

## 5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 5.1 ลักษณะสำคัญของทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีทรัพย์สินถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

| รายการ                                                                                                                                                                                                | การใช้ประโยชน์           | กรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 30 มิ.ย. 2559 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | วงเงินจำนำ / จำนอง (ล้านบาท) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1. ที่ดิน ประกอบด้วย                                                                                                                                                                                  |                          |            |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |
| 1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 1064, 1065, 1066, 1067, 1088, 1090, 1091, 9680, 28263, 28264, 28268, 29181, 33162 และ 65448 ตั้งอยู่ตำบลต้นมะพร้าว อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่รวม 49 ไร่ 2 งาน 34 ตารางวา | ที่ตั้ง<br>สาขาเพชรบุรี  | บริษัท     | 120.81                                        | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 1064, 1065, 1066, 1067, 1088, 9680, 28263, 28264, 28268, 29181, 33162 และ 65448 (รวม 12 โฉนด) ติดภาระผูกพันเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อจัดโครงสร้างทางการเงินสำหรับเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ | 130.00                       |
| 2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 66950, 73530, 73533 และ น.ส. 3ก เลขที่ 266, 2217 ตั้งอยู่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่รวม 32 ไร่ 1 งาน 0 ตารางวา                                                    | ที่ตั้ง<br>สาขาหัวหิน    | บริษัท     |                                               | ติดภาระผูกพันเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อจัดโครงสร้างทางการเงินสำหรับเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ                                                                                                                                          | 250.00                       |
| 3) ที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 126 ตั้งอยู่ตำบลท่าล้อ อำเภอท่าม่วง จังหวัดกาญจนบุรี เนื้อที่รวม 15 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา                                                                                       | ที่ตั้ง<br>สาขากาญจนบุรี | บริษัท     |                                               | - ไม่มี -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - ไม่มี -                    |
| 4) ที่ดินโฉนดเลขที่ 624, 16036 ตั้งอยู่ตำบลอินทร์บุรี อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เนื้อที่รวม 26 ไร่ 0 งาน 13 ตารางวา                                                                            | ที่ตั้ง<br>สาขาสิงห์บุรี | บริษัท     |                                               | - ไม่มี -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - ไม่มี -                    |

| รายการ                                    | การใช้ประโยชน์                                                                       | กรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 30 มิ.ย. 2559 (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน                                                                                                                                             | วงเงินจำนำ / จำนอง (ล้านบาท) |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร              | อาคารเอ๊าท์เลท ทั้ง 7 สาขา และอาคารสำนักงาน ถนนพระราม 9 ซึ่งใช้เป็นสำนักงานของบริษัท | บริษัท     | 282.37                                        | สิ่งปลูกสร้างสาขาหัวหิน ติดภาระผูกพันเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมระยะยาวกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (รายละเอียดเพิ่มเติมหัวข้อ 5.6 สัญญาเงินกู้ยืม) | 250.00                       |
|                                           |                                                                                      | บริษัทย่อย | 5.10                                          |                                                                                                                                                        |                              |
| 3. เครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องตกแต่ง | ใช้ที่สำนักงานและสาขาเอ๊าท์เลท                                                       | บริษัท     | 70.73                                         | - ไม่มี -                                                                                                                                              | - ไม่มี -                    |
|                                           |                                                                                      | บริษัทย่อย | 1.41                                          |                                                                                                                                                        |                              |
| 4. ยานพาหนะ                               | ใช้ที่สำนักงานและสาขาเอ๊าท์เลท                                                       | บริษัท     | 7.23                                          | - ไม่มี -                                                                                                                                              | - ไม่มี -                    |
|                                           |                                                                                      | บริษัทย่อย | 0.45                                          |                                                                                                                                                        |                              |
| 5. งานระหว่างทำ*                          | ปรับปรุงสาขาเอ๊าท์เลท และสำนักงานของบริษัท                                           |            | 0.48                                          | - ไม่มี -                                                                                                                                              | - ไม่มี -                    |
| รวม                                       |                                                                                      |            | 488.58                                        |                                                                                                                                                        |                              |

หมายเหตุ : \* งานระหว่างทำคือ งานปรับปรุงสำนักงานใหญ่ และเอ๊าท์เลทสาขาปากช่อง

## 5.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับ 9.35 ล้านบาท ประกอบด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างพัฒนา

## 5.3 เครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการ

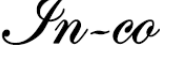
บริษัทมีตราสินค้าที่จดทะเบียนเครื่องหมายการค้าและเครื่องหมายบริการกับกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ภาพตราสินค้า                                                                        | กรรมสิทธิ์ | ประเภทสินค้า / บริการ                                                               | เลขทะเบียน / ประเทศที่จดทะเบียน | วันหมดอายุ |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
|    | บริษัท     | บริการนำสินค้าหลากหลายชนิดมารวมกัน เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ                          | บ31402 / ประเทศไทย              | 10 พ.ย. 68 |
|    | บริษัท     | เสื้อ (ยกเว้นเสื้อชั้นในและเสื้อกีฬากางเกง) (ยกเว้นกางเกงชั้นในและกางเกงกีฬากางเกง) | ค245540 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|   | บริษัท     | รองเท้าและสำหรับใส่ในบ้าน เสื้อคลุม                                                 | ค245541 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | ผ้าคลุมเตียง ผ้าปูเตียง ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ปลอกหมอนข้าง ผ้านวม ผ้าขนหนู            | ค245542 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | ผ้าคลุมเตียง ผ้าปูเตียง ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ปลอกหมอนข้าง ผ้านวม ผ้าขนหนู            | ค245543 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | รองเท้าและสำหรับใส่ในบ้าน เสื้อคลุม                                                 | ค268685 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | ผ้าคลุมเตียง ผ้าปูเตียง ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ปลอกหมอนข้าง ผ้านวม ผ้าขนหนู            | ค245544 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | รองเท้าและสำหรับใส่ในบ้าน เสื้อคลุม                                                 | ค245545 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | ผ้าคลุมเตียง ผ้าปูเตียง ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ปลอกหมอนข้าง ผ้านวม ผ้าขนหนู            | ค245546 / ประเทศไทย             | 10 พ.ย. 68 |
|  | บริษัท     | เสื้อ (ยกเว้นเสื้อชั้นในและเสื้อกีฬากางเกง) (ยกเว้นกางเกงชั้นในและกางเกงกีฬากางเกง) | ค254630 / ประเทศไทย             | 1 พ.ค. 59* |

| ภาพตราสินค้า                                                                      | กรรมสิทธิ์ | ประเภทสินค้า / บริการ                                                                                                            | เลขทะเบียน / ประเทศที่จดทะเบียน | วันหมดอายุ |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|
|  | บริษัท     | ผ้าคลุมเตียง ผ้าปูเตียง ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ปลอกหมอนข้าง ผ้านวม ผ้าขนหนู                                                         | ค254686<br>ประเทศไทย            | 1 พ.ค. 59* |
|  | บริษัท     | กระโปรง กางเกงขายาว เข็มขัด ชุดสากล (สูท) ถุงมือผ้า เนคไท ผ้าพันคอ รองเท้าหุ้มส้น เสื้อแขนสั้น เสื้อสเวตเตอร์ เสื้อแจ็คเก็ต หมวก | ค268574<br>ประเทศไทย            | 1 พ.ค. 59* |

หมายเหตุ : \* บริษัทอยู่ระหว่างการต่ออายุเครื่องหมายการค้ากับกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์

บริษัทอยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า และเครื่องหมายบริการกับกรมทรัพย์สินทางปัญญา ดังนี้

| ภาพตราสินค้า                                                                        | กรรมสิทธิ์ | ประเภทสินค้า / บริการ                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>เครื่องหมายการค้า</b>                                                            |            |                                                                                                                                     |
|   | บริษัท     | ชุดชั้นในบุรุษ สตรี เด็ก และถุงเท้าชนิดยาว                                                                                          |
|  | บริษัท     | ชุดเสื้อกางเกงเด็ก ชุดชุดเด็ก กระโปรงเด็กหญิง เสื้อกางเกงเด็ก ชุดชั้นในเด็ก                                                         |
|  | บริษัท     | ชุดนอนบุรุษ สตรี และเด็ก                                                                                                            |
|  | บริษัท     | ไม้หนีบผ้า ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ผ้าคลุมเตียง ผ้าเช็ดตัว ผ้านวม ผ้าปูที่นอน                                                           |
|  | บริษัท     | เตียงนอน เบาะรองที่นอน ไม้แขวนเสื้อ หมอนรองคอ                                                                                       |
|  | บริษัท     | แว่นตา กระเป๋าเดินทาง กระเป๋าสะพาย กระเป๋าस्टางค์                                                                                   |
|  | บริษัท     | ปลอกผ้านวม ปลอกหมอน ผ้าคลุมเตียง ผ้าเช็ดตัว ผ้านวม และผ้าปูที่นอน กระบอกน้ำ แก้วน้ำ เครื่องกระเบื้องถ้วยชาม ถ้วยกระดิกสุญญากาศ หม้อ |
|  | บริษัท     | กระเป๋าเดินทาง กระเป๋าเดินทางทำด้วยผ้า และเป้                                                                                       |

| ภาพตราสินค้า                                                                        | กรรมสิทธิ์ | ประเภทสินค้า / บริการ                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|
|    | บริษัท     | รองเท้า (ยกเว้นรองเท้ากีฬา)                                 |
|    | บริษัท     | ทุเรียนทอดกรอบ มะพร้าวกรอบ กุ้งแห้ง ขนมหวาน เคลือบช็อคโกแลต |
| <b>เครื่องหมายบริการ</b>                                                            |            |                                                             |
|    | บริษัท     | บริการนำสินค้าหลากหลายชนิดมารวมกัน เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ  |
|    | บริษัท     | บริการนำสินค้าหลากหลายชนิดมารวมกัน เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ  |
|    | บริษัทย่อย | บริการนำสินค้าหลากหลายชนิดมารวมกัน เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ  |
|  | บริษัท     | บริการนำสินค้าหลากหลายชนิดมารวมกัน เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ  |

#### 5.4 สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ

##### 5.4.1 สัญญาเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

##### 5.4.1.1 สัญญาเช่าจากบุคคลเกี่ยวข้อง

###### 1) สัญญาเช่าที่ดิน – ที่ตั้งสาขาศรีราชา

- คู่สัญญา : บริษัท ฟรี-พราว จำกัด (PP) ในฐานะผู้ให้เช่า  
(มีผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารร่วมกันกับบริษัท)
- ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินเปล่าโฉนดเลขที่ 12013 และ 16523 ตั้งอยู่ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ดินรวม 17-3-52 ไร่
- วัตถุประสงค์ในการเช่า : ใช้เป็นที่ตั้งเอ๊าท์เลทสาขาศรีราชา
- ระยะเวลาการเช่า : 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2589
- อัตราค่าเช่า : 190,000 บาทต่อเดือน (อ้างอิงจากราคาประเมินค่าเช่าโดยบก.โมเดอร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งมีนายวสันต์ คงจันทร์ เลขที่ผู้ประเมิน วฒ.003 เป็นผู้ประเมินราคา โดยได้เช่าประเมินราคาเมื่อวันที่ 29 ม.ค. 2559) โดยบริษัทชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน และปรับเพิ่มขึ้นทุกปีตามอัตราเงินเฟ้อที่

ประมาณการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.6, ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานนโยบายการเงิน เดือนมิถุนายน 2559)

- เงื่อนไขสำคัญอื่น :
- ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุการเช่าออกไป ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน บุคคลอื่นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (Right of first refusal) แก่ผู้เช่า
  - ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่ง ส่วนใดหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลอื่นได้
  - ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่ายกกรรมสิทธิ์ ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทน ใดๆ เพิ่มเติม

## 2) สัญญาเช่าที่ดิน – ที่ตั้งสำนักงานและส่วนงานบริหาร ถนนพระราม 9

- คู่สัญญา : บริษัท คิว แอสเซท จำกัด (QA) ในฐานะผู้ให้เช่า  
(เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และมีผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหาร บริษัทร่วมกันกับบริษัท)
- ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 2943, 83869, 134810, 134812, 134817, 134818, 134819, 134820, 134823, 134824, 134825, 134826 ตั้งอยู่ตำบลสวนหลวง อำเภอสวนหลวง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวม 2-0-0 ไร่
- วัตถุประสงค์ในการเช่า : ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานและส่วนงานบริหาร
- ระยะเวลาการเช่า : 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2589
- อัตราค่าเช่า : 230,000 บาทต่อเดือน (อ้างอิงจากราคาประเมินค่าเช่าโดยบจก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ ผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งมีนายวสันต์ คงจันทร์ เลขที่ผู้ประเมิน วฒ.003 เป็นผู้ ประเมินราคา โดยได้เข้าประเมินราคาเมื่อวันที่ 28 ม.ค. 2559) โดยบริษัท ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน และปรับเพิ่มขึ้นทุกปีตามอัตราเงินเฟ้อที่ ประมาณการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.6, ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานนโยบายการเงิน เดือนมิถุนายน 2559)
- เงื่อนไขสำคัญอื่น :
- ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุการเช่าออกไป ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ สิทธิในการปฏิเสธก่อน บุคคลอื่นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (Right of first refusal) แก่ผู้เช่า
  - ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่ง ส่วนใดหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลอื่นได้

- ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่ายกกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม

### 3) สัญญาเช่าที่ดิน – ที่ตั้งสาขาอยุธยา

- คู่สัญญา : บริษัท พี-พราว จำกัด (PP) ในฐานะผู้ให้เช่า  
(มีผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารร่วมกันกับบริษัท)
- ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินเปล่าโฉนดเลขที่ 5303 ตั้งอยู่ตำบลบ้านห้วย (บ้านโพ) อำเภอบาง-  
ปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่ดินรวม 25-0-45.2  
ไร่
- วัตถุประสงค์ในการเช่า : ใช้เป็นที่ตั้งเอิร์ทเลทสาขาพระนครศรีอยุธยา
- ระยะเวลาเช่า : 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2559 ถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2589
- อัตราค่าเช่า : 150,000 บาทต่อเดือน อ้างอิงจากราคาประเมินค่าเช่าโดยบก.แพนซ์  
อินทิเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบ  
จากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งมีนายประภาส บุญมาสงค์ เลขที่ผู้ประเมิน วม.  
258 เป็นผู้ประเมินราคา โดยได้เข้าประเมินราคาเมื่อวันที่ 3 ก.พ. 2559  
โดยบริษัทชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน และปรับเปลี่ยนขึ้นทุกปีตามอัตราเงิน  
เพื่อที่ประมาณการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ประมาณการอัตราเงิน  
เพื่อทั่วไปในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.6 ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย  
รายงานนโยบายการเงิน เดือนมิถุนายน 2559)
- ทั้งนี้ ให้ผู้เช่าเริ่มชำระค่าเช่านับตั้งแต่วันที่ก่อสร้างเสร็จเป็นต้นไป หากมี  
การเปลี่ยนแปลงวันที่ก่อสร้างเสร็จ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ  
ล่วงหน้า เพื่อทำความเข้าใจร่วมกันเกี่ยวกับวันเริ่มชำระค่าเช่า
- เงื่อนไขสำคัญอื่น : - ภายในระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มี  
การต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนบุคคล  
อื่นเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ (Right of first refusal) แก่ผู้  
เช่า
- ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่ง  
ส่วนใดหรือทั้งหมดให้แก่บุคคลอื่นได้
  - ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่ายกกรรมสิทธิ์  
ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทน  
ใดๆ เพิ่มเติม

#### 5.4.1.2 สัญญาเช่าจากบุคคลอื่น

##### 1) สัญญาเช่าที่ดิน – ที่ตั้งสาขาพัทยา

- คู่สัญญา : นายพิรุณ รัตนประสิทธิ์ ในฐานะผู้ให้เช่า
- ทรัพย์สินที่เช่า : 1) ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 1883 ตั้งอยู่ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง  
จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ดินรวม 5-0-0 ไร่

- 2) ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 1883 ตั้งอยู่ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ดินรวม 0-0-280 ไร่
- วัตถุประสงค์ในการเช่า : ใช้เป็นที่ตั้งเอิร์ทเลทสาขาพัทยา
- ระยะเวลาการเช่า : 1) 2 ปี 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560
- 2) 2 ปี 5 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560
- หมายเหตุ : บริษัทเช่าที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2547
- อัตราค่าเช่า : บริษัทชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ตามที่ตกลงกัน โดยปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี
- เงื่อนไขสำคัญอื่น : - หากครบกำหนดสัญญาดังกล่าว ถ้าผู้ให้เช่ายังมิได้เปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ผู้เช่าเพียงรายเดียวเท่านั้นทำสัญญาเช่าต่อไปอีกปีต่อปี และจะขึ้นค่าเช่าไม่เกิน 15% ของค่าเช่าปีสุดท้าย
- ผู้เช่าเป็นผู้ขอติดตั้งไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และต้องชำระค่าบริการเรียกเก็บภายในกำหนดระยะเวลา
- ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่บางส่วนได้ โดยระยะเวลาสัญญาเช่าช่วงต้องไม่เกินอายุในสัญญาเช่าฉบับนี้
- ผู้เช่ายอมยกทรัพย์สินที่ก่อสร้าง ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา

## 2) สัญญาเช่าที่ดิน – ที่ตั้งสาขาปากช่อง

- คู่สัญญา : นางศรีสุดา ล้วนประเสริฐ ในฐานะผู้ให้เช่า
- ทรัพย์สินที่เช่า : 1) ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 1978 และ 43392 ตั้งอยู่ตำบลกลางดง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ดินรวม 8-1-35 ไร่
- 2) ที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 43390 และ 43391 ตั้งอยู่ตำบลกลางดง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ดินรวม 5-3-0 ไร่
- วัตถุประสงค์ในการเช่า : ใช้เป็นที่ตั้งเอิร์ทเลทสาขาปากช่อง
- ระยะเวลาการเช่า : 1) ระยะเวลา 23 ปี 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2572
- 2) ระยะเวลา 21 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2572
- อัตราค่าเช่า : บริษัทชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ตามที่ตกลงกัน โดยปรับค่าเช่าขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่า
- เงื่อนไขสำคัญอื่น : - เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าต่อเป็นรายแรก
- ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงได้ รวมไปถึงให้สามารถโอนสิทธิการเช่า หรือยินยอมให้ผู้ใดครอบครองหรือใช้ประโยชน์แทนโดยนิตินัยหรือพฤตินัยก็ตาม

- ผู้เช่ายอมยกทรัพย์สินที่ก่อสร้าง ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดสัญญา

### 3) สัญญาเช่า – ห้างสรรพสินค้า SAVE NOW อำเภอหาดใหญ่

- คู่สัญญา : บริษัท หาดใหญ่นครินทร์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า
- ทรัพย์สินที่เช่า : พื้นที่บางส่วนในชั้นที่ 1 (ชั้นที่ C1) ของโครงการอาเซี่ยน พลาซ่า ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา รวมจำนวนเนื้อที่ทั้งสิ้น 3,458.72 ตร.ม.
- วัตถุประสงค์ในการเช่า : ที่ตั้งห้างสรรพสินค้า SAVE NOW
- ระยะเวลาการเช่า : 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2561
- อัตราค่าเช่า : บริษัทชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ตามที่ตกลงกัน
- เงื่อนไขสำคัญอื่น :
  - เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าทำการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก มีกำหนดระยะเวลาครั้งละ 3 ปี จนกว่าจะครบ 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มสัญญานี้ โดยในการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเพิ่มขึ้นปีละ 4%
  - การให้เช่าช่วงและ/หรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า อันเนื่องจากการใช้สถานที่เช่าในการประกอบกิจการค้าของผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน
  - หากผู้เช่ามิได้ขนย้ายทรัพย์สินที่ผู้เช่านำมาไว้ในสถานที่เช่าออกไปจากสถานที่เช่า ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงแล้ว ให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า และหากมีการรื้อถอนขนย้ายหรือจำหน่ายจ่ายโอนไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

#### 5.4.2 บันทึกข้อตกลงเครื่องหมายการค้าและบริการ

- คู่สัญญา : บริษัท แอท แฟงค็อก จำกัด (FLYNOW) ในฐานะผู้ให้สัญญา
- วันทำบันทึกข้อตกลง : 31 พฤษภาคม 2559 และฉบับเพิ่มเติมลงวันที่ 19 สิงหาคม 2559
- เครื่องหมายการค้า/บริการ : Flynow เจ้าของเครื่องหมายการค้า/บริการ ทะเบียนเลขที่ ค59724, ค360964 และ ค348053
- FN เจ้าของเครื่องหมายการค้าเลขทะเบียน บ31402 และอยู่ระหว่างการขอจดทะเบียนเครื่องหมายบริการรูปแบบใหม่ ค่าขอจดทะเบียนเลขที่ 1041556
- ข้อตกลง :
  1. ผู้ให้สัญญา และ บริษัท เข้าใจตรงกันว่าต่างฝ่ายต่างได้สร้างสรรค์เครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการของตนมาโดยสุจริต มิได้เป็นการลอกเลียน หรือประยุทธ์ ทำให้เหมือนคล้าย หรือละเมิดสิทธิของแต่ละฝ่ายแต่อย่างใด
  2. ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่คัดค้านคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า/บริการ หรือขอให้เพิกถอน รวมถึงไม่ใช้สิทธิในการเรียกร้อง

ค่าเสียหายหรือฟ้องร้องบริษัทต่อเครื่องหมายการค้า/บริการที่บริษัทได้ยื่นคำขอจดทะเบียนไว้แล้ว

3. ผู้ให้สัญญายอมรับว่า ในกรณีที่บริษัทจะขยายธุรกิจหรือจดทะเบียนเครื่องหมายบริการใดๆ เพิ่มเติม (ไม่รวมเครื่องหมายการค้า) บริษัทสามารถจดทะเบียนเครื่องหมายบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ผู้ให้สัญญายอมรับว่าเป็นสิทธิของบริษัทและผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่คัดค้านคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายบริการ หรือขอให้เพิกถอน รวมถึงไม่ใช้สิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายหรือฟ้องร้องบริษัทต่อเครื่องหมายบริการที่บริษัทอาจจะยื่นคำขอ

หมายเหตุ : บริษัทมุ่งเน้นออกแบบและสั่งผลิตสินค้าภายใต้ตราสินค้าซึ่งได้จดทะเบียนเครื่องหมายการค้าแล้ว โดยบริษัทมุ่งสร้างความเป็นเอกลักษณ์ของสินค้า และสื่อสารให้ลูกค้ารับทราบและจดจำตราสินค้าของบริษัท โดยตราสินค้าของบริษัทจะไม่ได้ใช้ตัวอักษรว่า “FN” เพื่อป้องกันความสับสนในการรับรู้ตราสินค้าระหว่างตราสินค้าของบริษัทและตราสินค้าของ FLYNOW

#### 5.4.3 สัญญาจ้างก่อสร้างเอ๊าท์เลทสาขาพระนครศรีอยุธยา

|                     |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา            | : | บริษัท ศิย์พอยท์ คอนสตรัคชั่น จำกัด ในฐานะ “ผู้รับจ้าง” (มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกันกับบริษัท)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| วันที่ของสัญญา      | : | 5 กรกฎาคม 2559                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ระยะเวลาการก่อสร้าง | : | ผู้รับจ้างตกลงเริ่มทำงานที่รับจ้างตั้งแต่วันที่ 15 กรกฎาคม 2559 และส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างภายในวันที่ 12 ตุลาคม 2559                                                                                                                                                                                                                             |
| ข้อตกลงการว่าจ้าง   | : | บริษัทในฐานะ “ผู้ว่าจ้าง” ตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างบริหารงานโครงการ และรับจ้างทำการก่อสร้างเอ๊าท์เลทสาขาพระนครศรีอยุธยา (เฉพาะค่าแรง)                                                                                                                                                                                                       |
| ราคาและการชำระ      | : | คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงราคาว่าจ้าง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นค่าบริหารงานก่อสร้าง จำนวน 1.40 ล้านบาท ส่วนค่าแรงงานก่อสร้าง ค่าเครื่องจักร ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ให้คำนวณจากค่าใช้จ่ายตามจริง บวกด้วยค่าดำเนินการในอัตราร้อยละ 20.00 แต่ไม่เกิน 11.00 ล้านบาท โดยจะชำระเมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และผู้รับจ้างได้ส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างแล้ว |

#### 5.5 ธรรมเนียมประกันภัย

บริษัททำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินสำหรับอาคาร อุปกรณ์ และสต็อกสินค้า รวมถึงประกันภัยสำหรับเงิน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีธรรมเนียมประกันภัยที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

##### 1) ธรรมเนียมประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินสำหรับสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ และสต็อกสินค้า

|                |   |                                         |
|----------------|---|-----------------------------------------|
| คู่สัญญา       | : | บริษัท เจ้าพระยาประกันภัย จำกัด (มหาชน) |
| เลขที่กรมธรรม์ | : | 00014IA0/5811/00005-3                   |
| ประเภทกรมธรรม์ | : | ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน            |

|                          |                                                                                                                                                                                                            |                 |         |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย | : 1. สิ่งปลูกสร้างของสาขาเอิร์ทเลททั้ง 7 สาขา และสำนักงานใหญ่<br>2. อุปกรณ์ เครื่องจักร เครื่องมือของสาขาเอิร์ทเลททั้ง 7 สาขา และสำนักงานใหญ่<br>3. สต็อกสินค้าของสาขาเอิร์ทเลททั้ง 7 สาขา และสำนักงานใหญ่ |                 |         |
| ระยะเวลาประกันภัย        | : วันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2559                                                                                                                                                     |                 |         |
| ทุนประกันภัย             | 1. สาขาเพชรบุรี                                                                                                                                                                                            | 135.84          | ล้านบาท |
|                          | 2. สาขากาญจนบุรี                                                                                                                                                                                           | 58.62           | ล้านบาท |
|                          | 3. สาขาพัทยา                                                                                                                                                                                               | 108.21          | ล้านบาท |
|                          | 4. สาขานครราชสีมา                                                                                                                                                                                          | 156.77          | ล้านบาท |
|                          | 5. สาขาสิงห์บุรี                                                                                                                                                                                           | 135.82          | ล้านบาท |
|                          | 6. สาขาหัวหิน                                                                                                                                                                                              | 183.66          | ล้านบาท |
|                          | 7. สาขาศรีราชา                                                                                                                                                                                             | 180.57          | ล้านบาท |
|                          | 8. สาขาหาดใหญ่                                                                                                                                                                                             | 23.73           | ล้านบาท |
|                          | 8. อาคารสำนักงานใหญ่ ถนนพระราม 9                                                                                                                                                                           | <u>170.00</u>   | ล้านบาท |
|                          | รวม                                                                                                                                                                                                        | <u>1,153.22</u> | ล้านบาท |
| ผู้รับผลประโยชน์         | : ผู้รับผลประโยชน์ได้แก่ บริษัท<br>ยกเว้นสาขาหัวหินและสาขาเพชรบุรี ผู้รับผลประโยชน์ คือ เจ้าหนี้สถาบันการเงิน                                                                                              |                 |         |

## 2) ประกันภัยสำหรับเงิน

|                     |                                                                           |             |         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|
| คู่สัญญา            | : บริษัท เจ้าพระยาประกันภัย จำกัด (มหาชน)                                 |             |         |
| เลขที่กรมธรรม์      | : 00014MN0/5811/00001-7                                                   |             |         |
| ประเภทกรมธรรม์      | : ประกันภัยสำหรับเงิน                                                     |             |         |
| สถานที่เอาประกันภัย | : เอิร์ทเลทสาขาเพชรบุรี สาขาพัทยา สาขาปากช่อง สาขาสิงห์บุรี และสาขาหัวหิน |             |         |
| ระยะเวลาประกันภัย   | : วันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2559                    |             |         |
| จำนวนเงินจำกัด      | 1. สาขาเพชรบุรี                                                           | 1.55        | ล้านบาท |
| ความผิดภายใต้       | 2. สาขาพัทยา                                                              | 0.65        | ล้านบาท |
| วงเงินคุ้มครอง      | 3. สาขาปากช่อง                                                            | 1.55        | ล้านบาท |
|                     | 4. สาขาสิงห์บุรี                                                          | 1.55        | ล้านบาท |
|                     | 5. สาขาหัวหิน                                                             | <u>4.57</u> | ล้านบาท |
|                     | รวม                                                                       | <u>9.87</u> | ล้านบาท |

หมายเหตุ : บริษัทจัดทำกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับเงินเพิ่มเติมเฉพาะสาขาที่มีเงินหมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ได้แก่ สาขาเพชรบุรี สาขาพัทยา สาขาปากช่อง สาขาสิงห์บุรี และสาขาหัวหิน เนื่องจากบริษัทได้รับความคุ้มครองความเสี่ยงหรือความเสียหายต่อเงินตามกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับเงิน (ปง.2) จากกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินสำหรับสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ และสต็อกสินค้า เลขที่ 00014IA0/5811/00005-3 แล้ว

## 5.6 สัญญาเงินกู้ยืม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวนรวม 3 สัญญา โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1) สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วงเงินกู้ยืม         | : 250.00 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ประเภทเงินกู้ยืม     | : สินเชื่อเงินกู้ระยะยาว                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| อัตราดอกเบี้ย        | : - เดือนมกราคม ถึงเดือนตุลาคม 2559 คิดอัตราดอกเบี้ย BIBOR + ร้อยละ 2.74 ต่อปี<br>- เดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนมิถุนายน 2560 คิดอัตราดอกเบี้ย BIBOR + ร้อยละ 3.14 ต่อปี<br>- เดือนกรกฎาคม 2560 เป็นต้นไป คิดอัตราดอกเบี้ย BIBOR + ร้อยละ 4 ต่อปี                                                                  |
| วัตถุประสงค์ในการกู้ | : ปรับโครงสร้างทางการเงินสำหรับเตรียมความพร้อมในการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                                                                                                                                             |
| วันที่ทำสัญญา        | : วันที่ 25 ธันวาคม 2558                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| วันที่สิ้นสุดสัญญา   | : ภายใน 4 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก                                                                                                                                                                                                                                                             |
| หลักประกัน           | : - จำนวนที่ดินโฉนดเลขที่ 73533 73530 และ 66950 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของบริษัท วงเงินจำนวน 250.00 ล้านบาท<br>- จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 266 และ 2217 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้าง กรรมสิทธิ์ของบริษัท |
| เงื่อนไขสำคัญอื่น    | : - ผู้ขอสินเชื่อต้องรักษาสัดส่วนหนี้สินรวมต่อทุนในปี 2559 ไม่เกิน 2 เท่า และนับตั้งแต่นั้นปี 2560 เป็นต้นไป ไม่เกิน 1.75 เท่า<br>- ผู้ขอสินเชื่อต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงิน Debt Service Coverage Ratio ในปี 2559 ไม่ต่ำกว่า 1.10 เท่า และนับตั้งแต่นั้นปี 2560 เป็นต้นไป ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า              |

### 2) สัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น

|              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วงเงินกู้ยืม | : 350.00 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                     |
| ประเภทวงเงิน | : 1. สินเชื่อเบิกเกินบัญชี จำนวน 10.00 ล้านบาท<br>2. สินเชื่อค้ำประกัน จำนวน 20.00 ล้านบาท<br>3. สินเชื่อธุรกรรมต่างประเทศ จำนวน 300.00 ล้านบาท และสินเชื่อตัวเงิน<br>4. วงเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยง จำนวน 20.00 ล้านบาท<br>รวมจำนวน 350.00 ล้านบาท |

- อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ย MOR สำหรับสินเชื่อเบิกเกินบัญชี และอัตราดอกเบี้ย  
อัตราตลาดสำหรับสินเชื่อตัวเงิน
- วัตถุประสงค์ในการกู้ : เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ
- วันที่ทำสัญญา : วันที่ 5 มิถุนายน 2558
- เงื่อนไขสำคัญอื่น : - ผู้ขอสินเชื่อตกลงว่าจะไม่กระทำการจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า  
จำนำ จำนอง ก่อให้เกิดภาระติดพัน หรือทำให้ตกอยู่ในความ  
รับผิดชอบหรือเงื่อนไขใดๆ ที่มีผลทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเหนือ  
สินทรัพย์ของผู้ขอสินเชื่อ รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ เอิร์ท  
เลทสาขาหัวหิน สาขาเพชรบุรี สาขากาญจนบุรี และสาขาสีหิบุรี  
ไม่ว่าที่มีอยู่ในขณะนี้หรือที่จะมีขึ้นใหม่ในภายภาคหน้า และไม่ว่า  
จะโดยประการใดให้กับผู้อื่นใดทั้งสิ้น เว้นแต่ให้ไว้กับธนาคาร หรือ  
ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรกับธนาคาร  
- ผู้ขอสินเชื่อตกลงนำโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของเอิร์ทเลทสาขาหัวหิน  
และสาขาเพชรบุรี มาวางเป็นประกันไว้กับธนาคาร

หมายเหตุ: ณ วันที่ 8 เมษายน 2559 สถาบันการเงินดังกล่าวมีการปรับลดวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก 350.00 ล้าน  
บาท เป็น 250.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2559 บริษัทได้ลงนามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินราย  
ดังกล่าวเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### 3) สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว

- วงเงินกู้ยืม : 130.00 ล้านบาท
- ประเภทเงินกู้ยืม : สินเชื่อเงินกู้ระยะยาว
- อัตราดอกเบี้ย : - เดือนเมษายน ถึงเดือนตุลาคม 2559 คิดอัตราดอกเบี้ย BIBOR +  
ร้อยละ 2.74 ต่อปี  
- เดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนมิถุนายน 2560 คิดอัตราดอกเบี้ย  
BIBOR + ร้อยละ 3.14 ต่อปี  
- เดือนกรกฎาคม 2560 เป็นต้นไป คิดอัตราดอกเบี้ย BIBOR + ร้อย  
ละ 4 ต่อปี
- วัตถุประสงค์ในการกู้ : ปรับโครงสร้างทางการเงินสำหรับเตรียมความพร้อมในการนำบริษัท  
เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยใช้รองรับการจ่ายเงินปันผล  
เพื่อเป็นการจัดโครงสร้างทุน
- วันที่ทำสัญญา : วันที่ 8 เมษายน 2559
- วันที่สิ้นสุดสัญญา : ภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้
- หลักประกัน : - จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 1064, 1065,  
1067, 1088, 9680, 28263, 28264, 28268, 29181, 33162 และ  
65448 (รวม 11 โฉนด) ตั้งอยู่ตำบลมะพร้าว อำเภอเมืองเพชรบุรี  
จังหวัดเพชรบุรี

เงื่อนไขสำคัญอื่น

- จำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 1066 ตั้งอยู่ที่ตำบลมะพร้าว อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี โดยไม่เพิ่มวงเงิน
- ผู้ขอสินเชื่อต้องรักษาสัดส่วนหนี้สินรวมต่อทุนในปี 2559 ไม่เกิน 2 เท่า และนับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป ไม่เกิน 1.75 เท่า
- ผู้ขอสินเชื่อต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงิน Debt Service Coverage Ratio ในปี 2559 ไม่ต่ำกว่า 1.10 เท่า และนับตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป ไม่ต่ำกว่า 1.20 เท่า

## 5.7 นโยบายขยายสาขา

บริษัทกำหนดนโยบายการลงทุนขยายสาขาไว้อย่างชัดเจน โดยแนวทางในการจัดหาที่ดินจะมีรูปแบบเป็นการซื้อหรือเช่าที่ดิน จะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและเจ้าของที่ดิน กรณีเป็นการเช่า ต้องเป็นการเช่าระยะยาวเท่านั้น หากเจ้าของที่ดินไม่ให้เช่าและต้องการขาย บริษัทฯ จึงจะพิจารณาว่าจะซื้อหรือไม่ ทั้งนี้ ต้องศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการ และต้องมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดไว้ โดยค่าเช่าที่ดินหรือค่าที่ดิน จะอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ บริษัทไม่มีนโยบายเข้าทำรายการซื้อหรือเช่าที่ดินกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง แต่หากเป็นกรณีที่บริษัทต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นการซื้อหรือเช่าที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งเอิร์ทเลทจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง บุคคลเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องถือครองที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ปี และบริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการทุกรายการ แม้ว่ารายการดังกล่าวจะมีขนาดรายการไม่ถึงตามเกณฑ์การทำรายการเกี่ยวโยง โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอื่นๆ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และใช้อัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในรายชื่อของสำนักงาน ก.ล.ต. และหากเป็นการเช่า ก็จะทำสัญญาเช่าในรูปแบบการเช่าระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทจะนำนโยบายดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติในเดือนตุลาคม 2559 และให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ

## 5.8 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2559 มีมติอนุมัติการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซฟ นาว 2494 จำกัด (SN) เพื่อขยายฐานกลุ่มลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับล่าง ซึ่งมีความแตกต่างกับกลุ่มลูกค้าของ FN จึงเหมาะสมที่จะใช้ SN เป็นแบรนด์รอง (Fighting Brand) เพื่อประโยชน์ด้านการแข่งขัน ซึ่งปัจจุบัน SN มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งมีผลทำให้ SN มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยบริษัทเข้าถือหุ้นใน SN คิดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน

ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งโครงการลงทุนแต่ละโครงการ บริษัทจะคำนึงถึงผลตอบแทนจากการลงทุน ความเสี่ยง สภาพคล่องทางการเงินของบริษัท รวมถึงสถานะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอย่างรอบคอบ โดยจะพิจารณาการลงทุนในธุรกิจที่บริษัทมีความชำนาญ เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นสำคัญ และโครงการลงทุนแต่ละครั้งจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนที่ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ซึ่งตั้งขึ้นชั่วคราวเพื่อพิจารณาการลงทุน และผ่านการพิจารณาความเสี่ยงต่างๆ จากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทมีนโยบายส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ

ในบริษัทย่อย เพื่อควบคุมทิศทาง และนโยบายการบริหารงานที่สำคัญของบริษัทย่อยดังกล่าวให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท