3	0	46
รวมเนื้อที่ดิน				3	0	46	
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด				5	2	96	

ข) ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวน 1 แปลง คือ

เอกสารสิทธิประเภท: โฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 0-3-25.7 ไร่ หรือ 325.7 ตร.วา ตำบลเกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี คือ						
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	16023	1497	20	0	3	25.7
รวมเนื้อที่ดิน				0	3	25.7

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4 บทที่ 16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ)

5.3 รายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ

5.3.1) สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน

ก) สัญญาให้เช่าพื้นที่ในอาคารจำหน่ายตั๋วโดยสารที่อำเภอเกาะสมุย

คู่สัญญา	: บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”)
	: บริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	: วันที่ 1 มกราคม 2558
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	: ให้เช่าห้อง ซึ่งมีพื้นที่จำนวน 36.86 ตารางเมตร ในอาคารจำหน่ายตั๋วโดยสาร ตั้งอยู่ที่ 1 หมู่ที่ 2 ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้เป็นจุดจำหน่ายบัตรโดยสารและให้บริการลูกค้า
อัตราค่าเช่า	: ค่าเช่าและค่ากระแสไฟฟ้า จำนวนรวมกัน 5,000 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาของสัญญา	: 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข) สัญญาให้เช่าพื้นที่ในอาคารจำหน่ายตั๋วโดยสารที่อำเภอดอนสัก

คู่สัญญา	: บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”)
	: บริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	: วันที่ 1 มกราคม 2558
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	: ให้เช่าพื้นที่เท่ากับ 1 ไร่ทำงานในอาคารจำหน่ายตั๋วโดยสาร ตั้งอยู่ที่ 25/1 หมู่ที่ 8 ถนนมิตรภาพ ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้เป็นจุดจำหน่ายบัตรโดยสารและให้บริการลูกค้า
อัตราค่าเช่า	: ค่าเช่าและค่ากระแสไฟฟ้า จำนวนรวมกัน 1,000 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาของสัญญา	: 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ค) สัญญาเช่าอาคารที่เกาะพะงัน

คู่สัญญา	: สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะพะงัน (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	: บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	: วันที่ 1 กันยายน 2553
ทรัพย์สินที่เช่า	: เช่าห้องเลขที่ 1 ในอาคารท่าเทียบเรือเอนกประสงค์ ตำบลเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับการติดต่อและประสานงานธุรกิจในการทำเทียบเรือเกาะพะงัน
อัตราค่าเช่า	: ค่าเช่า จำนวน 7,000 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาของสัญญา	: 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2559

เงื่อนไขของสัญญา : ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าโดยมิได้ผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนด และหากเกิดความเสียหายจากการเลิกสัญญา ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายตามจำนวนที่เกิดขึ้น

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าต่อไปหลังครบกำหนดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่า ไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนด ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า เพื่อพิจารณาตกลงกันในรายละเอียดต่างๆ เช่น อัตราค่าเช่า และเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญาเช่า เป็นต้น

ง) สัญญาเช่าพื้นที่ท่าเทียบเรือท่าศาลาที่เกาะพะงัน

คู่สัญญา : สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะพะงัน (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

: บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)

วันที่ในสัญญา : วันที่ 1 พฤศจิกายน 2542 และหนังสือ ที่ สฎ 52401/880 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2552

ทรัพย์สินที่เช่า : พื้นที่ท่าเทียบเรือท่าศาลา ตำบลเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพื่อขึ้น-ลงเรือเฟอร์รี่ในท่าเทียบเรือเอกชนประเภทเกาะพะงัน

อัตราค่าเช่า : ค่าเช่า จำนวน 52,000 บาทต่อเดือน

ระยะเวลาของสัญญา : 10 ปี เริ่มนับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการเดินเรือเฟอร์รี่ข้ามฟากเกาะพะงัน-ดอนสัก เป็นต้นไป ทั้งนี้ สัญญาได้ครบกำหนดแล้วตั้งแต่ปี 2552 ต่อมา สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะพะงัน ได้มีหนังสือเลขที่ สฎ 52401/880 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2552 แจ้งว่า หากบริษัทประสงค์จะใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อไป กำหนดให้บริษัทเสียค่าธรรมเนียมการใช้ในอัตราค่าเช่าเดือนสุดท้ายตามสัญญาเดิม ซึ่งคือ 52,000 บาทต่อเดือน

เงื่อนไขของสัญญา : สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะพะงันได้แจ้งบริษัทตั้งแต่ปี 2552 ว่า อยู่ระหว่างดำเนินการโครงการปรับปรุงภูมิทัศน์ท่าเทียบเรือ จึงไม่สามารถอนุญาตต่อสัญญาได้ แต่ในระหว่างที่ยังปรับปรุงไม่แล้วเสร็จ หากบริษัทมีความประสงค์ในการดำเนินกิจการต่อ บริษัทสามารถใช้ได้โดยเสียค่าธรรมเนียมการใช้ในอัตราค่าเช่าเดือนสุดท้ายตามสัญญาเดิม และเมื่อสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะพะงันจะใช้พื้นที่ดังกล่าว จะแจ้งให้บริษัททราบในลำดับต่อไป

จ) สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานสุราษฎร์ธานี

คู่สัญญา	: กระทรวงการคลัง (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท : บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	: วันที่ 9 มกราคม 2558
ทรัพย์สินที่เช่า	: เช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานสุราษฎร์ธานี เลขที่ 73 หมู่ที่ 3 ตำบลหัวเตย อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่จำนวนประมาณ 6 ตารางเมตร เพื่อใช้ดำเนินการจำหน่ายตั๋วเรือราชาเฟอร์รี่และประชาสัมพันธ์บริการต่างๆ ของผู้เช่า
อัตราค่าเช่า	: ค่าเช่า จำนวน 1,380 บาทต่อเดือน หรือ 16,560 บาทต่อปี
ระยะเวลาของสัญญา	: 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2560
เงื่อนไขของสัญญา	: ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 57,500 บาท ซึ่งผู้เช่าได้ชำระแล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2557 ผู้เช่าตกลงนำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 4,140 บาท ซึ่งผู้เช่าได้มอบเช็คธนาคารลงวันที่ 5 กันยายน 2557 ตามจำนวนเงินดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ทั้งนี้ หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่าแล้ว โดยที่ถ้าผู้เช่าค้างชำระหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2557 ให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 1,380 บาท ซึ่งผู้เช่าได้ชำระแล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2557 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัย หรือถูกทำลายด้วยประการใดๆ แก่สถานที่เช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีพัสดุดังกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาค่าเช่าที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืน

ฉ) สัญญาเช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานนครศรีธรรมราช

คู่สัญญา	: กระทรวงการคลัง (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท : บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
วันที่ในสัญญา	: วันที่ 25 สิงหาคม 2557*

- ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานนครศรีธรรมราช ตำบลปากพูน อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่จำนวนประมาณ 4 ตารางเมตร เพื่อใช้ดำเนินการติดตั้ง เคา์นเตอร์ให้บริการข้อมูลลูกค้าและขายบัตรโดยสารเรือเฟอร์รี่ข้ามฟาก
- อัตราค่าเช่า : ค่าเช่า จำนวน 800 บาทต่อเดือน หรือ 9,600 บาทต่อปี
- ระยะเวลาของสัญญา : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559
- เงื่อนไขของสัญญา : ผู้เช่าตกลงชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 50,000 บาท ซึ่งผู้เช่าได้ชำระแล้วเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2557
- ผู้เช่าตกลงนำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติดำเนินสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 2,400 บาท ซึ่งผู้เช่าได้มอบเช็คธนาคารลงวันที่ 25 สิงหาคม 2557 ตามจำนวนเงินดังกล่าว ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ทั้งนี้ หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่าแล้ว โดยที่ถ้าผู้เช่าค้างชำระหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้
- ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับเดือนธันวาคม 2556 ถึงเดือนกรกฎาคม 2557 ให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 6,400 บาท ซึ่งผู้เช่าได้ชำระแล้วเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2557
- ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ
- ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัย หรือถูกทำลายด้วยประการใดๆ แก่สถานที่เช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีพักต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาค่าเช่าที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืน

หมายเหตุ: * สัญญาฉบับนี้อยู่ระหว่างรอให้ผู้ให้เช่าลงนามในสัญญา โดยผู้เช่ารายอื่นที่เช่าพื้นที่ภายในอาคารท่าอากาศยานนครศรีธรรมราชก็อยู่ระหว่างรอให้ผู้ให้เช่าลงนามในสัญญาด้วยเช่นกัน

ข) สัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารชโยภาส

- คู่สัญญา : นางพิกุล ชโยภาส (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- : บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
- วันที่ในสัญญา : วันที่ 1 มกราคม 2557 และบันทึกแนบท้าย ฉบับลงวันที่ 20 มกราคม 2557

- ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าพื้นที่ชั้น 3 และ 4 ของอาคารชโยภาส ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 281 ซอยสุทธิพงษ์ 1 ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ พื้นที่รวม 285.52 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับหน่วยงานสนับสนุนต่างๆ ในการติดต่อประสานงาน และดำเนินธุรกิจระหว่างหน่วยงานในกรุงเทพฯ และหน่วยงานที่ท่าเรือดอนสักสากล เช่น ฝ่ายแผนงานและการเงิน เป็นต้น โดยบริษัทได้จดทะเบียนพื้นที่เช่านี้เป็นสาขาที่ 4 ของบริษัท
- อัตราค่าเช่า : ค่าเช่ารวมค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา จำนวน 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวมเป็นจำนวน 45,683 บาทต่อเดือน และผู้เช่าตกลงชำระภาระภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 5 ให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย รวมเป็นค่าตอบแทนที่ผู้เช่าชำระทั้งหมดจำนวน 48,087.28 บาทต่อเดือน
- ระยะเวลาของสัญญา : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
- เงื่อนไขของสัญญา : เมื่อครบกำหนดตามระยะเวลาเช่าของสัญญานับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะต่อสัญญาเช่าให้กับให้ผู้เช่าต่อไปอีก 2 คราวๆ ละ ไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าต้องแจ้งความจำนงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะขอเช่าต่อก่อนสัญญานับนี้สิ้นสุด ซึ่งกำหนดให้การปรับอัตราค่าเช่าคราวละไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าครั้งล่าสุด

ข) สัญญาเช่าพื้นที่ในโรงแรมเวโรนีก้า

- คู่สัญญา : บริษัท เจ้าพระยาอลด์จ จำกัด (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- : บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)
- วันที่ในสัญญา : วันที่ 15 สิงหาคม 2556 และบันทึกข้อตกลงแนบท้าย ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2557 และวันที่ 20 มกราคม 2557
- ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าชั้น 3 ของอาคารโรงแรมเวโรนีก้า ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 227 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ พื้นที่รวม 580 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นสำนักงานและห้องประชุม สำหรับการติดต่อและรับรองลูกค้าและผู้ที่มาติดต่องานของบริษัท และใช้ในส่วนของสำนักงาน เช่น ศูนย์ Call Center ส่วนงานด้านการตลาดกฎหมาย และทรัพยากรบุคคล เป็นต้น โดยบริษัทได้จดทะเบียนพื้นที่เช่านี้เป็นสาขาที่ 5 ของบริษัท
- อัตราค่าเช่า : ค่าเช่า จำนวน 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นจำนวน 232,000 บาทต่อเดือน
- ระยะเวลาของสัญญา : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556* ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

เงื่อนไขของสัญญา : ผู้เช่าตกลงวางเงินค่าเช่าล่วงหน้าให้กับผู้ให้เช่า เพื่อเป็นการประกันการเช่าให้กับผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 696,000 บาท โดยให้ชำระแก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญานี้ และหากผู้เช่าไม่ผิดสัญญาใดๆ กับผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่สัญญาสิ้นสุดลง

เมื่อครบกำหนดตามระยะเวลาเช่าของสัญญานี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี โดยผู้เช่าต้องแจ้งความจำนงค์เป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะขอเช่าต่อก่อนสัญญานี้สิ้นสุด ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละคราว ผู้ให้เช่าจะปรับอัตราค่าเช่าคราวละไม่เกิน 10% ของอัตราค่าเช่าคราวล่าสุด

ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่า โดยมิได้ผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน

หมายเหตุ: * ผู้เช่าได้มีการทำหนังสือ ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2556 เพื่อผ่อนผันให้นำค่าเช่าที่ได้ชำระในเดือนตุลาคม เดือนพฤศจิกายน และเดือนธันวาคม 2556 มาเป็นค่าเช่าใน 3 เดือนแรกของปี 2557 แทน ซึ่งผู้ให้เช่าได้ผ่อนผันให้แก่ผู้เช่าตามที่ร้องขอตามหนังสือตอบรับ ลงวันที่ 19 ธันวาคม 2556

5.3.2) สัญญาเช่าอื่นๆ

ก) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คู่สัญญา : บริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด (ในฐานะ “ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

: บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ “ผู้เช่า”)

วันที่ในสัญญา : วันที่ 1 กันยายน 2557*

ทรัพย์สินที่เช่า : เช่าที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 3599 ตั้งอยู่ที่ตำบลดอนสัก อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี เนื้อที่ 6-2-30 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง บริเวณที่ตั้งโรงงานไบโอดีเซล ซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน และอาคารจ่ายไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับเก็บน้ำมัน ผสมน้ำมัน และผลิตน้ำมันไบโอดีเซล

อัตราค่าเช่า : ชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในอัตรา 66,000 บาทต่อปี

ระยะเวลาของสัญญา : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2560

เงื่อนไขของสัญญา : เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าไปอีก 6 คราวๆ ละ 3 ปี โดยผู้ให้เช่าจะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าครั้งล่าสุดในแต่ละคราว

หมายเหตุ: * สัญญาฉบับเดิม ลงวันที่ 1 กันยายน 2554 มีระยะเวลาของสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2554 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2557 กำหนดค่าเช่าชำระเป็นรายปี ในอัตรา 60,000 บาทต่อปี

ข) สัญญาเช่าที่ดินที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คู่สัญญา	:	บริษัท แกรนด์แควงปีช จำกัด (ในฐานะ "ผู้ให้เช่า") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	:	บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ "ผู้เช่า")
วันทำสัญญา	:	วันที่ 16 มิถุนายน 2558*
ทรัพย์สินที่เช่า	:	เช่าที่ดินจำนวน 10 แปลง ซึ่งเป็นที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 265, 493, 495, 502, 503, 505, 506, 508, 509 และ 510 เนื้อที่รวมประมาณ 27-3-44 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งบ้านพักของพนักงานของบริษัท และที่จอดรถสำหรับยานพาหนะที่จอดรอคิวเพื่อข้ามเรือเฟอร์รี่กลับไปท่าเรือดอนสัก
อัตราค่าเช่า	:	20,000 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาของสัญญา	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึง 15 มิถุนายน 2561
เงื่อนไขของสัญญา	:	ผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการปรับปรุง หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีที่ปรับปรุงและก่อสร้างแล้วเสร็จ เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าไปอีก 2 ครั้ง ระยะเวลา 3 ปี โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนครบอายุสัญญา โดยผู้ให้เช่าจะปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าคราวหลังสุด

หมายเหตุ: * สัญญาเช่าฉบับเดิม ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2555 มีพื้นที่เช่า 27-0-72 ไร่ โดยมีอัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า และเงื่อนไขของสัญญาเหมือนกับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2558

ค) สัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ของโครงการตลาดศรีราชา 2 ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

คู่สัญญา	:	บริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด (ในฐานะ "ผู้ให้เช่า") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
	:	บริษัท ท่าเรือราชาเฟอร์รี่ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะ "ผู้เช่า")
วันทำสัญญา	:	วันที่ 1 มกราคม 2558*
ทรัพย์สินที่เช่า	:	เช่าพื้นที่หมายเลข A1 – A5 ของโครงการตลาดศรีราชา 2 จำนวน 5 ห้อง ขนาดพื้นที่รวม 75 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่เลขที่ 266/19 หมู่ที่ 3 ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภทร้านอาหารตามสั่ง และร้านสะดวกซื้อ
อัตราค่าเช่า	:	4,500 บาทต่อเดือน
ระยะเวลาของสัญญา	:	1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558

เงื่อนไขของสัญญา : ผู้เช่าตกลงชำระค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าขยะ ตามอัตราที่ผู้ให้เช่าประกาศ

ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่า โดยมีได้ผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน

หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 1 เดือนขึ้นไป หรือถูกยึดทรัพย์บังคับคดี หรือถูกฟ้องเป็นคดีล้มละลาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีสิทธิเรียกร้องในความเสียหายอย่างใด ๆ ที่เกิดจากการผิดสัญญานั้นกับผู้เช่าได้

ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนด และหากผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินต่อไป ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้เช่าว่าจะให้เช่าต่อไปหรือไม่ หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละครั้ง ผู้ให้เช่าจะปรับอัตราค่าเช่าแต่ละครั้งตามความเหมาะสม

หมายเหตุ: * สัญญาเช่าฉบับเดิม ลงวันที่ 1 มกราคม 2557 มีอัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า และเงื่อนไขของสัญญาเหมือนกับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ลงวันที่ 1 มกราคม 2558

5.3.3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

วันที่ลงนามในสัญญาและบันทึก : วันที่ 25 มิถุนายน 2555 วันที่ 13 สิงหาคม 2558 และวันที่ 9 กันยายน 2558

ข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา

วงเงิน : จำนวน 402,000,000 บาท

อัตราดอกเบี้ย : อ้างอิงอัตรา MLR

ระยะเวลาชำระคืน : เป็นเวลา 8 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมระยะยาว โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือนในอัตรารวมกันไม่น้อยกว่า 5.70 ล้านบาทต่อปี โดยกำหนดชำระงวดแรกในเดือนกรกฎาคม 2555

นอกจากนี้ บริษัทมีข้อตกลงกับสถาบันการเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้เพิ่มเติมเพื่อปลดจำนองหลักประกัน ดังนี้

- 1) หากบริษัทมีความประสงค์จะปลดจำนองหลักประกันที่ดินจำนวน 8 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 165-1-79 ไร่ ที่อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งมีบริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท บริษัทจะต้องชำระลดยอดหนี้เงินกู้ จำนวน 90 ล้านบาท โดยจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชน หรือเงินทุนที่ได้รับด้วยวิธีใดมาชำระก็ได้ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีแผนที่จะปลดจำนองหลักประกันนี้
- 2) หากบริษัทมีความประสงค์จะปลดจำนองหลักประกันที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 34-1-30 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บนเกาะวังนอก จังหวัดสุราษฎร์ธานี และเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บริษัทจะต้องชำระคืนเงินกู้จำนวน 40 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในปี 2556 บริษัทได้ขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยได้ปลดจำนองหลักประกันและได้ชำระเงินให้แก่สถาบันการเงินแล้ว

- 3) เมื่อมีการขายเรือเฟอร์รี่ จำนวน 2 ลำ คือ เรือวังนอก และเรือวังทอง ให้บริษัทชำระลดยอดหนี้ในสัดส่วนร้อยละ 70 ของราคาขาย แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 13 ล้านบาท ก่อนที่สถาบันการเงินจะคืนทะเบียนเรือให้แก่บริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2555 และ 2556 บริษัทได้นำเงินที่ได้จากการขายเรือวังนอก และเรือวังเงิน จำนวนรวม 19 ล้านบาท ชำระคืนให้แก่สถาบันการเงินแล้ว โดยไม่ได้จำหน่ายเรือวังทอง ซึ่ง ณ ปัจจุบัน เรือวังทองยังคงมีสถานะเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน เพียงแต่ไม่ได้นำไปจำนองเหมือนเรือเฟอร์รี่อีก 11 ลำของบริษัท

- 4) หากบริษัทไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสิ้นปี 2555 ให้บริษัทชำระเงินเพิ่มทุนอีก 38 ล้านบาทเต็มจำนวน และนำมาชำระหนี้วงเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินภายในสิ้นปี 2556 ต่อมา สถาบันการเงินได้ขยายระยะเวลาเป็นภายในสิ้นปี 2559

ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนในครั้งนี้อีกจำนวน 38 ล้านบาท มาชำระคืนให้แก่สถาบันการเงิน

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ในการ
กู้ยืม

1. บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนไม่เกิน 2 เท่าในการเงินตั้งแต่วันที่ 2555 เป็นต้นไป
2. บริษัทต้องได้รับอนุญาตประกอบกิจการท่าเรือ ใบอนุญาตใช้ท่าเทียบเรือ และใบอนุญาตให้ใช้เรือจากหน่วยงานราชการตลอดระยะเวลาที่ยังมีภาระหนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน
3. ในระหว่างที่ยังมีภาระหนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน บริษัทตกลงที่จะไม่ดำเนินการจำหน่าย จ่ายโอน หรือทำให้เสื่อมสภาพหรือทำให้บุบสลายสำหรับที่ดินหลักประกัน น.ส. 3ก. เลขที่ 1882 ตำบลดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว
4. บริษัทต้องนำทรัพย์สินดังนี้เป็นหลักประกันของสัญญา
 - ก) จำนวนที่ดินจำนวน 21 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 62-3-99 ไร่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - ข) จำนวนที่ดินจำนวน 5 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 10-1-29 ไร่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - ค) จำนวนที่ดินจำนวน 1 แปลง (เกาะวังนอก) เนื้อที่รวม 34-1-30 ไร่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ได้ปลดจำนองแล้วเมื่อปี 2556)

- ง) จำนวนที่ดินจำนวน 8 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวม 165-1-79 ไร่ ที่อำเภอคอนสาร จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งบริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้อง) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- จ) จำนวนเรือเฟอร์รี่จำนวน 12 ลำ ซึ่งบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ได้ปลดออกจากเรือวิ่งเงินแล้วเมื่อปี 2556 คงเหลือจำนวนเรือ 11 ลำ)
- ฉ) มอบทะเลเบียนเรือเฟอร์รี่ 2 ลำ ให้สถาบันการเงินถือครองไว้ ซึ่งบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (บริษัทได้ขายเรือวิ่งนอกไปแล้วเมื่อปี 2555 คงเหลือทะเบียนเรือที่สถาบันการเงินถือครองไว้ 1 ลำ)
- ช) มีนายอภิชาติ ชโยภาส และบริษัท ราชาเฟอร์รี่พัฒนา จำกัด เป็นผู้ค้าประกัน

5.4 นโยบายการลงทุนของบริษัทในบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย

ปัจจุบัน บริษัทไม่มีการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม อย่างไรก็ตาม ในอนาคต หากบริษัทมีความจำเป็นต้องพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้องใดๆ บริษัทจะมุ่งเน้นลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง และเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจของบริษัท โดยจะพิจารณาผลตอบแทนและผลประโยชน์อื่นที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญเพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทจะพิจารณาสัดส่วนการลงทุนตามความเหมาะสมและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะควบคุมดูแลด้วยการส่งกรรมการ และ/หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายของบริษัทเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการในกิจการนั้นๆ รวมทั้งมีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท