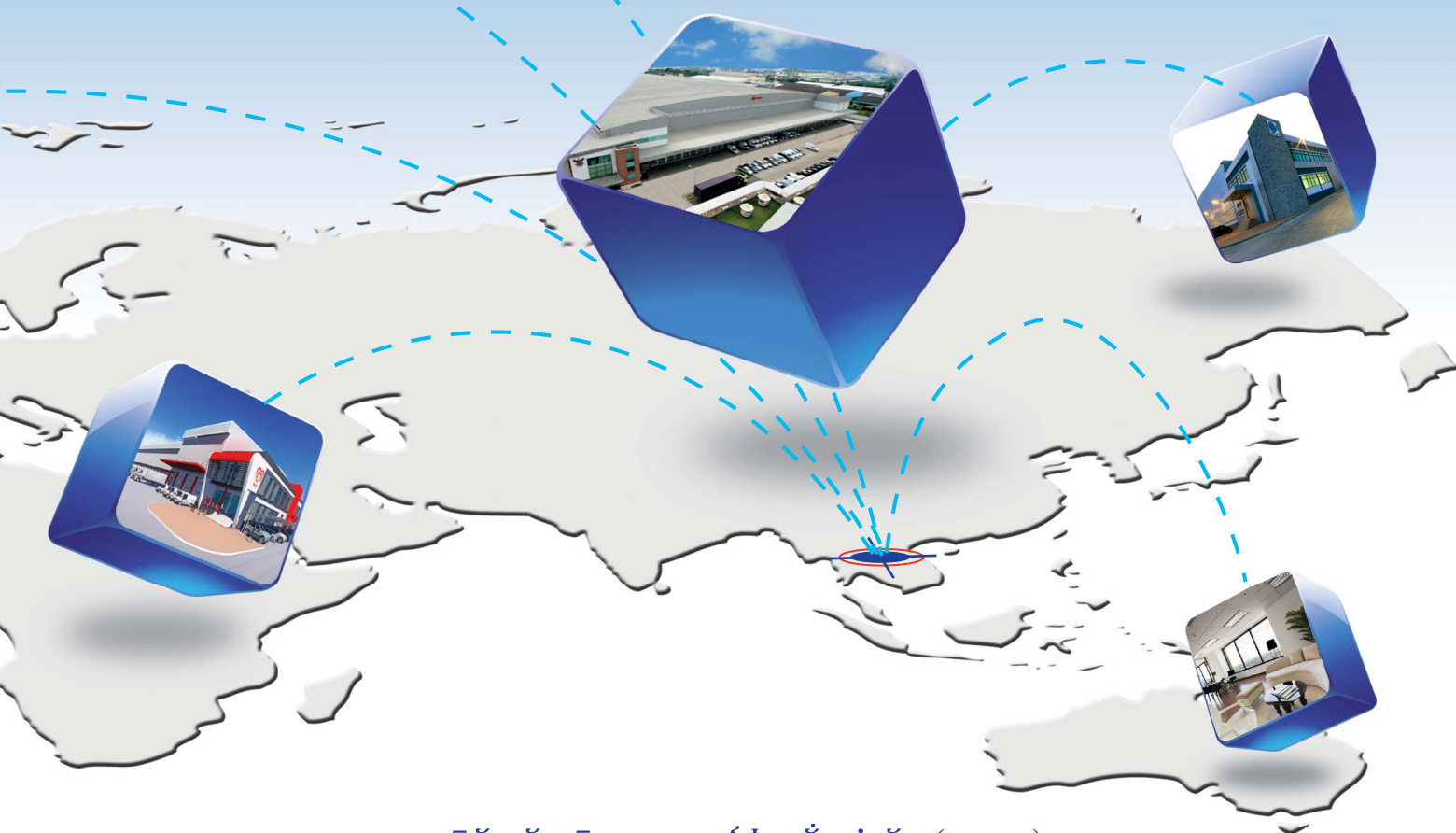


# WHA

Warehouse Asia

รายงานประจำปี 2557

ANNUAL REPORT 2014



บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
WHA CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED

# สารบัญ



สารจากประธาน	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
คณะกรรมการ	4
สถานที่ตั้งโรงงานและคลังสินค้า	6
สรุปข้อมูลงบการเงิน	7
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	10
▷ วิสัยทัศน์ การกิจ และเป้าหมายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ	10
▷ ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ	12
▷ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	16
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	18
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ	44
▷ ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	49
▷ ข้อพิพาททางกฎหมาย	62
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	63
ปัจจัยความเสี่ยง	72
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	80
โครงสร้างการจัดการ	85
การกำกับดูแลกิจการ	98
การควบคุมภายใน	108
ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	109
รายการระหว่างกัน	112
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ	118
รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	129
งบการเงิน	130
คำตอบแทนผู้สอบบัญชี	224



## สารจากประธาน

ปี 2557 ถือว่าเป็นปีที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เกิดการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในธุรกิจ หลังจากบริษัท WHA ซึ่งเป็นผู้นำในการนำเสนอแนวคิดการสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit Concept) ของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม เข้าสู่ตลาดโลจิสติกส์ ของประเทศไทยเมื่อ 11 ปีก่อน จนปัจจุบันได้รับการยอมรับจากกลุ่มลูกค้าชั้นนำจากต่างประเทศ และบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก และถือเป็นส่วนสำคัญในการลดต้นทุนในการดำเนินงานของลูกค้า รวมถึงต้นทุนโลจิสติกส์ในระดับประเทศต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) อย่างมีนัยสำคัญ ขณะนี้บริษัท พร้อมที่จะต่อยอดการเติบโตธุรกิจที่เป็นผู้นำในการเป็นผู้พัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานระดับพรีเมียมในรูปแบบ Built-to-Suit ไปสู่การเติบโตในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยการได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2557 กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เหมราชฯ พร้อมกับการแสดงเจตจำนงในการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท เหมราชฯ อย่างน้อยร้อยละ 50 โดยถือเป็นก้าวสำคัญของบริษัท WHA ที่จะให้บริการครบวงจรกับลูกค้าชั้นนำของต่างประเทศ โดยการขยายธุรกิจแนวตั้ง (Upward Integration) ผ่านธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้บริการแก่บริษัทข้ามชาติที่ครบวงจร สำหรับการลงทุนทางตรงของนักลงทุนต่างประเทศ นอกจากนี้เพื่อสอดคล้องกับ จุดเริ่มต้นของเขตประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน หรือ AEC ที่จะเริ่มอย่างเป็นทางการตั้งแต่ต้นปี 2559 เป็นต้นไป ทำให้บริษัทฯ มีความพร้อมในการให้บริการกับลูกค้าชั้นนำที่เตรียมขยายธุรกิจในการลงทุนในต่างประเทศ โดยเฉพาะในภูมิภาคอาเซียน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมในประเทศในแถบนี้ หรือการลงทุนในคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า ขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยบริษัท เหมราชฯ ถือเป็นผู้ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมอย่างแท้จริง ดำเนินการโดยกลุ่มผู้บริหารมืออาชีพกว่า 26 ปี ด้วยกลุ่มลูกค้ามากกว่า 600 ราย ในอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญต่อประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็น อุตสาหกรรมยานยนต์ ปิโตรเคมี พลังงาน ไฟฟ้า และอุตสาหกรรมเหล็ก เป็นต้น

จุดสำคัญที่เรามองบริษัท เหมราชฯ นอกเหนือจากธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คือการมีรายได้ที่มั่นคง ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ต้องการการเจริญเติบโตของรายได้ประจำที่ยั่งยืน พร้อมกับการให้บริการในรูปแบบ One-Stop Service บริษัท WHA มุ่งเน้นในธุรกิจที่จะสร้างความมั่นคงในระยะยาว ดังกล่าว ผ่านบริษัท เหมราชฯ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค ทั้ง น้ำ และไฟฟ้าให้แก่ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมและกลุ่มลูกค้าที่เข้าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อสร้างความมั่นคงสูงสุดในความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจ ซึ่งบริษัท WHA ยังคงมุ่งเน้นที่จะเพิ่มกำลังการผลิตของไฟฟ้า ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งปัจจุบันมีกำลังการผลิตติดตั้งที่ได้รับอนุญาตประมาณ 4 เมกะวัตต์ แต่หากเทียบถึงกำลังการผลิตของบริษัทฯ มีมากกว่า 100 เมกะวัตต์ รวมถึงการลงทุนในธุรกิจไฟฟ้าผ่านบริษัท เหมราชฯ กับพันธมิตรทางธุรกิจชั้นนำ เช่นกลุ่ม Glow Energy กลุ่ม Gulf Power และกลุ่ม B. Grimm Group ซึ่งพร้อมจะเติบโตไปพร้อมกับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้บริษัท WHA ยังคงมุ่งเน้นในพลังงานทางเลือกด้านอื่น (Renewable Energy) เพื่อสอดคล้องกับนโยบายภาครัฐ อีกด้วย

สภาพเศรษฐกิจในปี 2558 น่าจะกลับมามีแรงสนับสนุนจากภาครัฐ และภาคเอกชนเพื่อผนึกกำลังผลักดันให้เศรษฐกิจฟื้นตัวและขยายตัวอย่างยั่งยืน บริษัท WHA พร้อมทั้งจะเป็นส่วนหนึ่งในการลดต้นทุนในการดำเนินงานของลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนการจัดเก็บสินค้า และต้นทุนการขนส่ง ซึ่งสอดคล้องกับการที่กลุ่มลูกค้าชั้นนำต่างประเทศ มองทั้งประเทศไทยและประเทศเพื่อนบ้านที่อยู่รอบประเทศไทย เป็นผืนแผ่นดินเดียวกัน ด้วยนโยบาย AEC และด้วยการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อให้ลูกค้าสามารถขนส่งสินค้าได้เสรี และประหยัดต้นทุนมากขึ้น ไม่ว่าโรงงานผลิตอยู่ที่ไหนก็ตาม ปัจจุบัน บริษัท WHA ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าให้สร้างศูนย์กระจายสินค้า ในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งถือเป็นโครงการแรก ในต่างประเทศ และยังคง Concept การเป็น Built-to-Suit ในรูปแบบการให้บริการที่ครบวงจร ไม่ว่าลูกค้าจะไปลงทุนในประเทศต่างๆ ในภูมิภาคนี้ และด้วยการต่อยอดธุรกิจกับการลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม บริษัท WHA มีความเชื่อมั่นอย่างมากว่าจะสามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างยืดหยุ่นและครบวงจรมากขึ้น

เรายังคงให้ความสำคัญกับการใช้นวัตกรรมทางการเงิน เพื่อช่วยให้ต้นทุนด้านการเงินลดต่ำลง โดยบริษัทฯ เชื่อว่าการลดต้นทุนดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกับกลุ่มลูกค้าไปด้วย ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิว เอชเอ พรีเมียมโกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust; WHART) ซึ่งถือเป็นกองทรัสต์ประเภท กลุ่มอินดิสเตรียล และโลจิสติกส์ทรัสต์กองแรกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอีกด้วย ซึ่งถือเป็นการต่อยอดการเป็นผู้นำในการผสมผสานนวัตกรรมทางการเงินควบคู่ไปกับการเติบโตทางธุรกิจได้เป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ กระผมขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้งลูกค้า กลุ่มสถาบันการเงิน ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ของบริษัทฯ ที่ได้ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการเจริญเติบโตของบริษัทฯ เรื่อยมา โดยเราหวังว่าจะเดินและเติบโตไปด้วยกันในระยะยาวตามสโลแกนในการดำเนินธุรกิจของเรา “Better Together Better to Greatest”



นายสมยศ อนันตประยูร  
ประธานกรรมการ





## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเป็นอิสระจำนวน 4 ท่าน ได้แก่ ดร.พิชิต อัคราทิตย์ ประธานกรรมการตรวจสอบ ดร.อภิชัย บุญธีรวัชร ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิต และดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยทั้ง 4 ท่านเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน

ในปี 2557 มีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 6 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง ยกเว้นการประชุม 1 ครั้ง ที่ขาดกรรมการตรวจสอบ 1 ท่าน ซึ่งในหลายครั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับประธานกรรมการ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายในตามความเหมาะสม และได้แสดงความเห็นพร้อมข้อเสนอแนะอย่างอิสระอย่างที่เหมาะสม กรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยสรุปความเห็นตามการรายงานในเรื่องต่างๆ ดังนี้

### ความถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินทั้งรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี นโยบายการบัญชีที่สำคัญ ความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล ตลอดจนพิจารณาแผนการตรวจสอบ วิธีการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบ ร่วมกับฝ่ายจัดการ และผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทถูกจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีความถูกต้องตามที่ควร เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ ครบถ้วนและเชื่อถือได้ ตลอดจนมีการเลือกใช้นโยบายการบัญชี และการนำเสนอข้อมูลทางการเงินที่สะท้อนภาพการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกิจการได้อย่างเหมาะสม

### ความเพียงพอของระบบควบคุมภายในการตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการประเมินระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งให้ความเห็นในการปรับปรุงการดำเนินงาน อันเป็นผลสืบเนื่องจากการรายงานดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสมต่อสภาพการณ์ ตลอดจนอยู่ในระดับที่สามารถเกื้อหนุนให้กิจการสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานแผนงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในประจำปี ที่จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์ตามฐานความเสี่ยง (Risk-based Audit Plan) ซึ่งมุ่งเน้นการตรวจสอบเพื่อระบุความเสี่ยงในการดำเนินงานที่มีผลกระทบต่อกิจการในระดับสูง ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้มีการหารือกับหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระและเหมาะสม

การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของสิทธิบัตรฯ ซึ่งถือเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ตลอดจนประเมินการปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทได้อย่างเหมาะสม

#### รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง อย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส และมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในสอบทานความถูกต้อง และรายงานกับคณะกรรมการตรวจสอบ ตลอดจนประเมินรายการที่เกี่ยวข้องที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินในทุกไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันที่ได้พิจารณานั้น เป็นรายการที่เข้าข่ายธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป ที่กำหนดขึ้นอย่างสมเหตุสมผล เป็นธรรมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

#### ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี การพิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติงานสำหรับปี 2557 ของผู้สอบบัญชี มีข้อสรุปว่า ผลการปฏิบัติงานโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และมีความอิสระเพียงพอ

ในการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2558 นั้น เนื่องจากในปีที่ผ่านมาได้มีการเปรียบเทียบราคาค่าบริการสอบบัญชีแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ขอบเขต และปริมาณธุรกรรมเทียบกับค่าบริการสอบบัญชีสำหรับปี 2558 ตามที่ผู้สอบบัญชีเสนอ โดยมีความเห็นชอบเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทให้แต่งตั้งบริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2558 โดยมีค่าตอบแทนคิดเป็นจำนวนเงินรวม 3,820,000 บาท

#### ความเห็นและข้อสังเกตโดยรวมจากการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง โดยประเมินผลในภาพรวมเป็นรายคณะประจำปี 2557 ใน 2 ส่วน คือส่วนที่ 1 การทำหน้าที่โดยรวมของคณะกรรมการตรวจสอบ ส่วนที่ 2 การปฏิบัติหน้าที่เฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 6 ด้าน ได้แก่ 1) การสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องเพียงพอ 2) การสอบทานให้บริษัทมีการควบคุมภายในและตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล 3) การสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 4) การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี 5) การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน และ 6) การจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นโดยรวมว่า คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานอย่างเพียงพอและครบถ้วน



ดร.พิชิต อัคราทิตย์  
ประธานกรรมการตรวจสอบ

## คณะกรรมการ

นายสมยศ อนันตประยูร

ประธานกรรมการ  
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นางจรีพร อนันตประยูร

กรรมการ กรรมการผู้จัดการ  
และรักษาการผู้อำนวยการ  
ฝ่ายพัฒนาโครงการ



นายสุรเชียร จักรธรรณท์

กรรมการ



นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ยาก

กรรมการ  
และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน



นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิก

กรรมการ และผู้อำนวยการ  
ฝ่ายการจัดการโครงการก่อสร้าง



นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย

กรรมการ  
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี  
และรักษาการผู้อำนวยการ  
ฝ่ายปฏิบัติการ



นายณรงค์ กริชชาญชัย

กรรมการ



ดร.พีชิต อัคราภิตย์

กรรมการอิสระ  
และประธานกรรมการตรวจสอบ



ดร.อภิชัย บุญธีรวัธ

กรรมการอิสระ  
และกรรมการตรวจสอบ



ดร.ณฤชญา สุขบุญญสกลิต

กรรมการอิสระ  
และกรรมการตรวจสอบ



ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีแบบ

กรรมการอิสระ  
และกรรมการตรวจสอบ





## Outer Eastern Bangkok Zone

Bangna-Trad Rd., Km.18-23  
Ladkrabang / Phantong, Chonburi

- Convenient access to the City Center of Bangkok, Suvarnabhumi Airport and Laemchabang Seaport



WHA Mega Logistics Center Bangna Km.19



WHA Mega Logistics Center Ladkrabang



WHA Mega Logistics Center Chonlatharnpichit Km.5

## Industrial Estate Zone

Hemraj Saraburi Industrial Land  
Amata City, Rayong

- Tax privileges from BOI  
- Convenient access to Suvarnabhumi Airport and Laemchabang Seaport



Amata City IE, Rayong



Amata City IE, Rayong

2

## Outer Northern Bangkok Zone

Bang Pa-In, Ayutthaya  
Wangnoi, Ayutthaya

- Logistics hub to North and Northeast region of Thailand



WHA Mega Logistics Center Wangnoi Km.61

4

## Outer Southern Bangkok Zone

Rama II, Samutsakorn

- Logistics hub for Cold Storages to South region of Thailand

5

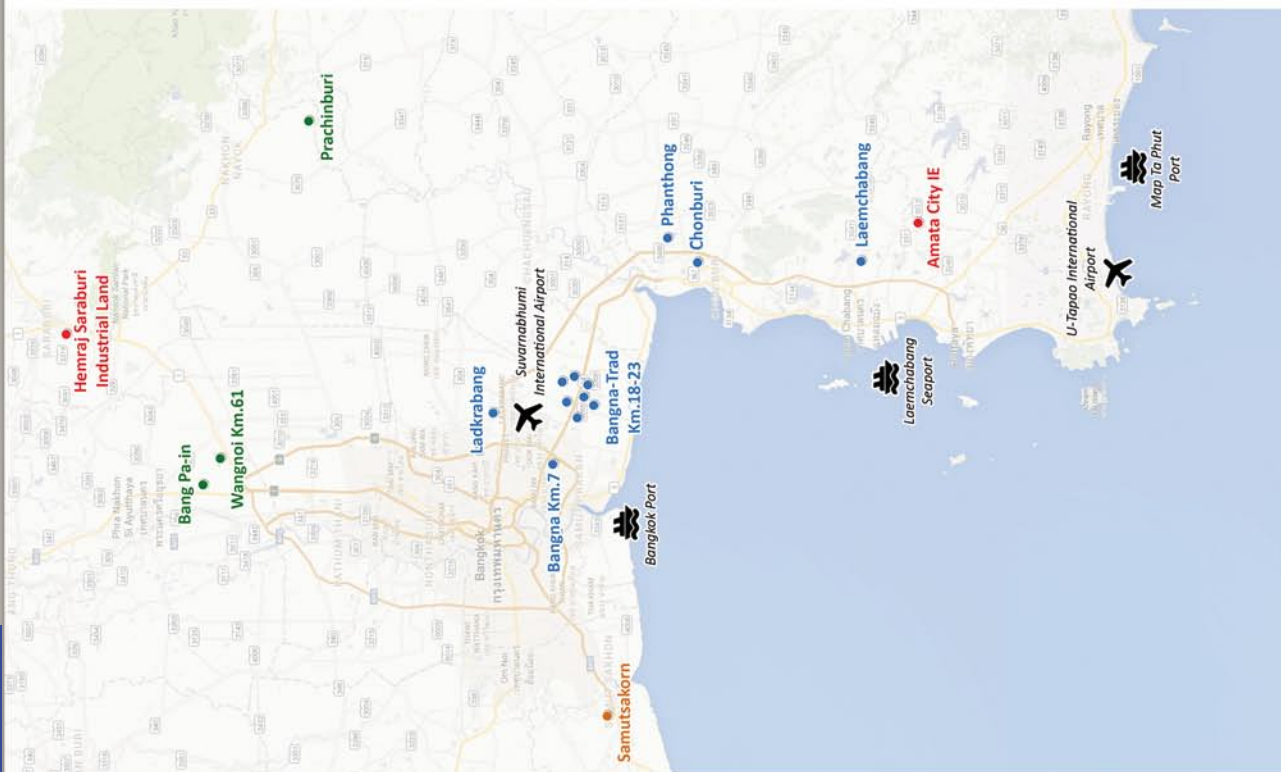
## Up-Country Zone

Khonkaen / Suratham / Lumpoon

- To serve client's business expansion in every region.



WHA Mega Logistics Center - Premium Warehouse Spec.





## สรุปข้อมูลงบการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

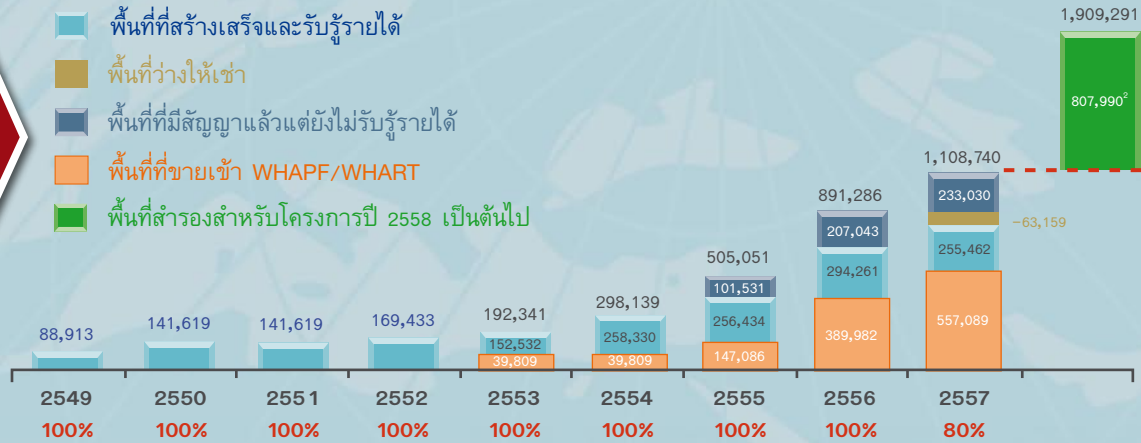
รายละเอียด	2557	2556	2555
	(งบการเงินรวม)	(งบการเงินรวม)	(งบการเงินรวม)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	551	500.50	359.93
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,337	6,584.95	1,808.85
รายได้รวม	5,058	7,168.97	2,213.43
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,050	4,961.78	1,617.10
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	219	178.99	126.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	283	131.76	68.06
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานตามปกติ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	979	1,463.46	212.42
สินทรัพย์	15,952	11,048.86	8,297.51
หนี้สิน	11,472	6,895.06	5,410.45
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,480	4,153.80	2,887.06
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	N/A	1.31	0.32
อัตราตอบแทนผู้ถือหุ้น	22.67%	41.57%	11.20%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	16.26%	31.47%	8.92%



## อัตราการเติบโตของโครงการ

หน่วย : ตารางเมตร

รวมพื้นที่  
ที่พัฒนาแล้ว  
และกำลัง  
พัฒนา และ  
พื้นที่เช่า  
สำหรับปี  
2549 ถึง  
2557

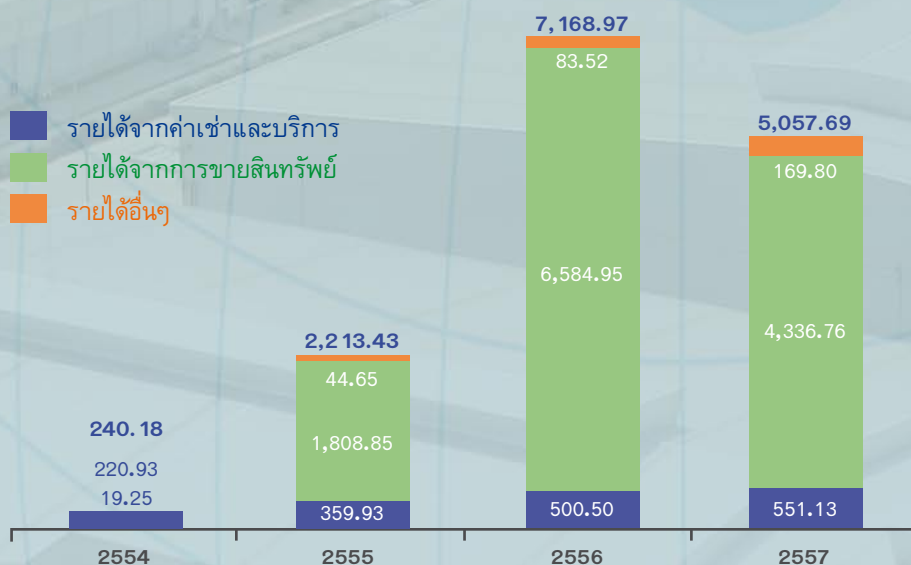


## รายชื่อลูกค้าของบริษัท



## โครงสร้างรายได้จากการดำเนินงานตามปกติ

หน่วย : ล้านบาท





## วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำในเขตประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC; Asean Economics Community) ด้านธุรกิจการให้บริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน (logistics facilities) อย่างครบวงจร ด้วยสินค้าที่มีคุณภาพครอบคลุมการให้บริการทุกระดับ ตั้งแต่ต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำของลูกค้า

## ภารกิจ (Mission)

- ▷ มุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้า คู่ค้าทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- ▷ ริเริ่ม และสร้างสรรค์กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่แตกต่าง เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้น
- ▷ สร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับพันธมิตรทางธุรกิจ
- ▷ ให้บริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน (logistics facilities) ที่มีคุณภาพเหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยการประยุกต์ใช้องค์ความรู้และความชำนาญในธุรกิจ เพื่อบรรลุข้อตกลงที่สร้างความได้เปรียบให้กับทุกฝ่าย (win-win situation)
- ▷ รักษาวินัยทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น
- ▷ พัฒนาสมรรถนะหลักขององค์กร (core competency) และส่งเสริมการทำงานตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี (good governance)



# นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ



## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1.1. วิสัยทัศน์ ภารกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

#### วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำในเขตประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC; Asean Economics Community) ด้านธุรกิจการให้บริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน (logistics facilities) อย่างครบวงจร ด้วยสินค้าที่มีคุณภาพครอบคลุมการให้บริการทุกระดับ ตั้งแต่ต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำของลูกค้า

#### ภารกิจ (Mission)

1. มุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้า คู่ค้าทางธุรกิจ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
2. ริเริ่ม และสร้างสรรค์กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่แตกต่าง เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้น
3. สร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับพันธมิตรทางธุรกิจ
4. ให้บริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน (logistics facilities) ที่มีคุณภาพเหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยการประยุกต์ใช้องค์ความรู้และความชำนาญในธุรกิจ เพื่อบรรลุข้อตกลงที่สร้างความได้เปรียบให้กับทุกฝ่าย (win-win situation)
5. รักษาวินัยทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น
6. พัฒนาสมรรถนะหลักขององค์กร (core competency) และส่งเสริมการทำงานตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี (good governance)

## เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัท มีเป้าหมายทางธุรกิจ ดังต่อไปนี้

### 1. มุ่งเน้นการตอบสนองความต้องการของลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม

กลุ่มบริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศไทยในฐานะผู้พัฒนาโครงการฯ ระดับพรีเมียม ที่สร้างขึ้นให้เหมาะสมกับความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและซับซ้อนของลูกค้าแต่ละราย ซึ่งสินค้าและบริการที่มีอยู่ในตลาดไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่ากลุ่มนี้ได้ (Built-to-Suit) ควบคู่ไปกับพัฒนาโครงการแบบ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่ให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่มที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบสำเร็จรูป (General Warehouse) เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งเป็นการ

เพิ่มสัดส่วนสัญญาการเช่าระยะสั้นช่วยให้กลุ่มบริษัท สามารถขยายกลุ่มผู้เช่าไปยังผู้เช่ากลุ่มอื่นได้เพิ่มมากขึ้น โดยการพัฒนาโครงการ Warehouse Farm และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้ง

นอกจากกลุ่มบริษัท จะมุ่งเน้นการหาทางออกให้แก่ปัญหาต่างๆ ของลูกค้า กลุ่มบริษัท ยังให้ความสำคัญในการบริหารจัดการและพัฒนาองค์กรให้มีผลประกอบการที่ดี และมีการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว เพื่อให้กลุ่มผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายได้รับประโยชน์และผลตอบแทนสูงสุด

## 2. ริเริ่ม และสร้างสรรค์กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่แตกต่าง เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้ถือหุ้น

เนื่องจากกลุ่มบริษัท เล็งเห็นว่าต้นทุนด้านโลจิสติกส์ของประเทศไทยยังสูงเมื่อเทียบกับประเทศที่พัฒนาแล้ว เพื่อช่วยลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ของผู้เช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับผู้เช่า กลุ่มบริษัท จึงริเริ่มพัฒนาธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานระดับพรีเมียม ซึ่งเป็นคลังสินค้าที่แตกต่างจากคลังสินค้าสมัยก่อน กล่าวคือคลังสินค้าจะมีคุณภาพสูง มีโครงสร้างที่คงทน จึงทำให้สามารถใช้งานได้ในระยะยาว และพบปัญหาระหว่างการใช้งานน้อย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ตระหนักถึงความสำคัญพื้นที่อาคาร โดยพื้นที่ภายในอาคารจะมีความเรียบและคงทนกว่าพื้นของคลังสินค้าทั่วไป ทำให้ผู้เช่าสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน ตลอดจนเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันของผู้เช่า

เพื่อให้องค์กรสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องอย่างมั่นคง และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว กลุ่มบริษัท ได้กำหนดกลยุทธ์และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยกลุ่มบริษัท มุ่งเน้นที่จะเรียนรู้และพัฒนาอยู่ตลอดเวลาตามแนวคิดของการพัฒนาองค์กรให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ โดยการเปิดโอกาสให้บุคลากรของกลุ่มบริษัท ได้พัฒนาและขยายขอบเขตความสามารถของตนอย่างต่อเนื่อง

## 3. สร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาวกับพันธมิตรทางธุรกิจ

กลุ่มบริษัท ได้มีการทำงานร่วมกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด เป็นการทำงานแบบเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีของลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของผู้เช่าแต่ละกลุ่ม ทั้งในแง่ของโครงสร้างพื้นฐานการก่อสร้าง รวมถึงที่ตั้งของโครงการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และกลุ่มบริษัท ยังได้มีการร่วมวางแผนโดยการจัดเตรียมที่ดินและออกแบบโดยรวมไว้เพื่อการรองรับการขยายงานของลูกค้าในอนาคต

กลุ่มบริษัท มีความตั้งใจที่จะสร้างและรักษาความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้า โดยเรียนรู้ความต้องการที่มีความซับซ้อนสูงของลูกค้าแต่ละราย ดังจะเห็นได้จากในอดีตลูกค้าจะเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่มากถึง 10,000-70,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นการแสดงให้เห็นถึงความไว้วางใจสูงสุดต่อทางกลุ่มบริษัท และการที่ผู้เช่ามีความต้องการขยายพื้นที่เช่าโครงการกับกลุ่มบริษัท เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยยึดหลักการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีคุณภาพและได้มาตรฐานสากล นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีแผนการจะขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มลูกค้าอื่นๆ เช่น กลุ่มลูกค้าบริษัทไทยชั้นนำที่มีความต้องการโรงงานและคลังสินค้าแบบ Built-to-Suit คุณภาพสูง หรือลูกค้าบริษัทข้ามชาติที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากกลุ่มผู้เช่าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

## 4. ให้บริการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน (logistics facilities) ที่มีคุณภาพเหนือกว่าคู่แข่ง ด้วยการประยุกต์ใช้องค์ความรู้และความชำนาญในธุรกิจ เพื่อบรรลุข้อตกลงที่สร้างความได้เปรียบให้กับทุกฝ่าย (win-win situation)

นอกจากกลุ่มบริษัท จะมุ่งพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานที่มีมาตรฐานและคุณภาพแตกต่างไปจากอาคารคลังสินค้าในสมัยก่อนแล้ว กลุ่มบริษัท ได้มุ่งตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า โดยศึกษาและนำนวัตกรรมที่มีประสิทธิภาพใหม่ๆ มาปรับใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์ทั้งกับลูกค้าและบริษัท ซึ่งสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัท มุ่งมั่นที่จะเรียนรู้และพัฒนาเพื่อให้บรรลุเป้าหมายสูงสุดของการพัฒนาโครงการที่ทันสมัย มีคุณภาพตามมาตรฐานสากล และสามารถให้บริการที่ตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์ต่างๆ ของลูกค้าในธุรกิจศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานอย่างครบวงจร นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาคุณภาพของโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท ให้เป็นมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า รวมทั้งมุ่งมั่นที่จะหาทางออกให้แก่ปัญหาต่างๆ ของลูกค้าในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ ผ่านความรู้และประสบการณ์อันยาวนาน รวมทั้งการสร้างความสัมพันธ์อันดีอย่างยั่งยืนกับลูกค้าของกลุ่มบริษัท



## 5. รักษาวินัยทางการเงิน เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัท มุ่งเน้นการหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุดต่อบริษัท และผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมทางการเงินใหม่ๆ ที่มีความเสี่ยงน้อย และสามารถปรับใช้ได้กับบริษัท พร้อมกันนี้ กลุ่มบริษัท มีนโยบายมุ่งเน้นการรักษาและควบคุมอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เป็นที่ยอมรับของสถาบันทางการเงินต่างๆ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ตลอดจนผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย

## 6. พัฒนาสมรรถนะหลักขององค์กร (core competency) และส่งเสริมการทำงานตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี (good governance)

กลุ่มบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญและประโยชน์ของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งประโยชน์ต่อบริษัท และประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย อาทิ ผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ พนักงาน และชุมชน เป็นต้น กลุ่มบริษัท จึงได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักและธรรมาภิบาล ในการปกครองและบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเป็นไปในครรลองธรรม เพื่อให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระยะยาว

## 2. ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2546	<ul style="list-style-type: none"><li>กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกับคุณจิตร อนันตประยูรจัดตั้ง บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 ด้วยทุนจดทะเบียน 180 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาทและชำระแล้วเต็มจำนวนในปี 2547) โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรถือหุ้นในสัดส่วนเท่ากันร้อยละ 50.0</li><li>บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์เริ่มแนวความคิดการพัฒนาโครงการประเภท Built-to-Suit เพื่อพัฒนาโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสมัยใหม่ที่สามารถตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้เช่าแต่ละราย</li></ul>
ปี 2549	<ul style="list-style-type: none"><li>กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้จดทะเบียนจัดตั้ง บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2549 ด้วยเงินทุนเริ่มต้นจำนวน 310 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 310 ล้านบาท) โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ถือหุ้นใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0</li><li>บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าขนาด 52,913.3 ตารางเมตร บนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20 ซึ่งเป็นโครงการแรกตามแนวความคิดการทำธุรกิจที่มุ่งเน้นความเข้าใจและการตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของลูกค้า</li><li>บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศขนาด 52,706.8 ตารางเมตร ภายใต้อาคารเดียว เพื่อใช้ในการเก็บรักษาสินค้าเวชภัณฑ์ บนถนนบางนา-ตราดกิโลเมตรที่ 19 ซึ่งถือได้ว่าเป็นศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศที่ใหญ่และทันสมัยที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศไทย</li></ul>
ปี 2550	<ul style="list-style-type: none"><li>เดือนกุมภาพันธ์ บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จัดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 260 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 180 ล้านบาท)</li><li>บริษัท ซีดับบลิวที จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด) ซึ่งเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ เข้าร่วมทุนใน บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ ในสัดส่วนร้อยละ 25.0 จำนวน 6,500,000 หุ้น ที่ราคา 10 บาทต่อหุ้นเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 65 ล้านบาท โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้เพิ่มทุนอีกกลุ่มละ 7.5 ล้านบาท จำนวน 750,000 หุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรใน บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ลดลงเหลือร้อยละ 37.5 เท่ากัน</li><li>บจ. ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะโลแอนซ์</li><li>เดือนมีนาคม บริษัทย่อยของกลุ่มโกลแมคเบอร์แอต ซึ่งเป็นกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ที่มีชื่อเสียงจากประเทศมาเลเซีย ได้เข้ามาถือหุ้นร้อยละ 49.0 จำนวน 15,190,000 หุ้น ใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์โดยการซื้อหุ้นจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรที่ราคา 10 บาทต่อหุ้นซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 152 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ใน บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ลดลงเหลือร้อยละ 26.0</li><li>บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ เปลี่ยนชื่อเป็น บจ. ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะโลแอนซ์</li><li>เดือนกันยายนจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 170 ล้านบาท (ทุนชำระแล้ว 170 ล้านบาท)</li></ul>



ปี 2553	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนพฤษภาคม กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรได้ตัดสินใจซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด คืบจาก บริษัท ซีดับบลิวที ดิสทริบิวชั่น จำกัด มูลค่ารวม 80 ล้านบาทหรือ 12.3 บาทต่อหุ้น จำนวน 6,500,000 หุ้น จึงทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูร เป็นร้อยละ 50.0</li> <li>บริษัทได้เพิ่มผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ Sale and Leaseback โดยการลงทุนซื้อและให้เช่าอาคารคลังสินค้า พื้นที่กว่า 36,000 ตารางเมตรในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</li> <li>เดือนธันวาคม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยบริษัทฯ ได้จำหน่าย 2 อาคารคลังสินค้าและ 1 โรงงาน มีพื้นที่ให้เช่ารวม 39,808.8 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่า 1,283 ล้านบาท ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ</li> </ul>
ปี 2554	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนมีนาคม บริษัทฯ ซื้อหุ้นสามัญ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด ร้อยละ 50.0 จำนวน 13,000,000 หุ้น จากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรในราคาหุ้นละ 5.9 บาท (มูลค่าทางบัญชีเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 8.6 บาทต่อหุ้น) ทำให้บริษัทฯ และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ถือหุ้นใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50.0 เท่ากันและบริษัทฯ ได้มีอำนาจควบคุมกิจการนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา</li> <li>บริษัท ดับบลิวเอชเอ ซีดับบลิวที อะไลแอนซ์เปลี่ยนชื่อกลับไปเป็น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด</li> <li>เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้ตัดสินใจซื้อหุ้นร้อยละ 49.0 จำนวน 15,190,000 หุ้นใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ จำกัด จากกลุ่มโกลแมคเบอร์เฮดในราคาหุ้นละ 18.8 บาท และร้อยละ 25.0 จำนวน 7,750,000 หุ้น จากกลุ่มคุณจิตร อนันตประยูรในราคาหุ้นละ 15.9 บาท (มูลค่าทางบัญชีเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 10.6 บาทต่อหุ้น) รวมกันคิดเป็นร้อยละ 74.0 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน บริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ จำกัด ร่วมกับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ยังคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 26.0 และบริษัทฯ ได้มีอำนาจควบคุมกิจการนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา</li> <li>บริษัท ดับบลิวเอชเอ โกลแมค อะไลแอนซ์ จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด</li> <li>บริษัทฯ ได้ริเริ่มโครงการ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่มีส่วนประกอบของโครงการประเภท Built-to-Suit และ General Warehouse โดยเริ่มพัฒนาโครงการ Warehouse Farm แห่งแรกบนพื้นที่กว่า 72,500 ตารางเมตรภายใต้ชื่อโครงการ WHA Mega logistic Center บนถนนบางนา-ตราด กม. 18</li> <li>เดือนธันวาคม บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก 170,000,000 บาท เป็น 380,599,960 บาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 21,059,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นจำนวน 210,599,960 บาท พร้อมทั้งปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ และชำระค่าหุ้นออกใหม่ด้วยหุ้นของบริษัทฯ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) เพื่อแลกหุ้นของ บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 8,059,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่า 80,599,980 บาท โดยมีอัตราส่วนหุ้น บจ. แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ ที่นำมาชำระเป็นค่าหุ้นเพิ่มทุน ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1</li> <li>2) เพื่อแลกหุ้นของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด จำนวน 12,999,998 หุ้น ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่า 129,999,980 บาท โดยมีอัตราส่วนหุ้น บจ.ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ที่นำมาชำระเป็นค่าหุ้นเพิ่มทุน ในอัตราส่วนการแลกหุ้น 1 ต่อ 1</li> </ol> <p>ทำให้ในปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัททั้งสองร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัททั้งสอง มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและเตรียมความพร้อมในการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> </li> </ul>
ปี 2555	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนกุมภาพันธ์ กองทุนรวมฯ ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวนประมาณ 1,827 ล้านบาทเพื่อซื้อทรัพย์สินและรับโอนสิทธิการเช่าโครงการอาคารคลังสินค้า 3 โครงการ และโครงการอาคารโรงงาน 1 โครงการ พื้นที่ให้เช่ารวม 107,277.4 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ</li> <li>ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- บริษัทฯ ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดภายใต้ชื่อ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</li><li>- บริษัทฯ จัดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท</li><li>- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 129,400,040 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 380,599,960 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 510,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 129,400,040 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering)</li></ul>																				
ปี 2556	<ul style="list-style-type: none"><li>• เดือนมกราคม กองทุนรวมฯ ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน ประมาณ 2,142 ล้านบาทเพื่อซื้อทรัพย์สินและรับโอนสิทธิการเช่าโครงการอาคารคลังสินค้า 3 โครงการ พื้นที่ให้เช่ารวม 69,529.28 ตารางเมตร จากบริษัทฯ และบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด โดยบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ</li><li>• เดือนเมษายน บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ เป็นจำนวน 102,000,000 บาท จากเดิม 510,000,000 เป็นจำนวน 612,000,000 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่</li><li>• เดือนสิงหาคม บริษัทฯ และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทร่วมทุนจำนวน 11 บริษัท เพื่อลงทุนในธุรกิจพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) โดยบริษัทร่วมทุนดังกล่าวทั้งหมด 11 บริษัทถือหุ้นโดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 74.99 และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25.01 ทั้งนี้ บริษัทร่วมทุนดังกล่าวได้ดำเนินการยื่นขอคำร้องขอขายไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) และได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 5 บริษัท รวมกำลังการผลิตติดตั้ง 4.28 เมกะวัตต์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ)</li><li>• เดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 1,017 บาท โดยตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระออก 1,017 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการออกหุ้นปันผลตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 โดยหลังการลดทุนดังกล่าว บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวนทั้งสิ้น 611,998,983 บาท</li><li>• เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ เป็นจำนวน 305,999,491 บาท จากเดิม 611,998,983 บาท เป็นจำนวน 917,998,474 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลแก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่</li><li>• เดือนกันยายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ต่อนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 2,700 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 3 ชุด ตามรายละเอียดด้านล่างนี้</li></ul> <table><tr><th>ชุดที่</th><th>จำนวนหน่วย</th><th>มูลค่ารวม (ล้านบาท)</th><th>อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)</th><th>อายุ (ปี)</th></tr><tr><td>1</td><td>1,630,000</td><td>1,630</td><td>4.24</td><td>3</td></tr><tr><td>2</td><td>500,000</td><td>500</td><td>4.55</td><td>4</td></tr><tr><td>3</td><td>570,000</td><td>570</td><td>4.84</td><td>5</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>• เดือนตุลาคม บริษัทฯ และกลุ่มเคพีเอ็นได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาทและมีแผนเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว เป็นจำนวน 768 ล้านบาท เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าระดับพรีเมียม ซึ่งเป็นโครงการแบบ Built-to-Suit และ Warehouse Farm บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 23 อำเภอบางพลี สมุทรปราการ โดยบริษัทร่วมทุนดังกล่าวถือหุ้นโดยบริษัทฯ ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 64.97 และกลุ่มเคพีเอ็น โดยคุณกฤษณ์ ณรงค์เดชร้อยละ 35.03</li><li>• เดือนพฤศจิกายน กองทุนรวมฯ ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 3 จำนวน ประมาณ 4,056 ล้านบาทเพื่อซื้อทรัพย์สินและรับโอนสิทธิการเช่าโครงการอาคารคลังสินค้า 5 โครงการ และ 1 ทรัพย์สิน รวมมูลค่าทรัพย์สินประมาณ 4,536 ล้านบาท รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 600 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่ารวม 173,366.79 ตารางเมตร จากบริษัทฯ, บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด โดยบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ</li><li>• เดือนธันวาคม กองทุนรวมฯ ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า 4 โครงการและส่วนปรับปรุงต่อเติมอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการ ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,590.0 ล้านบาท ซึ่งมติดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย และมีอายุ 1 ปีนับจากวันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติ</li></ul>	ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)	1	1,630,000	1,630	4.24	3	2	500,000	500	4.55	4	3	570,000	570	4.84	5
ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)																	
1	1,630,000	1,630	4.24	3																	
2	500,000	500	4.55	4																	
3	570,000	570	4.84	5																	

ปี 2557

- เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.01 ต่อปี
- เดือนพฤษภาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 1,810 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 2 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ อายุ 3 และ 5 ปี มูลค่า 700 และ 1,110 ล้านบาท ตามลำดับ รายละเอียดตามด้านล่างนี้

ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)
1	700,000	700	3.75	3
2	1,100,000	1,100	4.42	5

- เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท โดยแบ่งหุ้นกู้เป็น 4 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ อายุ 3, 5, 7 และ 10 ปี ตามลำดับ มูลค่า 435, 385, 600 และ 280 ล้านบาท ตามลำดับ

ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (ร้อยละต่อปี)	อายุ (ปี)
1	435,000	435	3.85	3
2	385,000	385	4.40	5
3	600,000	600	4.70	7
4	280,000	280	5.00	10

- เดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท อายุ 2.9 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี
- เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 5/2557 ต่อนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนประเภท High Net Worth เป็นจำนวนเงิน 290 ล้านบาท อายุ 4 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี
- เดือนธันวาคม กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “WHART”) ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยบริษัทฯ ได้จำหน่าย 11 อาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ให้เช่ารวม 167,107.45 ตารางเมตร คิดเป็นมูลค่า 4,385.2 ล้านบาท (หลังหักภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่กองทรัสต์ โดยมี บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (WHAREM) หนึ่งในบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- เดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“บริษัท เหมราชฯ”) กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เหมราชฯ
- บริษัทฯ ได้ประกาศเจตนาในการจะเข้าถือหลักทรัพย์ของบริษัท เหมราชฯ เพื่อครอบงำกิจการโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไข โดยบริษัทฯ จะทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัท เหมราชฯ โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท (สี่บาทห้าสิบบาท) ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะทำการยกเลิกข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์หากเมื่อสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อแล้วมีผู้เสนอขายหุ้นจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ โดยการทำการเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไขจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อเงื่อนไขต่างๆ ต่อไปนี้ได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว
  - เงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเพื่อให้มีการเสนอขายหุ้นบริษัท เหมราชฯ ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท (สี่บาทห้าสิบบาท) โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจโดยบริษัทฯ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นได้เกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว
  - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชฯ ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงให้บริษัทฯ ดำเนินกระบวนการการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจโดยบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย
  - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (Right Offering) และบริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นผลสำเร็จและได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าบริษัทฯ จะออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 8,800,000,000 บาท

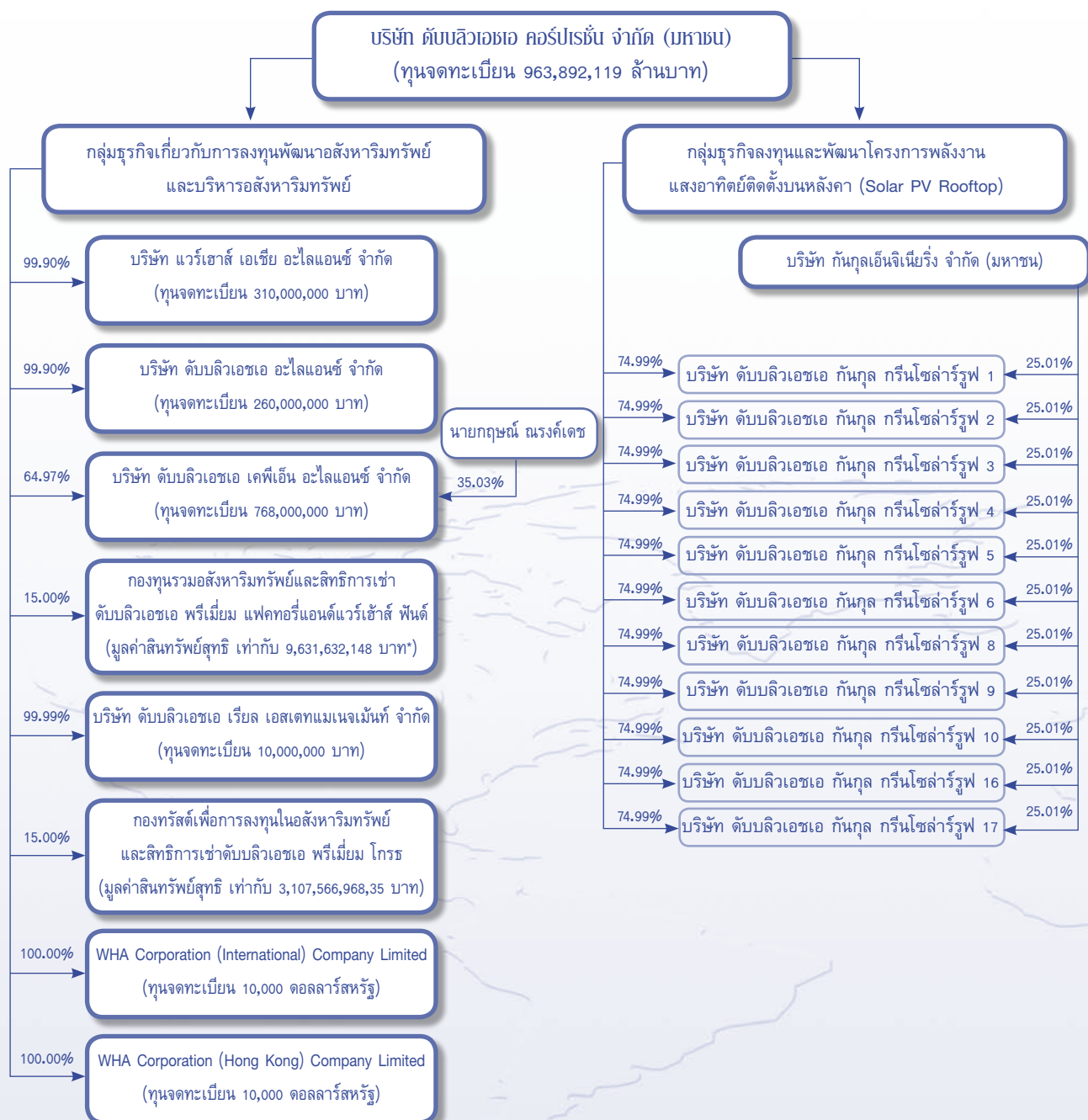


- (4) บริษัทได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินในจำนวนเมื่อรวมกับจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (Right Offering) เพียงพอสำหรับการซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ ในกระบวนการ การทำค่าเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจโดยบริษัท โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ในช่วงการเจรจากับสถาบันการเงินบางราย

\* ในระหว่างปี 2554 ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมฯ ได้มีมติลงคะแนนเพื่อเปลี่ยนผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลีกรไทย จำกัด และได้เปลี่ยนชื่อกองทุนเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์

### 3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย - บริษัทที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นเกินร้อยละ 50 (ต่อไปนี้จะรวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) มีดังนี้



รายละเอียดทุนจดทะเบียนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ ตามรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 1 จำกัด	11,500,000	11,500,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 2 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 3 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 4 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 5 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 6 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 8 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 9 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 10 จำกัด	15,500,000	3,875,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 16 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กั้นกุล กรีนโชนาร์รูล์ 17 จำกัด	16,000,000	16,000,000



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ในอดีตกลุ่มบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการฯ ที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ที่ส่วนมากจะเป็นโครงการขนาดใหญ่เพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ได้เริ่มมีการให้บริการพัฒนาโครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) มาตรฐานสูงภายใต้โครงการ Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม ที่มีลักษณะเฉพาะเช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และแบบ General Warehouse เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้ง

โดยในปี 2557 ที่ผ่านมา เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมุ่งเน้นในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ครบวงจร (Total Solution Concept) นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในเขตบางนา-ตราดให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจน กลุ่มบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าสูงสุด อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไปที่เป็นอุณหภูมิปกติ (Ambient)

อีกทั้ง จากการที่กลุ่มบริษัทฯ ได้ริเริ่มโครงการ Warehouse Farm ตามทำเลที่มีศักยภาพที่สามารถสนองความต้องการด้าน Logistics ส่งผลให้ในปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ สามารถขยายฐานผู้เช่าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัท สัญชาติไทยขนาดใหญ่ อาทิ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด, บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น

ในปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบน ถ. บางนา-ตราด โดยกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการขยายการลงทุนไปยังทรัพย์สินให้เช่าประเภทดังกล่าว จะส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว และยังเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับกลุ่มบริษัทฯ อีกทางหนึ่งอีกด้วย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังได้ดำเนินการเข้าซื้อโครงการอาคารสำนักงาน Equinox The Office Place จากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และได้เปลี่ยนชื่ออาคารเป็น SJ Infinite I Business Complex (“SJ Infinite I”) ซึ่งประกอบไปด้วยทั้งพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในบริเวณดังกล่าว



สำหรับธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา หรือ Solar PV Rooftop ที่บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับ บริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทร่วมทุนได้รับการคัดเลือกเป็นผู้จำหน่ายไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4.28 เมกกะวัตต์ และได้เริ่มดำเนินการจำหน่ายไปแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3.30 เมกกะวัตต์ ในปี 2557 โดยสรุป การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งได้เป็น 2 ส่วนธุรกิจใหญ่ ดังต่อไปนี้

- 1) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อยดังนี้
  - 1.1. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ
  - 1.2. ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
  - 1.3. ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
  - 1.4. ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์ฯ
- 2) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)

ในระหว่างปี 2555-2557 กลุ่มบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีโครงสร้างรายได้ของแต่ละส่วนธุรกิจดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 2555 (งบการเงินรวม)		31 ธ.ค. 2556 (งบการเงินรวม)		31 ธ.ค. 2557 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่าและบริการ	359.9	16.3	500.5	7.0	551.1	10.9
รายได้จากการขายสินทรัพย์	1,808.9	81.7	6,585.0	91.9	4,336.8	85.8
รายได้เงินปันผล	32.3	1.5	56.7	0.8	98.2	1.9
รายได้จากการบริหารสินทรัพย์	6.1	0.2	10.1	0.1	15.4	0.3
รายได้จากการบริหารกองทรัสต์ฯ	0.0	0.0	0.0	0.0	33.1	0.7
รายได้อื่น	6.3	0.3	16.7	0.2	23.1	0.5
<b>รวมรายได้จากการดำเนินงานตามปกติ</b>	<b>2,213.4</b>	<b>100.0</b>	<b>7,169.0</b>	<b>100.0</b>	<b>5,057.7</b>	<b>100.0</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	0.0	0.0	(1.3)	(0.0)	(7.7)	(0.0)
<b>รวมรายได้ (หลังหักส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า)</b>	<b>2,213.4</b>	<b>100.0</b>	<b>7,167.7</b>	<b>100.0</b>	<b>5,050.0</b>	<b>100.0</b>

- หมายเหตุ : 1) รายได้อื่นๆ หมายถึง รายได้จากดอกเบี้ยรับ รายได้จากบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นๆ
- 2) ตั้งแต่ปี 2555 บริษัทฯ ได้มีการปรับวิธีการบันทึกบัญชีการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ โดยบันทึกเป็นรายได้จากการขายสินทรัพย์ทั้งจำนวนแทนการบันทึกเฉพาะกำไรจากการขายสินทรัพย์ซึ่งได้บันทึกในช่วงปี 2553
- 3) รายได้อื่นๆประกอบด้วย รายได้จากการบริหารกิจการร่วมค้า ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการขายสินทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว และอื่นๆ

## 1. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน พัฒนา และบริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### 1.1.1 ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ

##### 1.1.1.1 โครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

กลุ่มบริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาและให้เช่าโครงการฯ ขนาดใหญ่ตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยโครงการที่พัฒนาให้แก่ลูกค้าแต่ละรายนั้นจะมีความซับซ้อนเพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันตามลักษณะการประกอบธุรกิจและกระบวนการปฏิบัติงานของผู้เช่าแต่ละราย โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ อาทิ บางนา-ตราด ลาดกระบัง วังน้อย บางปะอิน สระบุรี หรือนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ โดยสัญญาเช่าของโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอายุโดยเฉลี่ยอยู่ระหว่างตั้งแต่ 10 ถึง 15 ปีขึ้นไป และผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการเป็นเงินสด และ/หรือหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร มูลค่าประมาณ 3-12 เดือนของค่าเช่าต่อปี โดยมีเงื่อนไขว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าชดเชยเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าอยู่ให้แก่กลุ่มบริษัท

#### ก. อาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า

โครงการฯ ทั้งหมดของกลุ่มบริษัทฯ จะได้รับการออกแบบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลโดยคำนึงถึงประโยชน์การใช้งานสูงสุดของผู้เช่า อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ภายในอาคารเพื่อให้การหมุนเวียนของสินค้ามีประสิทธิภาพสูงสุด การกำหนดความสูงของพื้นและเส้นทางการเข้าออกของรถขนส่งขนาดใหญ่เพื่อการขนถ่ายสินค้าเป็นไปอย่างรวดเร็ว รวมทั้งการออกแบบให้ชั้นวางสินค้ามีความยืดหยุ่นและสามารถปรับให้เหมาะสมกับกระบวนการปฏิบัติงานของผู้เช่า ซึ่งช่วยให้การจัดวาง/บรรจุสินค้าเกิดความคล่องตัวและลดความผิดพลาด เป็นต้น ตลอดจนโครงการฯ ของกลุ่มบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ที่เหมาะสมแก่การเป็นศูนย์การกระจายสินค้าที่ดี ซึ่งมีพื้นที่ขนาดโครงการฯ ที่ใหญ่และหลากหลาย ตั้งแต่ 10,000 ถึง 70,000 ตารางเมตร โดยโครงการฯ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนเส้นทางที่สามารถเข้าถึงสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ หรือท่าเรือแหลมฉบัง หรือ สามารถเชื่อมต่อการคมนาคมเส้นทางหลักได้อย่างสะดวก เช่น บางนา-ตราด กม.18-23 จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพฯ หรือกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ซึ่งเป็นการช่วยลดต้นทุนการขนส่งในระยะยาวให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี ณ สิ้นปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 1,300 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 352 ไร่ พื้นที่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 147 ไร่ และพื้นที่ที่รอการพัฒนา 801 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลหลักๆ ครอบคลุมทำเลยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ทั่วประเทศ ได้แก่ ถ.บางนา-ตราด ลาดกระบัง แหลมฉบัง พานทอง กบินทร์บุรี พระราม 2 และพื้นที่หัวเมืองต่างจังหวัด เช่น ขอนแก่น สุราษฎร์ธานี และลำพูน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของผู้เช่า โดยในปี 2557 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าสูงสุด อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) เป็นต้น โดยตัวอย่างของโครงการดังกล่าว ได้แก่ โครงการศูนย์กระจายสินค้าปรับอากาศบนถนนบางนา-ตราด กม.3 ที่มีบริษัท บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรตดิ้ง จำกัด เป็นผู้เช่าหลัก โครงการฯ ดังกล่าวสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นศูนย์กระจายและจัดเก็บสินค้าประเภทอุปโภคบริโภค ซึ่งโครงการฯ ได้รับการออกแบบให้ตรงกับหลักเกณฑ์วิธีการที่ดีในการผลิต รวมทั้งได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศเพื่อควบคุมอุณหภูมิภายในตัวอาคาร โดยมีอุณหภูมิระหว่าง -18 องศาเซลเซียส ไปจนถึงห้องเย็น -25 องศาเซลเซียส จึงช่วยให้ผู้เช่าสามารถควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ ในปี 2557 ที่ผ่าน กลุ่มบริษัทฯ ได้ขยายฐานผู้เช่าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ๆ มากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัท สัญชาติไทยขนาดใหญ่ อาทิเช่น บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด บริษัท ไพรซิเนียไทย จำกัด, บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น

## ข. อาคารโรงงานขนาดใหญ่

ทีมงานวิศวกรผู้เชี่ยวชาญของกลุ่มบริษัทฯ จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดกับทีมงานของผู้เช่าในทุกขั้นตอนของการออกแบบและการก่อสร้างอาคารโรงงานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าอาคารโรงงานที่ส่งมอบให้กับลูกค้าจะสามารถตอบสนองความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้เช่าในทุกๆ ด้านได้ เช่น การออกแบบพื้นที่ใช้สอยและการจัดวางเสาที่ไม่กีดขวางกระบวนการปฏิบัติงาน การใช้วัสดุก่อสร้างพื้นที่แข็งแรงทนทานต่อการรับน้ำหนักของสินค้า อุปกรณ์และเครื่องจักร การออกแบบหลังคาที่สามารถระบายความร้อนได้ตามธรรมชาติ รวมถึงการวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบแสงสว่าง ระบบบำบัดของเสีย ให้รองรับกำลังการผลิตที่มีมาตรฐานระดับสูงตามความต้องการของลูกค้า และเป็นไปตามข้อบังคับมาตรฐานอุตสาหกรรม เป็นต้น โดยโรงงานทั้งหมดที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง นิคมอุตสาหกรรมเหมราช จ.สระบุรี เป็นต้น

## ค. อาคารสำนักงานให้เช่า

เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit บน ถ.บางนา-ตราด นอกจากนี้ ในปี 2557 บริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบน ถ.บางนา-ตราด นอกจากนี้ในเดือนกรกฎาคม 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเข้าซื้อโครงการอาคารสำนักงาน Equinox The Office Place จากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และได้เปลี่ยนชื่ออาคารเป็น SJ Infinite I Business Complex (“SJ Infinite I”) โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.พหลโยธิน-วิภาวดี มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,000 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 21,200 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยทั้งพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า โดยกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการขยายการลงทุนไปยังทรัพย์สินให้เช่าประเภทดังกล่าว จะส่งผลดีต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว และยังถือเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับกลุ่มบริษัทฯ อีกทางหนึ่งอีกด้วย

### ตัวอย่างโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)



ที่ตั้งโครงการ: บางนาตราด กม.5  
พื้นที่เช่า: 31,331.15 ตารางเมตร  
บริษัท: บริษัทฯ  
ประเภทโครงการ: ศูนย์กระจายสินค้า





ที่ตั้งโครงการ: บางนาตราด กม.3  
พื้นที่เช่า: 8,641.0 ตารางเมตร  
บริษัท: บริษัทฯ  
ประเภทโครงการ: ศูนย์กระจายสินค้า



ที่ตั้งโครงการ: วังน้อย อยุธยา  
พื้นที่เช่า: 15,364.0 ตารางเมตร  
บริษัท: บริษัทฯ  
ประเภทโครงการ: ศูนย์กระจายสินค้า

#### 1.1.1.2 โครงการ Warehouse Farm

เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงปริมาณความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่เพิ่มมากขึ้น ตั้งแต่ปี 2554 เป็นต้นมา กลุ่มบริษัทฯ จึงได้เริ่มพัฒนาโครงการ Warehouse Farm ภายใต้ชื่อโครงการ Mega Logistics Center โดยโครงการ Warehouse Farm ของกลุ่มบริษัทฯ จะประกอบไปด้วยโครงการทั้งที่เป็นแบบ Built-to-Suit และแบบ General Warehouse มาตรฐานสูง โดยโครงการประเภท Built-to-Suit ใน Warehouse Farm จะมีขนาดโครงการตั้งแต่ 10,000.0 ถึง 16,000.0 ตารางเมตร ในขณะที่พื้นที่เช่าของโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) จะมีขนาดเล็กกว่าโดยมีพื้นที่เช่าเฉลี่ยต่ออาคารตั้งแต่ 3,000 ถึง 5,000 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีขนาดพื้นที่เช่าและอาคารที่เล็กกว่าโครงการแบบ Built-to-Suit โครงการส่วน General Warehouse ของกลุ่มบริษัทฯ ยังคงไว้ซึ่งรูปแบบและมาตรฐานของอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูงซึ่งเป็นแนวทางหลักในการทำธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้เล็งเห็นว่าโครงการ Warehouse Farm จะช่วยรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้านปัจจุบัน และเพิ่มฐานลูกค้าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ที่ไม่จำเป็นต้องมีความสนใจเช่าระยะสั้นในขณะนี้ แต่ยังมีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการแบบ Built-to-Suit ในอนาคต

กลุ่มบริษัทฯ จะเลือกทำเลที่ตั้งเพื่อพัฒนาโครงการ Warehouse Farm โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบันและที่คาดการณ์ไว้ในอนาคต โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่สำหรับโครงการแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว 5-10 ปีขึ้นไป ในขณะที่สัญญาเช่าส่วนใหญ่ของโครงการแบบ General Warehouse จะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุสัญญาโดยเฉลี่ย 3 ปี แต่จะเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้เช่นเดียวกับโครงการแบบ Built-to-Suit โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีโครงการประเภท Warehouse Farm อยู่ตามทำเลที่สำคัญทางยุทธศาสตร์ อาทิเช่น บางนา-ตราด สระบุรี ลาดกระบัง และวังน้อย เป็นต้น

กลุ่มบริษัทฯ ยังจัดให้มีการให้บริการการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับผู้เช่ารายอื่นในโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้าของส่วนกลาง ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าซ่อมแซมถนนและระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น

## ตัวอย่างโครงการ Warehouse Farm



ที่ตั้งโครงการ: บางนาตราด กม.5  
พื้นที่เช่า: 64,664.15 ตารางเมตร  
บริษัท: บริษัทฯ  
ประเภทโครงการ: Warehouse Farm



ที่ตั้งโครงการ: นิคมอุตสาหกรรม  
เหมราช สระบุรี  
พื้นที่เช่า: 71,462.0 ตารางเมตร  
บริษัท: บริษัทฯ  
ประเภทโครงการ: Warehouse Farm

## ตัวอย่างคุณสมบัติของโครงการฯ

### หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ

หลังคาเมทัลชีทแบบไร้รอยต่อ ช่วยลดปัญหาการรั่วระหว่างรอยต่อหลังคา



### หลังคาฉนวนกันความร้อน

วัสดุฉนวนกันความร้อนที่ติดตั้งภายใต้หลังคา ซึ่งประกอบไปด้วยช่องอากาศที่ช่วยลดอุณหภูมิภายในโครงการฯ ทำให้การเก็บรักษาคุณภาพของสินค้าเป็นไปได้ดีขึ้น



### ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

บานเกล็ดช่องระบายอากาศและ bird screen รอบตัวโครงการฯ และการติดตั้งหลังคาในตำแหน่งที่สูงกว่าปกติ ทำให้การไหลเวียนของอากาศภายในโครงการฯ ดีขึ้น



### หลักเกณฑ์การจัดการสภาวะแวดล้อม

โครงสร้างชั้นพื้นฐานในโครงการฯ เช่น ระบบการกระจายสินค้า, ตัวคลังสินค้า, และโรงงานผลิต ได้รับการพัฒนาขึ้นตามมาตรฐานสากล ตัวอย่างเช่น การออกแบบโครงสร้างอาคารที่ลดการสะสมของฝุ่นและสิ่งสกปรก และการป้องกันปลวกและแมลง เป็นต้น



### พื้นแบบ Burnished Floor ที่มีความแข็งแรง

โครงสร้างพื้นที่ทำจากวัสดุคอนกรีตที่แข็งแรงกว่าวัสดุคอนกรีตทั่วไปอีกทั้งยังได้นำ Burnished Floor ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ล่าสุดในการเคลือบเงาพื้นผิวมาใช้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งเทคโนโลยีจะช่วยป้องกันการเกิดรอยขีดข่วนและรอยถลอกจากการใช้งานหนัก และยังช่วยลดการสะสมของฝุ่นและการเกิดรอยแตกของพื้น



ที่มา: เว็บไซต์บริษัท

### ตัวอย่างกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน

Asia	Japan	Thai	Europe	USA
LF LOGISTICS	日立物流 Hitachi Transport System	dema	DKSH	Memla
LINFIX	Yusen Logistics	ThaiBev	U	Starbucks
KERRY LOGISTICS	HITACHI Inspire the Next	THAI AIRWAYS INTERNATIONAL	DHL	APL Logistics
WING	kao	SCS	CHANEL	3M
WING	Honda Logistics	CENTRAL RETAIL	MACYS	LORD
WING	NISSAN	Tops	KUHNLE + NAGEL	MARS petcare
WING	Mitsubishi Electric	BJC	WILLIAMS-SONOMA	Mead Johnson
WING	KAGA ELECTRONICS	Office Mate	WILLIAMS-SONOMA	Johnson & Johnson
		MINOR FOOD GROUP		PRIMUS INTERNATIONAL
		VITAS		CROWN
		PIBON		

ที่มา: บริษัท

#### 1.1.1.3 โครงการที่กลุ่มบริษัท ลงทุนเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า

##### ก. โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จทั้งหมด

กลุ่มบริษัท มีแผนการที่จะซื้อสินทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงและให้เช่า โดยกลุ่มบริษัท จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่อยู่ในสภาพดีด้วยราคาที่เหมาะสม เพื่อนำมาปรับปรุงและปล่อยเช่าให้แก่ลูกค้าที่สนใจ (อาจเป็นผู้เช่ารายเดิม) ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัท สามารถเพิ่มพื้นที่ให้เช่าได้อย่างก้าวกระโดด ช่วยลดระยะเวลาการก่อสร้าง และใช้ประโยชน์จากความสามารถที่เป็นจุดเด่นของกลุ่มบริษัท ในการออกแบบและปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ตัวอย่างสำหรับโครงการที่กลุ่มบริษัท ได้ซื้อเพื่อพัฒนาต่อคือ โครงการอาคารสำนักงาน Equinox The Office Place จากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และได้เปลี่ยนชื่ออาคารเป็น SJ Infinite I Business Complex (“SJ Infinite I”) โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 30 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ. พหลโยธิน-วิภาวดี มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,000 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 21,200 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยทั้งพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า โดยกลุ่มบริษัท เชื่อว่าการขยายการลงทุนไปยังทรัพย์สินให้เช่าประเภทดังกล่าว นอกจากจะช่วยกระจายความเสี่ยงให้กับกลุ่มบริษัท แล้วยังส่งผลดีต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทในระยะยาว

##### ข. โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จบางส่วน

นอกเหนือไปจากโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัท ยังมีแผนการที่จะซื้อที่ดินและโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จบางส่วนเพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาโครงการใหม่บนที่ดินเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาและปล่อยเช่าให้แก่ลูกค้ารายอื่นๆ ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัท สามารถเลือกสรรและเป็นเจ้าของที่ดินที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์โลจิสติกส์ที่สำคัญต่างๆ ได้



### 1.1.2 ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

กลุ่มบริษัท มีนโยบายที่ชัดเจนในการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัท อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายละ 10% โดยบริษัท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ จะไม่สามารถออกเสียงในกรณีนี้ได้ นอกจากนี้การขายทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท ยังขึ้นอยู่กับปัจจัยที่กลุ่มบริษัท ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ สภาพตลาดที่ส่งผลต่อความสามารถในการระดมทุนของกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เป็นต้น รวมถึงกลุ่มบริษัท อาจพิจารณาขายทรัพย์สินให้เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินทุนและนโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในภาพรวม

กลุ่มบริษัท มีนโยบายในการเลือกทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ คือ ทรัพย์สินต้องเป็นโครงการฯ ที่พัฒนาแล้วเสร็จมีสัญญาเช่าและก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการแล้ว ตลอดจนทรัพย์สินต้องเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติครบถ้วนไม่ขัดต่อนโยบายการลงทุนของกองทุนรวมฯ และ กองทรัสต์ฯ และ/หรือกฎหมาย และ/หรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจำนวนและขนาดของโครงการฯ ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ ในแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัท จะพิจารณาจากความต้องการเงินทุนเพื่อขยายโครงการใหม่และกำไรที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายในครั้งนั้น

ในปี 2557 กลุ่มบริษัท ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ซึ่งถือเป็นกองทรัสต์กองแรกของประเทศไทยที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อสร้างความต่อเนื่องของรายได้จากการขาย และเพียงพอต่อความต้องการใช้เงินสำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ โดยบริษัท ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นผลสำเร็จในเดือนธันวาคม 2557 ที่ผ่านมา โดยได้ดำเนินการขายอาคารคลังสินค้าทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา ตราด กม. 18, โครงการ เมกะ โลจิสติกส์เซ็นเตอร์ บางนา ตราด กม. 23 และโครงการอาคารคลังสินค้า อ.ลาดกระบัง เป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 167,107.45 ตารางเมตร ซึ่งทำให้บริษัท สามารถบันทึกรายได้จากการขายดังกล่าวรวมจำนวน 4,337 ล้านบาท จากรายได้รวมทั้งหมดจำนวน 5,058 ล้านบาท นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ยังมีนโยบายที่จะขายโครงการที่พัฒนาแล้วให้แก่บุคคลภายนอกโดยเฉพาะผู้เข้าปัจจุบันของโครงการนั้นๆ ซึ่งเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กลุ่มบริษัท อีกช่องทางหนึ่งด้วย

### 1.1.3 ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

บริษัท มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นจะขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงินลงทุน และจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ ในช่วงเวลานั้นจึงทำให้การลงทุนในกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ ในขณะใดขณะหนึ่งอาจแตกต่างไปจากนโยบายการลงทุนที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้บริษัท ยังได้แต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้บริษัท มีรายได้ประจำจากค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้

### 1.1.4 ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์ฯ

บริษัท ได้จัดตั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ฯ โดยบริษัทดังกล่าวจะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ บริษัทจัดการกองทรัสต์ฯ ยังจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามสัดส่วนของมูลค่าทรัพย์สินอีกด้วย

สรุปภาพรวมโครงการฯ ของกลุ่มบริษัทฯ และโครงการฯ ของกองทุนรวมฯ และ กองทรัสต์ฯ  
(รายละเอียดโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557)

ประเภทอาคาร	ที่ตั้งโครงการ	รายละเอียด			พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)
		สถานะการก่อสร้าง	อัตรา การเช่า (ร้อยละ)	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะ ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้	
โครงการฯของกลุ่มบริษัทฯ					
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (อยู่ในแผนการจำหน่ายให้แก่ กองทุนทรัสต์')	อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	61,203.0
โรงงาน	อมตะซิตี้ จ.ระยอง	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	9,399.4
อาคารสำนักงาน (บางส่วน)	บางนา-ตราด กม.7	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	6,000.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (อยู่ในแผนการจำหน่ายให้แก่ กองทุนรวม')	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	14,099.6
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน)	ลาดกระบัง	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	30,425.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน) (อยู่ในแผนการจำหน่ายให้แก่ กองทุนทรัสต์')	จ.สระบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	15,879.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน) (อยู่ในแผนการจำหน่ายให้แก่ กองทุนทรัสต์')	ชลหารพิจิตร จ.สมุทรปราการ กม.4	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	64,040.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ชลหารพิจิตร จ.สมุทรปราการ กม.3	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	8,641.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน)	ชลหารพิจิตร จ.สมุทรปราการ กม.5	ก่อสร้างแล้วเสร็จและ รับรู้รายได้แล้ว	100	—	45,775.2
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน) (อยู่ในแผนการจำหน่ายให้แก่ กองทุนทรัสต์')	ชลหารพิจิตร จ.สมุทรปราการ กม.4	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	—	—	16,504.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน)	ชลหารพิจิตร จ.สมุทรปราการ กม.5	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	—	—	18,709.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน)	ลาดกระบัง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	—	—	7,022.0

ประเภทอาคาร	ที่ตั้งโครงการ	รายละเอียด			พื้นที่เข้าร่วม (ตารางเมตร)
		สถานะการก่อสร้าง	อัตรา การเช่า (ร้อยละ)	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะ ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มรับรู้รายได้	
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า (บางส่วน) (อยู่ในแผนการจำหน่ายให้แก่ กองทุนทรัสต์ <sup>1)</sup> )	จ. สระบุรี	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	-	-	17,139.0
อาคารสำนักงาน (บางส่วน)	บางนา-ตราด กม.7	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	-	-	3,785.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ลาดกระบัง	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	-	ไตรมาส 3 2558	39,772.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	สมุทรสาคร	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	-	ไตรมาส 3 2558	14,088.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ชลหารพิจิตร	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	-	ไตรมาส 2 2558	15,389.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	จ.สมุทรปราการ กม.3				
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	แหลมฉบัง	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	-	ไตรมาส 3 2558	19,591.0
<b>รวมโครงการของบริษัท</b>					<b>407,461.2</b>
<b>โครงการฯ ของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ</b>					
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	42,310.4
โรงงาน	อมตะซิตี้ จ.ระยอง	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	14,320.8
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20	โอนสิทธิการเช่าที่ดิน และขายอาคารให้ กองทุนรวมฯ	100	-	63,827.4
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	36,000.0
โรงงาน	อมตะซิตี้ จ.ระยอง	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	7,450.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	52,706.8
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19	โอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และขายให้ กองทุนรวมฯ	100	-	57,399.4
โรงงานและอาคารคลังสินค้า	จ.สระบุรี	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	55,372.4
โรงงาน	อมตะซิตี้ จ.ระยอง	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	12,835.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 20	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	9,195
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ขายให้กองทุนรวมฯ	100	-	38,565.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 18	ขายให้กองทรัสต์ฯ	100	-	72,179.1
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	บางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 23	ขายให้กองทรัสต์ฯ	100	-	59,835.0
คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ลาดกระบัง	ขายให้กองทรัสต์ฯ	100	-	35,093.0
<b>รวมโครงการของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ</b>					<b>557,089.3</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>					<b>964,550.5</b>

หมายเหตุ : 1. กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการที่จะจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่บางนาตราด กม.4 โครงการที่ วังน้อย และ โครงการที่ สระบุรี ให้แก่กองทุนทรัสต์ฯ และ กลุ่มบริษัทฯ มีแผนการที่จะจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการที่ บางนาตราด กม.19 ให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วงปลายปี 2558

2. ที่ดิน 1 ไร่เท่ากับพื้นที่เช่าประมาณ 1,000 ตารางเมตร



## โครงการในอนาคต (ที่ดินรอการพัฒนา)

โครงการในอนาคตที่บริษัทได้จัดซื้อที่ดินและ สิทธิการเช่าที่ดิน เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ในจังหวัดกรุงเทพ อยุธยา สระบุรี สมุทรปราการ ชลบุรี กบินทร์บุรี สุราษฎร์ธานี ลำพูน และขอนแก่น รวมพื้นที่ดินประมาณ 801 ไร่

### สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในกิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ/หรือคลังสินค้า จำนวน 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดและสาระสำคัญของสิทธิประโยชน์ดังต่อไปนี้

เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่คณะกรรมการอนุมัติ	ชื่อผลิตภัณฑ์	สิทธิพิเศษที่สำคัญ
1822(2)/2553	17 สิงหาคม พ.ศ. 2553	กิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า	<ol style="list-style-type: none"> <li>ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้นโดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้</li> <li>ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น</li> <li>ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตรา ร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนดเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1</li> <li>ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา 2 เท่า ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น</li> <li>ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ</li> </ol>
1416(2)/2557	26 ธันวาคม พ.ศ. 2556	กิจการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า	<ol style="list-style-type: none"> <li>ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมีกำหนดเวลา 7 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้นโดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้</li> <li>ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น</li> </ol>

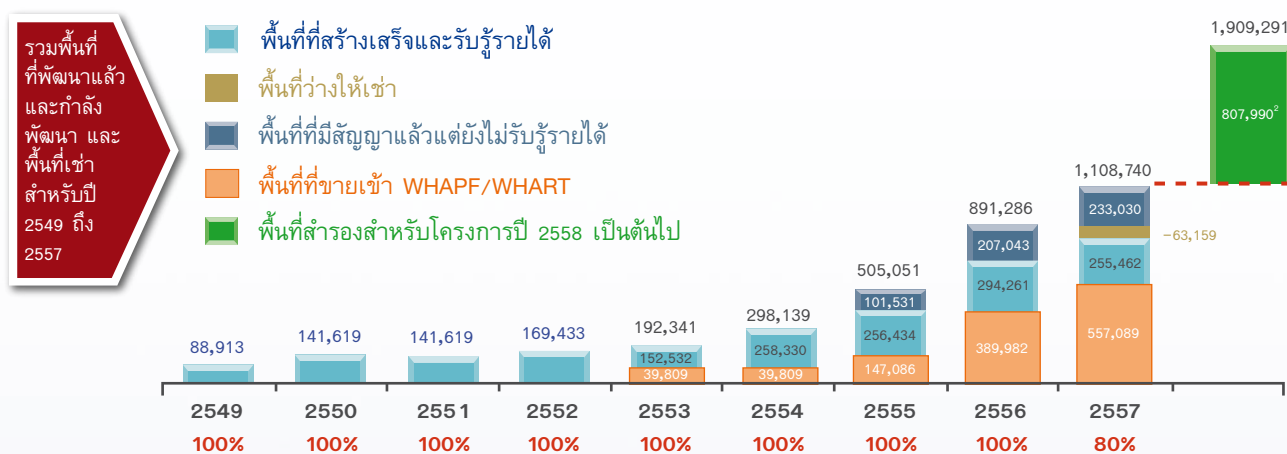
## 1.2 การตลาดและการแข่งขัน

### 1.2.1 นโยบายและลักษณะการตลาดของผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ

#### กลยุทธ์การแข่งขัน

กลุ่มบริษัท เป็นผู้พัฒนาและให้เช่าโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่สร้างขึ้นตามความต้องการของผู้เช่าแต่ละราย (Built-to-Suit) และโครงการ Warehouse Farm ที่รวมโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) ไว้กับโครงการแบบ Built-to-Suit ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญกับการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้เช่าในด้านการบริหารจัดการต้นทุนโลจิสติกส์ โดยใส่ใจและทำความเข้าใจในความต้องการและรูปแบบธุรกิจที่มีความเฉพาะเจาะจงของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาออกแบบโครงการฯ ในลักษณะพิเศษ เลือกทำเลที่ตั้งให้สอดคล้องกับความต้องการ ส่งมอบโครงการอย่างตรงเวลา ภายใต้ราคาค่าเช่าที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่ามั่นใจได้ว่าการเช่าโครงการฯ จากกลุ่มบริษัท สามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ ซึ่งส่งผลให้กลุ่มบริษัท ได้รับความไว้วางใจและสามารถชนะการประมูลโครงการต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ ดังจะเห็นได้จากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยของพื้นที่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัท ที่สูงถึง ร้อยละ 37.08 ในระหว่างปี 2549 ถึง สิ้นปี 2557\*

การเติบโตของพื้นที่พัฒนาแล้วเสร็จ/อยู่ระหว่างก่อสร้าง/รอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทฯ และพื้นที่จำหน่ายให้แก่กองทุนรวมฯ ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ



\* หมายเหตุ : อัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยร้อยละ 37.08 คำนวณจากพื้นที่ภายใต้การบริหารจัดการที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาในปี 2549 ซึ่งเท่ากับ 88,913.0 ตารางเมตรและพื้นที่ ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 1,108,740 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ของกองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ) โดย ณ สิ้นปี 2557 กลุ่มบริษัทฯ มีพื้นที่จากประมาณการพื้นที่ที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้บริหารจัดการ ซึ่งรวมพื้นที่รอการพัฒนาทั้งหมดที่มีผู้เช่าแล้วและยังไม่มีผู้เช่า เท่ากับ 1,909,291 ตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80 อย่างไรก็ตามพื้นที่ว่างบางส่วนนั้นอยู่ระหว่างการเจรจากับกลุ่มผู้เช่าและอยู่ระหว่างการรอลงนามในสัญญาเช่า อีกทั้งเนื่องจากทำเลของอาคารคลังสินค้าของบริษัทยังตั้งอยู่บนทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้ไม่ยากนัก

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้พัฒนาและขยายพื้นที่ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากลูกค้าปัจจุบันและลูกค้ารายใหม่โดยจุดเด่นและกลยุทธ์ที่กลุ่มบริษัทฯ ใช้ในการแข่งขัน เป็นดังนี้

#### กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

1. คุณภาพของโครงการ และการออกแบบที่ตรงกับความต้องการที่เฉพาะเจาะจงของผู้เช่า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการด้านโลจิสติกส์ให้กับผู้เช่า

อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานแบบ Built-to-Suit จะถูกออกแบบและพัฒนาขึ้นให้ตรงตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า โดยที่ผู้เช่าและทีมงานของกลุ่มบริษัทฯ จะร่วมมือกันในการออกแบบ โดยจะสอบถามความต้องการเชิงลึกและข้อจำกัดในด้านต่างๆ เพื่อให้คำปรึกษาและนำเสนอรูปแบบโครงการฯ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งถือเป็นการออกแบบสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าสูงสุด ทั้งในเรื่องของสถานที่ตั้งของโครงการฯ รวมถึง

รายละเอียดรูปแบบต่างๆ ที่ผู้เช่าต้องการ จึงทำให้ผู้เช่าได้โครงการฯ ที่ตรงตามความต้องการที่เฉพาะเจาะจงและเป็นไปตามมาตรฐานในระดับสากล โดยรูปแบบโครงสร้างจะสามารถตอบสนองความต้องการที่ซับซ้อนของผู้เช่า โดยคำนึงถึงรายละเอียดในการใช้งานทั้งหมด เช่น รูปแบบการวางตำแหน่งเสา ประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสูง (clear height) ของอาคารที่เหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้า จำนวนและการวางตำแหน่งประตู วางตำแหน่งสำหรับขนถ่ายสินค้า และการปรับระดับพื้นให้มีความเรียบ (flatness) ที่เหมาะสมกับการจัดวางชั้นวางสินค้า (rack) ระดับของพื้นอาคารที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบระบายอากาศ และ ระบบควบคุมอุณหภูมิ โดยที่วิศวกรผู้ควบคุมโครงการของบริษัทในกลุ่มบริษัทฯ และทีมงานผู้เช่าจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดในทุกขั้นตอนของการออกแบบโครงการ ผู้เช่าจึงสามารถมั่นใจได้ว่าโครงการฯ ที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาขึ้นจะสามารถตอบสนองการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ การเก็บ บรรจุ กระจาย และ ผลิตสินค้าภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสมและสามารถควบคุมได้ สำหรับปี 2557 บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าสูงสุด อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (multi-temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (cold storage) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าบางราย โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่มีความต้องการจัดเก็บสินค้าประเภทอุปโภคบริโภคและเวชภัณฑ์ เป็นต้น

## 2. คุณภาพของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานภายใต้โครงการฯ สร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse)

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีแผนการและกลยุทธ์ในการพัฒนาจัดสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) คุณภาพสูงให้เข้าเพื่อรองรับความต้องการขยายพื้นที่ของลูกค้าปัจจุบัน และตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั่วไป ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่สำคัญในการเพิ่มฐานลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ ไปยังผู้เช่าที่มีศักยภาพในการเพิ่มพื้นที่เช่าและอาจต้องการโครงการฯ แบบ Built-to-Suit ในอนาคต โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม รวมทั้งพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลเพื่อให้ทุกโครงการของกลุ่มบริษัทฯ มีความยืดหยุ่นและสามารถตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์ของผู้เช่าที่หลากหลายได้

## 3. บริการที่ครบวงจร

กลุ่มบริษัทฯ มีความพร้อมทั้งด้านแหล่งเงินทุน ความรู้ประสบการณ์ และเทคโนโลยีที่ทันสมัย จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถให้บริการที่ครบถ้วน ครอบคลุมถึงการออกแบบ จัดการ และแก้ปัญหาด้านโลจิสติกส์ให้แก่ลูกค้าในทุกๆ ด้าน อาทิเช่น การบริหารจัดการโครงสร้างก่อสร้าง นอกจากนี้ยังรวมไปถึงการจัดการและให้คำปรึกษาเพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ทางด้านโลจิสติกส์ที่มีความซับซ้อนและเฉพาะเจาะจง ด้วยประสบการณ์การพัฒนาโครงการของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ การให้บริการแบบครบวงจร (one-stop service) ให้แก่ผู้เช่าระดับพรีเมียมรวมถึงผลงานที่พิสูจน์แล้วจากการให้บริการครบวงจรกับลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่คือ บริษัทข้ามชาติที่มีความต้องการที่ค่อนข้างซับซ้อนกว่าผู้เช่าทั่วไป จึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความโดดเด่นแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

## 4. ประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญ

กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ริเริ่มในการให้บริการเช่าพื้นที่-สร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานคุณภาพสูงที่ได้รับความนิยมไว้วางใจจากลูกค้ามานานจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการจัดการและสามารถนำระบบเทคโนโลยีและความรู้ด้านต่างๆ มาใช้ในการออกแบบโครงการฯ ซึ่งรวมถึงการจัดวางตำแหน่งภายในอาคาร และ การก่อสร้างที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้าของผู้เช่าให้มีการหมุนเวียนในเวลาที่เหมาะสม รวมทั้งช่วยให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้าได้รวดเร็วและเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด



## กลยุทธ์การเลือกสถานที่ตั้ง

กลุ่มบริษัท ให้ความสำคัญต่อการเลือกสถานที่ตั้งของโครงการที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ โดยจะทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าสถานที่ตั้งที่เลือกนั้น จะสามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้า พร้อมช่วยส่งเสริมการดำเนินงาน ตลอดจนลดต้นทุนทางด้านโลจิสติกส์ให้แก่ลูกค้าได้ สถานที่ตั้งที่ดีนั้นจะต้องตอบสนองเรื่องค่าขนส่ง และระยะเวลาที่ใช้ในการขนส่งและกระจายสินค้า ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการตัดสินใจประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของการปฏิบัติงานด้านโลจิสติกส์ โดยกระบวนการเลือกสถานที่ตั้งของโครงการนั้นกลุ่มบริษัท จะสอบถามเก็บข้อมูลความต้องการจากผู้เช่า และนำเสนอทำเลที่ตั้งที่ตอบสนองความต้องการ โดยการตัดสินใจเลือกสถานที่ตั้งนั้นจะเป็นกระบวนการตัดสินใจร่วมกันระหว่างผู้เช่า และบริษัทในกลุ่มบริษัท ซึ่งจะนำปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยทางตรงหรือทางอ้อม ระยะสั้นหรือระยะยาวที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่ามาพิจารณาประกอบกัน อาทิเช่น

### เส้นทางคมนาคม

ทำเลที่ตั้งโครงการฯ ต้องมีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้โดยสะดวก มีสภาพที่ดี สามารถเข้าถึงได้ในทุกฤดูกาล รวมทั้งเป็นเส้นทางการเดินทางที่ช่วยให้ผู้เช่าประหยัดต้นทุนด้านการขนส่งสูงสุด โครงการของกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนเส้นทางที่สามารถเข้าถึงสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ หรือ ท่าเรือแหลมฉบัง ได้ง่าย จึงส่งผลให้มีความสะดวกในการเดินทางขนส่งและกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย รวมถึงต่างประเทศซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้เป็นอย่างดี

### แหล่งสินค้า

การพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานจะเกี่ยวข้องโดยตรงกับสภาพของวงจรสินค้าจากผู้ผลิตไปยังผู้บริโภคผ่านสื่อกลางคือ แหล่งซื้อขายต่างๆ เช่น ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง และตลาดซื้อขายอื่นๆ ดังนั้นทำเลที่ตั้งที่ดีจะต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่สมดุลระหว่างแหล่งสินค้า กับตลาดซื้อขาย และสมดุลระหว่างแหล่งผลิตที่มีกำลังการผลิตที่มากน้อยต่างกัน ซึ่งจะช่วยให้กระบวนการกระจายสินค้าเกิดค่าใช้จ่ายที่น้อยที่สุด และยังเป็นการสะดวกในการติดต่อธุรกิจอีกด้วย

### สิทธิประโยชน์จากภาครัฐ

กลุ่มบริษัท ยังคงคำนึงถึงการจัดตั้งโครงการพัฒนาคลังสินค้าในเขตส่งเสริมการลงทุน ซึ่งจะช่วยให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี พื้นที่โครงการฯ ของกลุ่มบริษัท หลายโครงการจะตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุน เขต 2 ในกรณีของโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเขต 2 กลุ่มบริษัท จะได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มขึ้น เท่ากับสิทธิประโยชน์ของเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 3 ด้วย

## กลยุทธ์ด้านราคา

ค่าเช่าโครงการฯ ที่กลุ่มบริษัท เรียกเก็บจากผู้เช่าจะถูกกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างร่วมกับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ประกอบกับความสามารถในเชิงการแข่งขันด้านการตลาด และการช่วยเพิ่มมูลค่าในการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้กับลูกค้า ซึ่งกลุ่มบริษัท และผู้เช่าจะตกลงอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าให้เรียบร้อยก่อนลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จึงทำให้กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าต่ำ รวมถึงสามารถประมาณการและกำหนดอัตราผลตอบแทนของโครงการแต่ละโครงการได้

## กลยุทธ์การจัดหาลูกค้าของกลุ่มบริษัท และกิจกรรมการส่งเสริมการตลาด

การพิจารณาเช่าโครงการของกลุ่มลูกค้าจะพิจารณาจากประสบการณ์ ศักยภาพ คุณภาพ และผลงานในอดีตของผู้ประกอบการเป็นหลัก การจัดหาลูกค้าของกลุ่มบริษัท จึงจำเป็นต้องอาศัยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้ารวมถึงต้องอาศัยชื่อเสียงและประสบการณ์การทำงานในอดีตที่สั่งสมมาเป็นเวลานาน โดยช่องทางการจัดหางานหลักของกลุ่มบริษัท ได้แก่

- การประมูลงาน - ลูกค้าที่สนใจจะติดต่อกับกลุ่มบริษัท โดยตรงเพื่อให้เข้าร่วมประมูลงานแข่งกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ที่มีแผนการลงทุนครั้งแรก หรือต้องการขยายหรือปรับปรุงงานด้านโลจิสติกส์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยลูกค้าจะพิจารณาจากผลงานที่ผ่านมาในอดีต และติดต่อให้กลุ่มบริษัท ยื่นซองประมูลงาน
- การอ้างอิง (referral) และการขยายพื้นที่เช่าของกลุ่มลูกค้าปัจจุบัน การส่งเสริมการขายที่ได้ผลอย่างชัดเจนคือ ผลงานในอดีต เนื่องจากการสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เช่า คือ หัวใจสำคัญสำหรับการส่งเสริมการขาย ผลงานในอดีตของกลุ่มบริษัท จึงเป็นเครื่องพิสูจน์และยืนยันความเชื่อมั่นให้กับทั้งลูกค้าปัจจุบันที่ขยายพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งสนับสนุนกลุ่มบริษัท ให้แก่ลูกค้ายายใหม่ ๆ เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ทางกลุ่มบริษัท ยังมีการจัดทำ กิจกรรมการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญอื่นๆ อย่างเช่น การติดต่อเสนองานกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม หน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า และตัวกลางอื่นๆ นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ยังมีการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาดอื่นๆ ที่มุ่งเน้นการสื่อสารกลุ่มลูกค้าโดยตรง อันได้แก่ สิ่งพิมพ์เอกสารเชิญชวน การโฆษณาผ่านทางเว็บไซต์ของกลุ่มบริษัท แผ่นป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบริเวณโครงการฯ รวมถึงการเข้าร่วมงานสัมมนา และการประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

### 1.2.2 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

1. ผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าจากทั้งในและต่างประเทศ ผู้เช่ากลุ่มนี้มีความต้องการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อผลิตและกระจายสินค้าไปยังลูกค้าและผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ตลอดจนในระหว่างภูมิภาคของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community หรือ AEC) ด้วย อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่อยู่ในความต้องการของกลุ่มนี้จะต้องสามารถตอบสนองความต้องการการใช้งานที่ซับซ้อนได้เต็มรูปแบบ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและต้นทุนด้านโลจิสติกส์โดยรวมของผู้เช่ากลุ่มนี้
  - กลุ่มผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่จากต่างประเทศ ซึ่งมีความต้องการและตระหนักถึงความสำคัญของศูนย์กระจายสินค้าที่มีความซับซ้อน และมีคุณภาพสูง เช่น ท่าเลที่ตั้ง โครงการขนาดใหญ่ภายใต้หลังคาเดียว (มากกว่า 50,000.0 ตารางเมตร) ความแข็งแกร่งของพื้นอาคารที่สามารถทนต่อการรับน้ำหนัก รูปแบบของการจัด floor plan และการจัดวางระยะห่างของเสาให้เหมาะสมกับการใช้งาน ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมอุณหภูมิ นอกจากนี้บริษัทข้ามชาติเหล่านี้ยังต้องการผู้ประกอบการที่ให้ความเชื่อมั่นในด้านคุณภาพ ต้นทุน ระยะเวลาการส่งมอบและการบริการทั้งก่อนและหลังการส่งมอบที่ค่อนข้างสูง บริษัทในกลุ่มนี้จึงมีความต้องการเช่าโครงการฯ จากผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพมากกว่าผู้เช่ากลุ่มอื่นๆ
  - กลุ่มผู้ผลิตและผู้จำหน่ายสินค้าในประเทศ เป็นกลุ่มผู้เช่าที่เห็นความสำคัญและต้องการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ ที่ผ่านมามีบริษัทผู้เช่าเหล่านี้จะทำการสร้างและจัดการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานด้วยตัวเอง อย่างไรก็ตามแนวโน้มรูปแบบการลงทุนเพื่อจัดเก็บและบริหารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานได้มีการปรับเปลี่ยนจากการลงทุนเอง ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูง ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญ และมีความยืดหยุ่นต่ำ โดยพัฒนามาอยู่ในรูปแบบของใช้บริการของบุคคลภายนอก (outsourcing) (แนวโน้มดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น และ ประเทศอื่นๆ) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้ทัดเทียมนานาชาติ การเจริญเติบโตของธุรกิจของผู้ประกอบการธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs) มีแนวโน้มที่สูงขึ้น ซึ่งจะเป็นแนวโน้มเชิงบวกที่สำคัญต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท
2. ผู้ประกอบการธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics providers: 3PLs) โดยส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์โดยทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลการกระจายสินค้าและการขนส่งที่ไม่ใช่ธุรกิจหรือความสามารถหลักของบริษัทเจ้าของสินค้า โดยบริษัทเหล่านี้จะเป็นผู้ลงทุนในการสร้างเครือข่ายการกระจายสินค้านับตั้งแต่การจัดหาพาหนะขนส่ง การจัดหาลังสินค้า การจัดหาบุคลากรปฏิบัติงาน อุปกรณ์ และระบบสนับสนุนการปฏิบัติงาน เป็นต้น

จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดของกลุ่มบริษัท (ตารางเมตร) แยกตามประเภทกลุ่มลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

กลุ่มลูกค้า	กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	
	พื้นที่เช่า	ร้อยละ
1 ผู้ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้แล้วหมดไปอย่างรวดเร็ว (Fast Moving Consumer Goods)	139,333.71	54%
2 ผู้ให้บริการโลจิสติกส์ (3PLs)	104,115.00	41%
3 ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม	12,013.40	5%
<b>รวม</b>	<b>255,462. 11</b>	<b>100%</b>

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่เช่าของโครงการที่ขาย/โอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ

จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดของกลุ่มบริษัท (ตารางเมตร) แยกตามประเภทสัญญาเช่า (อายุสัญญาเช่าทั้งหมด) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

อายุสัญญาเช่า (ปี)	กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	
	พื้นที่เช่า	ร้อยละ
1 อายุ 1 - 3 ปี	49,412.56	19%
2 อายุมากกว่า 3 - 5 ปี	91,932.00	36%
3 อายุมากกว่า 5 - 9 ปี	20,793.00	8%
4 อายุมากกว่า 9 ปี	93,324.55	37%
<b>รวม</b>	<b>255,462. 11</b>	<b>100%</b>

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่เช่าของโครงการที่ขาย/โอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ

จำนวนพื้นที่เช่าทั้งหมดของกลุ่มบริษัท (ตารางเมตร) แยกตามประเภทอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

อายุสัญญาเช่า (ปี)	กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	
	พื้นที่เช่า	ร้อยละ
1 อายุ 1 - 3 ปี	141,348.56	55%
2 อายุมากกว่า 3 - 5 ปี	18,068.00	7%
3 อายุมากกว่า 5 - 9 ปี	96,045.55	38%
<b>รวม</b>	<b>255,462. 11</b>	<b>100%</b>

- หมายเหตุ : 1. ไม่รวมพื้นที่เช่าของโครงการที่ขาย/โอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ
2. การคำนวณอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่สำหรับโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้แล้วจะคำนวณนับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นต้นไป

### 1.2.3 สภาวะการแข่งขันและแนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ปัจจุบันมีผู้พัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้เช่าคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์เช่นเดียวกับกลุ่มบริษัท ยังมีผู้น้อยราย กลุ่มบริษัท มีคู่แข่งรายใหญ่ที่ทำการพัฒนาที่ดินและสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อขายหรือให้เช่าดังนี้



## การแข่งขันโดยตรงจากผู้พัฒนาโครงการ เพื่อขายและให้เช่าอื่นๆ

คู่แข่งรายใหญ่ของกลุ่มบริษัท ได้แก่ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ยอย (กลุ่มไทยคอน) โดยกลุ่มไทยคอนได้มีการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าทั้งสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) และ แบบตามที่ถูกคำต้องการ (Built-to-Suit) เช่นเดียวกับกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม คลังสินค้าและโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มไทยคอนจะเป็นอาคารแบบมาตรฐานที่มีขนาดเฉลี่ย 2,500 ถึง 5,000 ตารางเมตร (ที่มา: ข้อมูลนำเสนอนักลงทุน พุทธศักราช 2557) ในขณะที่พื้นที่เช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จะเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งเป็นโครงการที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่า 10,000.0 ตารางเมตร นอกจากนี้ลูกค้าหลักของกลุ่มไทยคอนเป็นบริษัทญี่ปุ่นซึ่งเช่าโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้า โดยในปี 2555 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.0 และ 36.0 ของผู้เช่าทั้งหมด (ที่มา: ข้อมูลนำเสนอนักลงทุน พุทธศักราช 2557) รวมถึงกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และยานยนต์ ซึ่งแตกต่างกับกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัท ที่เป็นผู้ประกอบการส่วนใหญ่ที่อยู่ในกลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภคและบริโภค และเวชภัณฑ์

นอกจากนี้ คู่แข่งของกลุ่มบริษัท ที่ทำการพัฒนาที่ดินและสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานเพื่อขาย/ให้เช่ายังรวมถึงบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม คู่แข่งทั้งสองรายไม่จัดว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงของกลุ่มบริษัท เนื่องจากมุ่งเน้นการสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็กเพื่อขายหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการรายย่อยเพียงเท่านั้น

## การแข่งขันจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ คู่แข่งของกลุ่มบริษัท ยังรวมถึงผู้ประกอบการที่เริ่มธุรกิจจากการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต่อมาได้มีการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมของตนเอง เพื่อเป็นการต่อยอดสินค้าและการให้บริการ อาทิเช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อมตะ ซิตี้ เบลท์ บิลท์ จำกัด เป็นต้น ที่ได้มีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปเพื่อขายและให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมเหล่านี้จะมีข้อจำกัดในแง่ของการพัฒนาโครงการในเฉพาะพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่ตนเองเป็นเจ้าของหรือให้บริการ ในขณะที่กลุ่มบริษัท สามารถที่จะเลือกเข้าไปพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งที่กลุ่มบริษัท และผู้เช่าเห็นร่วมกันว่าเหมาะสมได้อย่างไม่มีข้อจำกัด หรือในกรณีที่กลุ่มบริษัท ต้องการขยายพื้นที่ไปในที่ดินอุตสาหกรรมต่างๆ กลุ่มบริษัท ก็สามารถดำเนินการติดต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้โดยตรง ทำให้ที่ตั้งของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท มีความหลากหลาย ซึ่งช่วยตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้อย่างทั่วถึง ซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบที่ทำให้กลุ่มบริษัท มีความยืดหยุ่นมากกว่าคู่แข่งที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

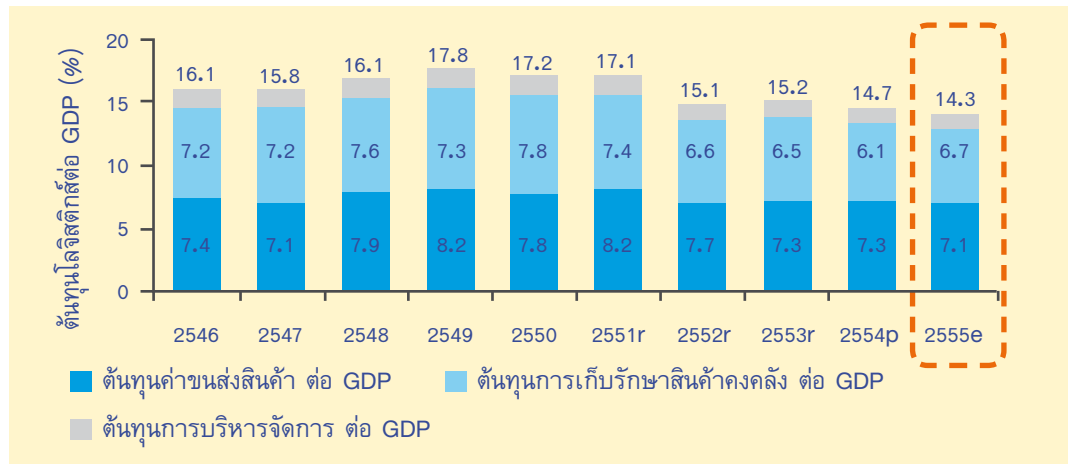
## การแข่งขันจากผู้พัฒนาคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่ารายย่อยอื่นๆ

ในปัจจุบันมีผู้พัฒนาคลังสินค้าเพื่อขายและให้เช่ากระจายตามจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ที่สำคัญต่างๆ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการหรือผู้ผลิตรายย่อย ขนาดกลางและขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปขนาดกลางด้วยต้นทุนค่าเช่าที่ไม่สูงนัก ดังนั้นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายย่อยเหล่านี้จึงไม่ได้เป็นคู่แข่งโดยตรงของกลุ่มบริษัท

## แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการวางแผน การดำเนินการ และการควบคุมการทำงาน รวมถึงการบริหารจัดการข้อมูลและธุรกรรมการเงินที่เกี่ยวข้องให้เกิดการเคลื่อนย้าย การจัดเก็บ การรวบรวม การกระจายสินค้าและบริการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ต้นทุนธุรกิจโลจิสติกส์สามารถแบ่งเป็นองค์ประกอบหลักๆ 3 ส่วนคือ

- ต้นทุนการขนส่งสินค้า เกี่ยวข้องกับการขนส่งสินค้าจากแหล่งผลิตไปยังผู้บริโภคขั้นสุดท้าย
- ต้นทุนการเก็บรักษาสินค้าคงคลัง เกี่ยวข้องกับต้นทุนในการถือครองสินค้าหรือค่าเสียโอกาสจากสินค้าคงคลัง และต้นทุนการบริหารสินค้าคงคลัง
- ต้นทุนการบริหารจัดการ ประกอบด้วยต้นทุนในการสั่งซื้อสินค้า ต้นทุนการจัดซื้อและจัดการวัตถุดิบ เป็นต้น



(ที่มา สศช.)

รูปด้านบนแสดงให้เห็นต้นทุนโลจิสติกส์ต่อ GDP ระหว่างปี 2546 – 2555 (ตัวเลขคาดการณ์) โดยเห็นได้ว่า ผลการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่การเริ่มประกาศใช้แผนแม่บทยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบโลจิสติกส์แห่งชาติ พ.ศ. 2550 – 2554 พบว่าต้นทุนโลจิสติกส์ของไทยมีแนวโน้มลดลงตามลำดับ จากร้อยละ 17 ของ GDP ในปี 2550 ลดลงเป็นร้อยละ 14.3 ของ GDP ในปี 2555 (ตัวเลขคาดการณ์) และตั้งเป้าหมายจะลดต้นทุนโลจิสติกส์ต่อ GDP ให้อยู่ที่ระดับไม่เกินร้อยละ 12 ภายในปี 2560 (ที่มา: แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทย ฉบับที่ 2 (2556–2560))

รายการ	สิงคโปร์	มาเลเซีย	ไทย	ฟิลิปปินส์	เวียดนาม	อินโดนีเซีย	กัมพูชา	สปป. ลาว	เมียนมาร์
ดัชนีความสามารถด้านโลจิสติกส์	4.13	3.49	3.18	3.02	3.00	2.94	2.56	2.50	2.37
อันดับโลก	1	29	38	52	53	59	101	109	129
(1) พืชการศุลกากร	4.10	3.28	2.96	2.62	2.65	2.53	2.30	2.38	2.24
(2) โครงสร้างพื้นฐาน	4.15	3.43	3.08	2.80	2.68	2.54	2.20	2.40	2.10
(3) การเตรียมการขนส่งระหว่างประเทศ	3.99	3.40	3.21	2.97	3.14	2.97	2.61	2.40	2.47
(4) สมรรถนะผู้ให้บริการ	4.07	3.45	2.98	3.14	2.68	2.85	2.50	2.49	2.42
โลจิสติกส์ทั้งภาครัฐและธุรกิจ									
(5) ระบบการติดตามและตรวจสอบสินค้า	4.07	3.54	3.18	3.30	3.16	3.12	2.77	2.49	2.34
(6) ความตรงต่อเวลาของบริการ	4.39	3.86	3.63	3.30	3.64	3.61	2.95	2.82	2.49

(ที่มา ธนาคารโลก)

อย่างไรก็ดี ความสามารถในการแข่งขันด้านโลจิสติกส์ของไทยยังพัฒนาค่อนข้างช้าเมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศในภูมิภาคเอเชีย จากดัชนีตัวชี้วัดของธนาคารโลกในปี 2555 (ที่มา ธนาคารโลก) พบว่าประเทศไทยถูกจัดให้อยู่ที่อันดับ 38 ขณะที่ประเทศสิงคโปร์อยู่อันดับที่ 1 แต่ในระหว่างประเทศในกลุ่มอาเซียนด้วยกัน ประเทศไทยอยู่เป็นอันดับที่ 3 รองจากประเทศสิงคโปร์และประเทศมาเลเซีย

จากการเปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาค โดยภาพรวม ต้นทุนการจัดการโลจิสติกส์ที่ยังคงเป็นสัดส่วนที่สูงจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้ประกอบการในประเทศไทย ดังนั้น การบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อลดต้นทุนขององค์กรจึงยังคงเป็นเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการส่วนมาก โดยจากการศึกษาของสำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พบว่าประเทศไทยมีศักยภาพที่จะลดสัดส่วนของต้นทุนการเก็บรักษาสินค้าคงคลัง (Inventory Holding Costs) ได้อีกประมาณ 10% จากการพัฒนารูปแบบและทำเลสำหรับจัดเก็บและกระจายสินค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ธุรกิจแต่ละประเภทในแต่ละอุตสาหกรรมย่อมมีความต้องการรูปแบบการจัดเก็บสินค้าแตกต่างกัน โดยคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ายังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่ต้องการควบคุม เงินลงทุน และต้นทุนการดำเนินงานในส่วนที่ใช้กิจกรรมหลักขององค์กรที่บริษัทอาจไม่มีความเชี่ยวชาญหรือ ต้นทุนการบริหารจัดการที่สูงเนื่องจากไม่ได้ประโยชน์ของการประหยัดจากขนาด (Economies of scale) โดยบริษัทข้ามชาติส่วนใหญ่มักมีนโยบายที่ไม่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งจะช่วยให้ลดความเสี่ยงและลดความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงที่มีความไม่แน่นอนของการ ลงทุนและความต้องการในสินค้าและบริการของบริษัท

นอกจากนี้อุปสงค์ของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเพื่อให้เข้ายังคงมีอย่างต่อเนื่อง จากกลุ่มบริษัท ผู้ประกอบธุรกิจการจัดการด้านโลจิสติกส์ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่เข้ามาประกอบการ ในประเทศไทย โดยแนวโน้มการใช้บริการของผู้ประกอบธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์นั้นสามารถเห็นได้ชัดเจน ในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา จีน ญี่ปุ่น ยุโรปและอื่นๆ ในขณะที่ผู้ประกอบการในประเทศไทยก็เริ่มให้ ความสนใจใช้บริการจากผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ต่างๆ เหล่านี้มากขึ้น เช่นเดียวกับกับบริษัทข้ามชาติ บริษัท เหล่านี้ส่วนใหญ่จะไม่มีนโยบายที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่กิจกรรมหลักขององค์กร เนื่องจากการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดต้นทุนคงที่จำนวนมากและเป็นระยะเวลานาน อีกทั้งบริษัทเหล่านี้ยังต้องใช้เงินลงทุน ส่วนหนึ่งในการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ยานพาหนะ และบุคลากร รวมทั้งไม่ได้มีความชำนาญ ในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง ดังนั้นบริษัทที่อยู่ในภาคอุตสาหกรรมจึงมุ่งหวังให้ผู้ที่มี ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะเป็นผู้พัฒนาก่อสร้างโครงการและ ให้บริการด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันมีผู้ให้บริการพัฒนาคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพ ปริมณฑล และเขตอุตสาหกรรมสำคัญต่างๆ โดยมีทั้งที่เป็นคลังสินค้าและโรงงานสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-built) ให้เช่า และ แบบที่สร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้าโดยเฉพาะเจาะจง (Built-to-Suit) อย่างไรก็ตาม คุณภาพของคลังสินค้าและโรงงานหลายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันส่วนใหญ่อาจไม่เป็นไปตาม มาตรฐานสากล เช่น พื้นอาคารรับน้ำหนักได้น้อยหรือมีปัญหาแตกร้าวเมื่อใช้งานไปสักระยะ มีรูปแบบอาคาร ที่ไม่สะดวกต่อการขนย้ายสินค้าหรือมีจำนวนเสามากเกินไป ซึ่งอาจทำให้กระบวนการทำงานของผู้เช่าโครงการ เกิดความติดขัดหรือเกิดกระบวนการทำงานที่ไม่จำเป็นขึ้น รวมถึงบางโครงการที่ไม่ได้มีระบบสาธารณูปโภค ที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงานของผู้เช่า เช่น ไม่มีระบบควบคุมอุณหภูมิ ไม่มีถนนที่สามารถรองรับ การเข้าออกของรถบรรทุกขนาดใหญ่ หรือไม่มีระบบบำบัดและระบายน้ำที่ดีเพียงพอ ดังนั้นตลาดการแข่งขัน ในส่วนคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานให้เช่าคุณภาพสูงจึงถือว่ามีการแข่งขันไม่สูงนัก เนื่องจาก ในปัจจุบันมีผู้พัฒนาโครงการที่สามารถสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานคุณภาพสูงที่ตั้งอยู่ ในทำเลที่เหมาะสมนั้นมีอยู่เพียงน้อยราย

หากพิจารณาภาวะอุตสาหกรรมโดยรวมของประเทศไทย พบว่ายังคงมีปัจจัยที่เอื้ออำนวยต่อการเติบโต ของกลุ่มบริษัท อยู่หลายประการ อาทิเช่น จำนวนผู้ให้บริการทางธุรกิจ หรือ 3PLs ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 3,000 รายในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อีกทั้ง จากการสำรวจของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม แห่งชาติ พบว่ารายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรที่เพิ่มสูงขึ้น ยังเป็นอีกสาเหตุที่ทำให้ประชากรมีกำลังซื้อมากยิ่งขึ้น ทำให้บริษัทค้าปลีกหลายราย มีความต้องการใช้พื้นที่เช่าในคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่ได้มาตรฐาน นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์ที่มาจากกลุ่มผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจด้าน E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภท ดังกล่าวถือว่าอยู่ในช่วงเริ่มต้นและยังมีความต้องการใช้พื้นที่เช่าอยู่มากในอนาคตอันใกล้ ท้ายสุด สืบเนื่องจากการรวมตัวกันทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศอาเซียน หรือ AEC ที่จะเริ่มขึ้นในปี 2558 ยังถือเป็นอีกหนึ่งสาเหตุ สำคัญที่ทำให้อุปสงค์ของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงานคุณภาพสูง ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



### 1.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดินจัดเป็นต้นทุนที่สำคัญทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัท มีนโยบายจัดหาให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการตามความต้องการใช้ที่ดินในแต่ละช่วงเวลา และไม่มีนโยบายที่จะถือครองที่ดินเปล่าโดยจะจัดซื้อที่ดินตามแผนงานการลงทุนเท่านั้นเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการ ขึ้นตามความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะเจาะจง (Built-to-Suit) และเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ยอันอาจจะเกิดขึ้นจากการลงทุนซื้อและสะสมที่ดินจำนวนมากทั้งที่ยังไม่มีโครงการในอนาคตรองรับ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท อาจจะพิจารณาซื้อที่ดินมากกว่าพื้นที่โครงการปัจจุบันในกรณีที่ที่ดินเป็นผืนใหญ่ติดกันเพื่อนำมาพัฒนาโครงการส่วนขยายให้แก่ผู้เช่าที่แสดงความต้องการขยายพื้นที่การเช่าในอนาคตอย่างชัดเจน

สถานที่	ประเภทโครงการ	ที่ดินทั้งหมด (ไร่)	ที่ดินพัฒนาแล้ว (ไร่)	ที่ดินกำลังพัฒนา (ไร่)	ที่ดินยังไม่พัฒนา (ไร่)	หมายเหตุ
อ.วังน้อย ก.ม.61	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	69-0-16	69-0-16	-	-	สิทธิการเช่า
ชลหารพิจิตร คลองส่งน้ำ ก.ม.3	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	149-0-78	14-0-00	43-2-47	91-2-31	กรรมสิทธิ์
ชลหารพิจิตร คลองส่งน้ำ ก.ม.4	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	81-0-16	81-0-16	-	-	กรรมสิทธิ์
ชลหารพิจิตร คลองส่งน้ำ ก.ม.5	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	66-2-85	66-2-85	-	-	สิทธิการเช่า
ลาดกระบัง กรุงเทพฯ	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	99-1-29	60-1-15	24-2-8	14-1-34	กรรมสิทธิ์
นิคมฯอมตะซิตี้	โรงงาน	13-1-14	13-1-14	-	-	กรรมสิทธิ์
นิคมฯเหมราช สระบุรี (Mega HSIL)	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	34-3-12	34-3-12	-	-	กรรมสิทธิ์
บางนา-ตราด ก.ม.7	อาคารสำนักงาน	6-0-32	1-2-14	-	4-2-18	กรรมสิทธิ์
บางนา-ตราด ก.ม.19 (ส่วนขยาย)	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	11-1-57	11-1-57	-	-	สิทธิการเช่า
ปราชินบุรี	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	14-3-39	-	-	14-3-39	กรรมสิทธิ์
แหลมฉบัง	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	49-3-59	-	49-3-59	-	กรรมสิทธิ์
ขอนแก่น	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	35-3-63	-	-	35-3-63	กรรมสิทธิ์
สุราษฎร์ธานี	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	159-2-51	-	-	159-2-51	กรรมสิทธิ์
พานทอง	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	119-2-36	-	-	119-2-36	กรรมสิทธิ์
ลำพูน	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	59-2-88	-	-	59-2-88	กรรมสิทธิ์
สมุทรสาคร	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	140-0-12	-	29-0-0	111-0-12	กรรมสิทธิ์
บางนา-ตราด ก.ม.23	คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	190-0-0	-	-	190-0-0	กรรมสิทธิ์
<b>รวม</b>		<b>1,300-1-87</b>	<b>352-0-29</b>	<b>147-0-86</b>	<b>801-0-72</b>	

#### การจัดหาที่ดิน

กลุ่มบริษัท จัดหาที่ดินจากเจ้าของที่ดินในทำเลที่ตั้งนั้นๆ โดยตรงหรือจัดซื้อหรือเช่าที่ดินจากลูกค้าของกลุ่มบริษัท รวมทั้งการจัดซื้อที่ดินผ่านนายหน้าขายที่ดิน อย่างไรก็ตามในการจัดหาที่ดิน กลุ่มบริษัท มีนโยบายที่จะคัดเลือกที่ดินไว้สองทำเลเป็นอย่างน้อย ซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัท สามารถต่อรองและจัดซื้อที่ดินได้ในทำเลที่ตั้งและราคาที่เหมาะสมเสมอมา โดยกลุ่มบริษัท มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินดังต่อไปนี้

- ทำเลที่ตั้งของที่ดินจะต้องมีความเหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวกตรงตามความต้องการและข้อกำหนดของผู้เช่า ตลอดจนเป็นจุดยุทธศาสตร์ทางโลจิสติกส์ที่อยู่ใกล้ท่าเรือหรือเขตที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะมาเช่ารายใหม่อื่นๆ ได้ภายหลังจากที่ผู้เช่าเดิมหมดสัญญา
- ราคาของที่ดินต้องไม่สูงเกินไปทั้งในกรณีเป็นกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง (freehold) และสิทธิการเช่า (leasehold) และต้องสะท้อนกลับมาเป็นค่าเช่าต่อเดือนที่ทำให้กลุ่มบริษัท มีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านราคา
- ที่ดินจะต้องมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับการจัดทำโครงการในครั้งแรก และรองรับการขยายโครงการของผู้เช่าในอนาคต ตลอดจนมีความยืดหยุ่นสูงในการตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะมาเช่ารายใหม่อื่นๆ ได้ ฝ่ายบริหารและทีมงานที่ดินของกลุ่มบริษัท ได้มีการศึกษา วิเคราะห์ จัดเก็บและปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ

ที่ดิน ให้มีความเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัท มีข้อมูลทำเลที่ตั้งและที่ดินที่มีศักยภาพที่เหมาะสมต่อการนำไปพัฒนาโครงการใหม่ๆ รวมทั้งสามารถประเมินและวางกลยุทธ์ในการจัดซื้อและงบประมาณที่จะใช้ในการจัดหาที่ดินได้อย่างถูกต้อง ซึ่งข้อมูลดังกล่าวก็จะถูกส่งต่อไปยังฝ่ายการเงินเพื่อนำไปวางแผนการใช้เงิน และจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและประหยัดที่สุดเพื่อใช้ในการจัดซื้อที่ดินต่อไป

### การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

รูปแบบในการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างของกลุ่มบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ตามลักษณะประเภทของโครงการ ดังนี้

1. การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่พัฒนาตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) กลุ่มบริษัท จะทำการเปิดประมูลข้อเสนอจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เปรียบเทียบราคาเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง และตกลงราคากันในเบื้องต้น เพื่อที่จะนำไปเสนอประมูลกับลูกค้า อย่างไรก็ตาม การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างอาจไม่ได้ขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาของกลุ่มบริษัท ในทุกกรณี อาทิเช่น กรณีที่ผู้เข้าต้องการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างเองหรือได้มีการระบุบริษัทรับเหมาก่อสร้างไว้แล้วล่วงหน้า
2. การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) กลุ่มบริษัท จะทำการเปิดประมูลข้อเสนอจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง เปรียบเทียบ และ คัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างตามกระบวนการและหลักเกณฑ์การคัดเลือกที่กลุ่มบริษัท ได้กำหนดไว้

เนื่องจากกลุ่มบริษัท ต้องมีการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการต่างๆ เป็นประจำ กลุ่มบริษัท จึงได้มีการวางระบบการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างดังต่อไปนี้

1. ส่งข้อกำหนดและขอบเขตงาน (TOR) ให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อได้รับอนุมัติ โดยกลุ่มบริษัท จะทำการตรวจสอบคุณสมบัติและประวัติของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง แต่ละรายอย่างละเอียดโดยเฉพาะบริษัทรับเหมาก่อสร้างรายใหม่ในกลุ่มบริษัท ไม่เคยร่วมงานด้วยมาก่อนในอดีต
2. พิจารณาข้อเสนอของผู้ประกวดราคาทั้งทางด้านเทคนิคและราคา
3. คณะทำงานประเมินพิจารณาคัดเลือก
4. ดำเนินการทำสัญญาจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้าง โดยสัญญาว่าจ้างบริษัทรับเหมาก่อสร้างส่วนมากจะเป็นสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey contract)

กลุ่มบริษัท ได้กำหนดนโยบายการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างโดยมุ่งเน้นความโปร่งใส เที่ยงธรรม และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยกลุ่มบริษัท จะถือปฏิบัติตามหลักการและนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัดสำหรับโครงการของกลุ่มบริษัท ทั้งหมดในอนาคต ซึ่งหลักการและนโยบายการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างของกลุ่มบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

1. กลุ่มบริษัท มีการกำหนดและตรวจสอบรายชื่อของบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่อยู่ในรายชื่อที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงส่งเสริมให้มีการแข่งขันกันอย่างเปิดเผยและโปร่งใส โดยจะกำหนดรายละเอียดข้อกำหนดและขอบเขตงานล่วงหน้าเพื่อจัดประกวดงานให้แก่บริษัทรับเหมาก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2 ราย
2. ปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการพิจารณาเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างได้แก่ ผลงานในอดีตที่ผ่านมาของบริษัทรับเหมาก่อสร้าง คุณภาพของงานที่ส่งมอบ ระยะเวลาการที่ใช้ก่อสร้าง ราคาที่เสนอ และบริการภายหลังการส่งมอบโครงการ
3. การคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้างต้องได้รับอนุมัติตามอำนาจอนุมัติและระเบียบของกลุ่มบริษัท
4. สัญญาจ้างงานบริษัทรับเหมาก่อสร้างจะต้องผ่านการสอบทานจากที่ปรึกษากฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญ
5. แบ่งแยกหน้าที่ระหว่างการลงนามทำสัญญาจ้าง การตรวจรับงาน และการบันทึกบัญชี
  - สัญญารับเหมาก่อสร้างจะได้รับการลงนามโดยผู้บริหารที่มีอำนาจลงนามผูกพันกลุ่มบริษัท
  - สำหรับการตรวจรับงาน ฝ่ายการจัดการโครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท จะเป็นผู้รับผิดชอบ โดยจะดำเนินการตรวจสอบงานที่สร้างเสร็จจริง และจัดทำรายงานความก้าวหน้าของการก่อสร้างทุกเดือน เพื่อส่งมอบให้แก่ฝ่ายบริหาร ทั้งนี้การตรวจรับงานจะต้องมีการตรวจสอบคุณภาพและความสำเร็จของงานว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญา

- ฝ่ายบัญชีและการเงินจะเป็นผู้รับผิดชอบโดยดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการบันทึกบัญชี และชำระเงินเมื่อครบกำหนดตามสัญญาภายหลังจากที่ฝ่ายการจัดการโครงการก่อสร้างตรวจรับงานแล้ว
- 6. จัดทำคู่มือการปฏิบัติงานสำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น คู่มือกระบวนการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง คู่มือการปฏิบัติงานสำหรับฝ่ายบริหารจัดการโครงการ เป็นต้น โดยหน่วยงานต่างๆ จะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนและกระบวนการทำงานที่ได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

#### การจัดหาวัสดุก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีนโยบายการทำสัญญาการก่อสร้างกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างเป็นแบบ Turnkey ซึ่งจะรวมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญารับเหมาก่อสร้าง จึงเป็นการช่วยลดกระบวนการทำงานภายในองค์กรและช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

#### ขั้นตอนการดำเนินงานพัฒนาโครงการ



1. กลุ่มบริษัท จะทำการจัดหาผู้เช่าทั้งผ่านทาง การติดต่อโดยตรงจากผู้เช่าปัจจุบันหรือลูกค้าใหม่ที่มีความต้องการเช่า อาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ติดต่อกับกลุ่มบริษัทโดยตรง ผ่านการประมูลงาน หรือผ่านการแนะนำโดยลูกค้าทางธุรกิจ ของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัท จะติดต่อเพื่อเจรจาในเบื้องต้นเกี่ยวกับลักษณะ ขนาด ที่ตั้ง และราคาเช่าของ โครงการ รวมถึงสอบถามถึงแผนธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว และความต้องการในเชิงลึกของผู้เช่าเพื่อวางแผน ประเมินความต้องการใช้พื้นที่
2. ขั้นตอนการกำหนดขนาดโครงการ การเลือกสถานที่ตั้ง เงื่อนไขการเช่าและการออกแบบจะเป็นกระบวนการทำงาน ร่วมกันระหว่างทีมงานของกลุ่มบริษัท และผู้เช่าโดยมีกระบวนการทำงานดังต่อไปนี้ (ขั้นตอนการทำงานบางขั้น อาจเกิดพร้อมๆ กัน)
  - เจรจาทอรองเรื่องลักษณะ/ ขนาดของโครงการ สถานที่ตั้ง ราคาและเงื่อนไขการเช่าระหว่างกลุ่มบริษัท และ ลูกค้าจะดำเนินไปภายใต้กรอบความพอใจของทั้งสองฝ่าย
  - กลุ่มบริษัท จะเริ่มคัดเลือกที่ดินที่มีขนาดเหมาะสมและอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ได้ตกลงกันไว้จากฐานข้อมูลของกลุ่ม บริษัท โดยเลือกที่ดินที่อยู่ในตำแหน่งที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า เหมาะสมกับการคมนาคมขนส่ง มีพื้นที่ที่เหมาะสมกับขนาดของโครงการเมื่อพิจารณาถึงส่วนขยายในอนาคตเพื่อนำเสนอให้แก่ผู้เช่า ในขณะที่เดียวกันกลุ่มบริษัท จะเริ่มติดต่อเพื่อเจรจาทอรองราคากับเจ้าของที่ดิน และติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อขอ อนุมัติเงินกู้เพื่อใช้ในการจัดซื้อ/ เช่าที่ดินและก่อสร้างโครงการ
  - ภายหลังจากที่กลุ่มบริษัท และผู้เช่าได้ตกลงร่วมกันเรื่องสถานที่ตั้งจนเป็นที่พอใจทั้งสองฝ่ายแล้ว กลุ่มบริษัท จะตอรองราคาขั้นสุดท้ายและทำสัญญาซื้อขายหรือเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน
  - เมื่อได้จัดซื้อที่ดินในทำเลตามที่ต้องการแล้ว กลุ่มบริษัท และลูกค้าจะลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาการ ให้บริการ
  - ในขณะที่เดียวกันทีมวิศวกรของกลุ่มบริษัท ก็จะเริ่มดำเนินการออกแบบโครงการร่วมกับทีมงานสถาปนิก/ วิศวกรของบริษัทผู้เช่าโดยจะมีการกำหนดความต้องการและลักษณะของโครงการทางเทคนิคอย่างละเอียด
3. กลุ่มบริษัท ดำเนินการคัดเลือกบริษัทรับเหมาก่อสร้าง โดยพิจารณาถึงราคาข้อเสนอและประวัติการทำงานในอดีต ประกอบกัน รวมทั้งยื่นคำขออนุญาตการก่อสร้างกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
4. เริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยทีมวิศวกรของกลุ่มบริษัท จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการโครงการที่จะควบคุมดูแลความ ก้าวหน้าและควบคุมคุณภาพของงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่ตกลง งานก่อสร้างโครงการ ของกลุ่มบริษัท แต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างโดยเฉลี่ยประมาณ 4 – 10 เดือน
5. ส่งมอบโครงการ ให้แก่ผู้เช่า กลุ่มบริษัท จะทำการส่งมอบโครงการ ที่พัฒนาแล้วให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่พร้อม สำหรับการติดตั้งเครื่องจักร/ ดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัท จะรับประกันคุณภาพของงานที่ส่งมอบในส่วนโครงสร้าง ตลอดอายุของสัญญาเช่า
6. การให้บริการหลังการขาย กลุ่มบริษัท จะจัดให้มีหน่วยงานบริการซ่อมบำรุงให้กับลูกค้าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ โครงสร้างของโครงการ ตลอดจนทำประกันภัยให้กับโครงการที่กลุ่มบริษัท พัฒนาและได้ส่งมอบให้กับผู้เช่าไปแล้ว

สำหรับโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) ที่เป็นโครงการที่ทางกลุ่มบริษัท จัดการก่อสร้าง ตามแบบของกลุ่มบริษัท ก่อนที่จะมีลูกค้าหรือผู้เช่าเข้ามา ทางฝ่ายบริหารโครงการจะประสานงานกับฝ่ายพัฒนา โครงการเพื่อทำการกำหนดแบบและโครงสร้างของ โครงการเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดในขณะนั้น

#### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัท มีนโยบายก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานโดยยึดหลักการจัดการที่ดี และ มีการควบคุมอย่างเคร่งครัด โดยให้ความสำคัญกับกระบวนการก่อสร้างที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมอย่างเข้ม งวด ตลอดจนมีการส่งเสริมและสนับสนุนการอนุรักษ์ การประหยัดและใช้พลังงานอย่างคุ้มค่า โดยก่อนที่ผู้เช่าจะเริ่ม ดำเนินการต่างๆ กลุ่มบริษัท จะทำการตรวจสอบสถานะความน่าเชื่อถือ, ประวัติบริษัท, สินค้าที่บริษัททำการผลิต และงบการเงินผู้เช่าโครงการในเบื้องต้น รวมทั้งกลุ่มบริษัท ได้รับใบสัญญาเช่าระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้เช่าที่มีการ เก็บวัตถุดิบตรายไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้องในเรื่องการรักษาสภาพแวดล้อมอย่าง เคร่งครัดเพื่อให้การประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ไม่ส่งผลกระทบในเชิงลบใดๆ ต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยเหตุนี้กลุ่มบริษัท จึงไม่เคยมีปัญหา ไม่เคยละเมิด ไม่เคยฝ่าฝืนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยมีกรณีพิพาทใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ สิ่งแวดล้อม



#### 1.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีโครงการที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่อยู่ระหว่างก่อสร้าง/ยังไม่เริ่มรับรู้รายได้ ดังต่อไปนี้

ที่ตั้งโครงการ	บริษัท	ที่ดิน (ไร่)	มูลค่าการก่อสร้างไม่รวมที่ดินและสิทธิการเช่า (ล้านบาท)	สถานะโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละของการก่อสร้างแล้วเสร็จ)	ระยะเวลาที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้
1 ลาดกระบัง	บริษัทฯ	40-0-0	530.0	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	30	ไตรมาส 3 2558
2 สมุทรสาคร	บริษัทฯ	29-0-0	0	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	1	ไตรมาส 3 2558
3 แหหลวง	บริษัทฯ	23-1-34	0	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	1	ไตรมาส 3 2558
4 ชลหารพิจิตร จ.สมุทรปราการ กม.3	บริษัทฯ	43-3-00	734.0	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	60	ไตรมาส 4 2558
รวม		136-0-34				

## 2. ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

### 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) เป็นธุรกิจใหม่ที่กลุ่มบริษัทฯ ได้ริเริ่มขึ้นในปี 2556 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ เล็งเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวมีศักยภาพในการเติบโตสูง มีแหล่งรายได้ที่แน่นอนและมั่นคงในระยะยาวโดยที่มีความเสี่ยงต่ำ สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มโดยต่อยอดจากธุรกิจหลัก และยังสอดคล้องกับปณิธานของกลุ่มบริษัทฯ ในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิดพลังงานสีเขียว (Green Energy) โดยที่กลุ่มบริษัทฯ จะทยอยดำเนินการติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานที่มีอยู่เดิม และคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป นอกจากนี้ แผงโซลาร์ยังช่วยสร้างคุณประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้เช่า เนื่องจากแผงโซลาร์จะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคารคลังสินค้า

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) โดยนายกรัฐมนตรีเป็นประธานในการประชุม ได้มีมติเห็นชอบให้การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ดำเนินการรับซื้อไฟฟ้าสำหรับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ในปี 2557 รวมกำลังผลิตติดตั้งทั้งสิ้น 200 MWp แบ่งเป็น

- บ้านอยู่อาศัย ปริมาณกำลังผลิตติดตั้ง 100 MWp
- อาคารธุรกิจขนาดเล็กและอาคารธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่/โรงงาน ปริมาณกำลังผลิตติดตั้ง 100 MWp และได้อนุมัติอัตราซื้อไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาในรูปแบบ Feed-in Tariff (FIT) โดยมีระยะเวลาสนับสนุน 25 ปี ตามรายละเอียด ดังนี้

	บ้านอยู่อาศัย	อาคารธุรกิจขนาดเล็ก	อาคารธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่
ขนาดกำลังการผลิตติดตั้ง	0-10 KWp	>10-250 KWp	>250 KWp
อัตรา FIT (บาท/หน่วย)	6.96	6.55	6.16

หมายเหตุ : ขนาดกำลังการผลิตติดตั้งคิดจากกำลังผลิตของแผงโซลาร์

นอกจากนี้ ในวันที่ 15 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) ยังได้มีมติให้ขยายระยะเวลากำหนดการจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบเชิงพาณิชย์ สำหรับโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) ที่ผูกพันกับภาครัฐแล้ว 130.64 เมกะวัตต์ จากเดิมภายในสิ้นเดือนธันวาคม 2557 เป็นภายในสิ้นเดือนมิถุนายน 2558

เพื่อดำเนินการยื่นขอคำร้องขอขายไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ตามโครงการข้างต้น กลุ่มบริษัท ได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท ซึ่งทั้งหมดถือหุ้นโดย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 74.99 และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25.01 โดยได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้ดำเนินการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา จำนวน 5 บริษัท รวมกำลังการผลิตติดตั้ง 4.28 MWp ตามรายละเอียดดังนี้

#### การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.)

บริษัท	กำลังการผลิตติดตั้ง	อัตรา FIT (บาท/หน่วย)	สถานที่
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด	636.48 KWp	6.16	บางนาตราด กม. 18
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด	832.32 KWp	6.16	บางนาตราด กม. 18
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	832.32 KWp	6.16	บางนาตราด กม. 18
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 10 จำกัด	979.20 KWp	6.16	บางนาตราด กม. 18
<b>รวม</b>	<b>3,280.32 KWp</b>		

#### การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.)

บริษัท	กำลังการผลิตติดตั้ง	อัตรา FIT (บาท/หน่วย)	สถานที่
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	997.56 KWp	6.16	วังน้อย พระนครศรีอยุธยา

โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทร่วมทุนได้รับการคัดเลือกเป็นผู้จำหน่ายไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4.28 เมกกะวัตต์และได้เริ่มดำเนินการจำหน่ายไปแล้วเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3.30 เมกกะวัตต์

#### สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัทข้างต้น ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งจะทำให้บริษัทดังกล่าวทั้งหมดได้รับสิทธิพิเศษต่างๆ ที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร
- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการ มีกำหนดระยะเวลา 8 ปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ โดยมีกำหนดเวลา 5 ปี หลังจากครบกำหนดปีที่ 8
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการไปคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาเป็น 2 เท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาปกติ

#### 2.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

จากนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการลดการพึ่งพิงการนำเข้าพลังงานจากต่างประเทศ ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก รวมทั้งเสริมสร้างความมั่นคงด้านพลังงานในระยะยาว รัฐบาลจึงมอบหมายให้กระทรวงพลังงานจัดทำแผนการพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 25% ใน 10 ปี (พ.ศ. 2555-2564) หรือ Alternative Energy

Development Plan: AEDP (2012–2021) เพื่อกำหนดกรอบและทิศทางการพัฒนาพลังงานทดแทนของประเทศซึ่งได้รับเห็นชอบจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2554

จากนั้น กระทรวงพลังงานได้ดำเนินการปรับค่าเป้าหมายใหม่อีกครั้งเพื่อให้สอดคล้องตามแผนบูรณาการยุทธศาสตร์ประเทศ (Country Strategy) และสภาพภาพการรับซื้อไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนซึ่งมีการเติบโตเพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาดการณ์ในตอนแรก ทั้งนี้ การปรับปรุงแผนดังกล่าวผ่านการเห็นชอบจากมติคณะรัฐมนตรีอีกครั้งเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ส่งผลให้กำลังการผลิตเป้าหมายของการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกเพิ่มขึ้น 51% จากแผนเดิม หรือจาก 9,201 MW เป็น 13,297 MW โดยสามารถสรุปเป้าหมายใหม่ดังนี้

ประเภทไฟฟ้า	เป้าหมาย (MW)	
	เดิม (AEDP 2012)	ใหม่ (AEDP 2013)
พลังงานลม	1,200	1,800
พลังงานแสงอาทิตย์	2,000	3,000
พลังงานน้ำ (ขนาดเล็ก)	324	324
พลังงานน้ำแบบสูบกลับ	1,284	–
พลังงานชีวมวล	3,630	4,800
ก๊าซชีวภาพ	600	600
หญ้าเนเปียร์	–	3,000
พลังงานจากขยะ	160	400
พลังงานรูปแบบใหม่	3	3
<b>รวม</b>	<b>9,201</b>	<b>13,927</b>

ที่มา: กระทรวงพลังงาน

เมื่อพิจารณาจากกำลังการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกในปัจจุบัน พบว่าสัดส่วนพลังงานทดแทนต่อการใช้พลังงานของประเทศในปี 2557 อยู่ที่ร้อยละ 11.9 โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 10.9 โดยการผลิตไฟฟ้าจากชีวมวลมีสัดส่วนสูงสุด ขณะที่พลังงานไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นถึง 57.7% เนื่องจากต้นทุนการพัฒนาที่ต่ำลงและมีประเด็นติดขัดในการพัฒนาที่น้อยกว่าการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ สรุปกำลังการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก ณ สิ้นปี 2557 แสดงดังตารางด้านล่าง ดังนี้

ประเภท	หน่วย	2556	2557
พลังงานลม	MW	222.71	224.47
พลังงานแสงอาทิตย์	MW	823.46	1,298.51
พลังงานน้ำ (ขนาดเล็ก)	MW	108.80	142.01
พลังงานชีวมวล	MW	2,320.78	2,541.82
ก๊าซชีวภาพ	MW	265.23	311.50
พลังงานจากขยะ	MW	47.48	65.72
พลังงานรูปแบบใหม่	MW	–	–
<b>รวม</b>	<b>MW</b>	<b>3,788.46</b>	<b>4,584.03</b>

ที่มา: กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

เมื่อเปรียบเทียบสถานการณ์การใช้พลังงานทดแทนเพื่อการผลิตไฟฟ้าในปัจจุบันจำนวน 3,788.46 MW กับกำลังการผลิตเป้าหมายตามแผน AEDP 2013 จำนวน 13,927 MW จะเห็นได้ว่าตลาดของการพัฒนาพลังงานทดแทนจะมีขนาดใหญ่ขึ้นถึงเกือบ 4 เท่าตัวภายใน 10 ปีข้างหน้า โดยในส่วนของการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์นั้นคาดว่าจะสามารถขยายตัวได้อีกถึง 2 เท่า เนื่องจากกำลังการผลิตในปัจจุบันมีเพียงจำนวน 1,298.51 MW ในขณะที่จำนวนการผลิตเป้าหมายสูงถึง 3,000 MW

# ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 บริษัทฯ

ชื่อ	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: ผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107555000082
โทรศัพท์	: 0-2753-3750
โทรสาร	: 0-2753-2750
เว็บไซต์	: <a href="http://www.wha.co.th">http://www.wha.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 963,892,119 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 963,891,769 บาท
ประเภทหุ้น	: หุ้นสามัญ
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาทต่อหุ้น

### 1.2 บริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน บริษัทย่อย

(1) ชื่อ	: บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	: 0115546001801
โทรศัพท์	: 0-2753-3750
โทรสาร	: 0-2753-2750
เว็บไซต์	: <a href="http://www.wha.co.th">http://www.wha.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 260,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 260,000,000 บาท
ประเภทหุ้น	: หุ้นสามัญ
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาทต่อหุ้น
(2) ชื่อ	: บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270
เลขทะเบียนบริษัท	: 0115549006111
โทรศัพท์	: 0-2753-3750
โทรสาร	: 0-2753-2750
เว็บไซต์	: <a href="http://www.wha.co.th">http://www.wha.co.th</a>
ทุนจดทะเบียน	: 310,000,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 310,000,000 บาท
ประเภทหุ้น	: หุ้นสามัญ
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาทต่อหุ้น



- (3) ชื่อ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
 ประเภทธุรกิจ : ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง  
 จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
 เลขทะเบียนบริษัท : 0115557007350  
 โทรศัพท์ : 0-2753-3159  
 โทรสาร : 02-753-3527  
 เว็บไซต์ : <http://www.whareit.com>  
 ทุนจดทะเบียน : 10,000,000 บาท  
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 10,000,000 บาท  
 ประเภทหุ้น : หุ้นสามัญ  
 มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาทต่อหุ้น
- (4) ชื่อ : WHA Corporation (International) Company Limited  
 ประเภทธุรกิจ : Holding Company  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : Pending  
 เลขทะเบียนบริษัท : 125698  
 โทรศัพท์ : -  
 โทรสาร : -  
 เว็บไซต์ : -  
 ทุนจดทะเบียน : 10,000 USD  
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : -  
 ประเภทหุ้น : หุ้นสามัญ  
 มูลค่าที่ตราไว้ : 1 USD ต่อหุ้น
- (5) ชื่อ : WHA Corporation (Hong Kong) Company Limited  
 ประเภทธุรกิจ : Holding Company  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : UNIT 903A, 9/F YUE XIU BLDG 160-174 LOCKHART RD WANCHAI  
 HONG KONG  
 เลขทะเบียนบริษัท : 2163668  
 โทรศัพท์ : -  
 โทรสาร : -  
 เว็บไซต์ : -  
 ทุนจดทะเบียน : 10,000 USD  
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : -  
 ประเภทหุ้น : หุ้นสามัญ  
 มูลค่าที่ตราไว้ : 1 USD ต่อหุ้น

## บริษัทร่วมทุน

- (1) ชื่อ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด  
 ประเภทธุรกิจ : ผู้พัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานระดับพรีเมียม  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง  
 จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
 เลขทะเบียนบริษัท : 0115556021936  
 โทรศัพท์ : 0-2753-3750  
 โทรสาร : 0-2753-2750  
 ทุนจดทะเบียน : 768,000,000 บาท  
 ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว : 383,750,000 บาท  
 ประเภทหุ้น : หุ้นสามัญ  
 มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาทต่อหุ้น

(2)

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว (บาท)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด	11,500,000	11,500,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 2 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 4 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 5 จำกัด	1,000,000	250,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	14,500,000	14,500,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 8 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 9 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 10 จำกัด	15,500,000	3,875,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 16 จำกัด	100,000	100,000
บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	16,000,000	16,000,000

- ประเภทธุรกิจ : ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา  
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมือง  
 จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
 โทรศัพท์ : 0-2753-3750  
 โทรสาร : 0-2753-2750  
 ประเภทหุ้น : หุ้นสามัญ  
 มูลค่าที่ตราไว้ : 10 บาทต่อหุ้น

**นิติบุคคลอื่นที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 10 ขึ้นไป**

ชื่อ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ด๊บบลิวเฮชเอ แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม. 10400
โทรศัพท์	: 0-2673-3999
โทรสาร	: 0-2673-3900
ทุนจดทะเบียน	: 13,560,600,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 9,390,600,000 บาท
ประเภทหลักทรัพย์	: หน่วยลงทุน
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาทต่อหน่วย
ชื่อ	: กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ด๊บบลิวเฮชเอ พรีเมียม โกรท (WHART)
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กทม. 10400
โทรศัพท์	: 0-2673-3999
โทรสาร	: 0-2673-3999
ทุนจดทะเบียน	: 3,107,900,000 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 3,107,900,000 บาท
ประเภทหลักทรัพย์	: หน่วยทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาทต่อหน่วย

**1.3 บุคคลอ้างอิง**
**นายทะเบียนหุ้น**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
62 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2229-2800, 0-2654-5599  
โทรสาร 0-2654-5427

**ผู้สอบบัญชี**

นางอโนทัย ลีกิจวัฒนะ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442
นางอุณากร พฤฒิธาดา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3257
นายวิเชียร กิ่งมนตรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3977
นายบุญเลิศ กมลชนกกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5339

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอบีเอส จำกัด  
ชั้น 15 บางกอกซิตีทาวเวอร์  
179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 0-2344-1000  
โทรสาร 0-2286-5050

### ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด

62/15 ถนนสุขุมวิท แขวงสุขุมวิท เขตบางรัก กทม 10500

โทรศัพท์ 0-2235-3339

โทรสาร 0-2235-3076

### นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0-2256-2323

### สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0-2544-1000

## 2. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 1 สินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชี เท่ากับ 7,958.65 ล้านบาท สิทธิการเช่า ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชี เท่ากับ 52.91 ล้านบาท และส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่ารวมสุทธิทางบัญชีเท่ากับ 66.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### 1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า

กลุ่มบริษัท มีวัตถุประสงค์ในการถือครองเพื่อสร้างอาคารสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงานให้เช่า โดยมีรายละเอียดการถือครองดังนี้

ที่ตั้ง	ลักษณะการถือครอง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)
1. ถ.ไอซีดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	1,318.2
2. นิคมขอมตะซีดี ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	กรรมสิทธิ์	157.8
3. จ.ขอนแก่น	กรรมสิทธิ์	128.9
4. อ.พานทอง จ.ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	446.4
5. จ.สุราษฎร์ธานี	กรรมสิทธิ์	140.5
6. ถ.บางนา-ตราด ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	277.1
7. อ.แหลมฉบัง จ.ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	145.4
8. ถ.คลองส่งน้ำ จ.สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	1,116.7
9. ถ.คลองส่งน้ำ จ.สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	522.7
10. ถ.คลองส่งน้ำ จ.สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	1,157.6
11. อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	24.2
12. จ.ลำพูน	กรรมสิทธิ์	59.7
13. ถ.พระราม 2 จ.สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	520.2
14. เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	1,996.1
<b>รวม</b>		<b>8,011.5</b>

หมายเหตุ : ที่ดิน สิทธิการเช่า อาคารสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน รวมถึงส่วนควบ ได้ถูกจัดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืม

#### 1.2 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

สินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	11.9
เครื่องใช้สำนักงาน	7.2
รถยนต์	24.3
<b>รวม</b>	<b>43.4</b>

### 1.3 สิทธิประโยชน์การรับประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

สิทธิประโยชน์	ภาระผูกพัน
1. โฉนดที่ดินเลขที่ 1482 42151 42152 42153 42154 12264 12265 12266 ถ.ไอซี-ดี แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 1,287 ล้านบาท
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 22892 22895 22896 ต.ป่าตาลโหล่ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 600 ล้านบาท
3. โฉนดที่ดินเลขที่ 50692 50693 เขตประกอบการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ต.หนองปลาหมอ อ.หนองแค จ.สระบุรี และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 400 ล้านบาท
4. โฉนดที่ดินเลขที่ 850 851 5125 5227 6727 15684 853 897 8332 8333 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 1,500 ล้านบาท
5. โฉนดที่ดินเลขที่ 110571 ถ.คลองส่งน้ำ ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 1,186 ล้านบาท
6. โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 140154 ถ.คลองส่งน้ำ ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 1,458 ล้านบาท
7. โฉนดที่ดินเลขที่ 3079 2535 5731 2481 2536 22990 22992 22993 21942 21944 21940 21941 21945 ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ และสิ่งปลูกสร้างบนโฉนด	เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืม 2,343 ล้านบาท

## 2 สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทฯ มีสัญญาที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

### 2.1.1 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท ผู้ให้เช่า : นางเสริมศรี ทานสัมฤทธิ์ โดยนางสุชาวดี กาญจนวัฒน์ นายสืบพงศ์ ทานสัมฤทธิ์ และนางสงเกียรติ ทานสัมฤทธิ์
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2555 ถึง 30 เมษายน 2585
ค่าเช่า*	ค่าเช่า 724,920 บาทต่อปีตลอดระยะเวลาเช่า

หมายเหตุ : \* ค่าเช่าไม่รวมค่าตอบแทนครั้งแรก

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท ผู้ให้เช่า : บริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586
ค่าเช่า*	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 (1 ตุลาคม 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561) ค่าเช่าปีละ 4.8 ล้านบาท โดยที่อัตราค่าเช่าจะปรับขึ้นทุกๆ 5 ปี

หมายเหตุ : \* ค่าเช่าไม่รวมค่าตอบแทนครั้งแรก

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด ผู้ให้เช่า : บริษัท เคพีเอ็น กรุป คอร์ปอเรชั่น จำกัด
อายุสัญญา	30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2557 ถึง 2 มกราคม 2587
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ 4,550,596.26 บาท

## 2.1.2 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่หลังคา

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัลกูล กรีน โซล่า รูฟ 1 จำกัด ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
อายุสัญญา	25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ถึง 29 เมษายน 2582
พื้นที่เช่า	7,302.20 ตารางเมตร

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัลกูล กรีน โซล่า รูฟ 3 จำกัด ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
อายุสัญญา	25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ถึง 29 เมษายน 2582
พื้นที่เช่า	8,624.30 ตารางเมตร

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัลกูล กรีน โซล่า รูฟ 6 จำกัด ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
อายุสัญญา	25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557 ถึง 29 เมษายน 2582
พื้นที่เช่า	8,620.20 ตารางเมตร

คู่สัญญา	ผู้เช่า: บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัลกูล กรีน โซล่า รูฟ 17 จำกัด ผู้ให้เช่า: บริษัท
อายุสัญญา	25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กรกฎาคม 2557 ถึง 6 กรกฎาคม 2582
พื้นที่เช่า	10,833.30 ตารางเมตร

## 2.2 บันทึกข้อตกลงความร่วมมือ

คู่สัญญา	:	บริษัทฯ และ บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด (“BSY”)
วันที่ลงนาม	:	22 มีนาคม 2555
วันที่สิ้นสุด	:	ไม่มี
เงื่อนไขการบอกเลิก	:	ไม่มี
วัตถุประสงค์	:	เพื่อกำหนดกรอบความร่วมมือในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ทั้งในด้านคุณภาพและราคาที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพเหนือคู่แข่ง ตลอดจนกำหนดข้อตกลงในการนำองค์ความรู้ไปใช้

### สาระสำคัญ :

- ในการเข้าประมูลงาน หรือเจรจากับลูกค้าที่มีความต้องการเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงานแบบ Built-to-Suit หากบริษัทฯ ร้องขอ BSY จะเข้าร่วมประมูลงาน หรือเจรจากับลูกค้าดังกล่าว ในฐานะผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ
- BSY จะร่วมกับบริษัทฯ ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ ข้อมูลทางเทคนิค และ/หรือองค์ความรู้ (Know-How) ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงาน โดย BSY และบริษัทฯ จะร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายฝ่ายละเท่าๆกัน และ (Know-How) ที่เกิดขึ้นนี้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และ BSY โดยที่ BSY ตกลงที่จะไม่นำ (Know-How) ที่ได้พัฒนาขึ้นร่วมกับบริษัทฯ ไปเปิดเผยแก่หรือใช้ในงานก่อสร้างของผู้ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าโครงการฯ ที่เป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนจะไม่เข้าทำสัญญา หรือความตกลงในลักษณะเดียวกันกับความร่วมมือภายใต้บันทึกนี้กับคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากบริษัทฯ ในกรณีที่สงสัยว่าผู้ใดเป็นคู่แข่งทางธุรกิจของบริษัทฯ หรือไม่นั้น BSY ตกลงที่จะหารือกับบริษัทฯ ก่อน

3. BSY จะให้คำปรึกษาและแนะนำแก่บริษัท เพื่อให้บริษัท มีขีดความสามารถในการแข่งขันเหนือผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในธุรกิจให้เข้าโครงการฯ
4. BSY จะแนะนำตลอดจนชักชวนให้ผู้ที่ประสงค์หรือมีศักยภาพที่จะเช่าอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและ/หรือโรงงานให้มาเป็นลูกค้าของบริษัทฯ
5. BSY ตกลงว่า บรรดาแบบแปลน เอกสาร ข้อมูล หรือสิ่งใดๆ ที่เกี่ยวกับลูกค้าของบริษัทฯ และ/หรืองานก่อสร้างที่ BSY รับจ้างดำเนินการก่อสร้างให้แก่บริษัทฯ เป็นข้อมูลความลับทางธุรกิจ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆ ก็ตาม BSY จะไม่นำข้อมูลความลับดังกล่าวไปเปิดเผย หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ผู้อื่นทราบถึงข้อมูลความลับนี้ ไม่ว่าในระหว่างระยะเวลาของบันทึกนี้ หรือหลังจากที่บันทึกนี้สิ้นสุดลงก็ตาม เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัทฯ ล่วงหน้า หรือเป็นการปฏิบัติตามคำสั่ง กฎ ระเบียบ หรือบทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือตามคำสั่งศาล หรือส่วนราชการที่มีอำนาจตามกฎหมาย

## 2.3 สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์ฟัลด (“กองทุนรวมฯ”) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) โดยมีสรุปสาระสำคัญดังนี้

### 1. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการเมื่อจัดตั้งกองทุนรวมฯ

ระยะเวลาการจ้างบริหาร	8 ปี นับจากวันที่ 14 ธันวาคม 2553 เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 8 ปี และบริษัทฯ มิได้ปฏิบัติหน้าที่ผิดในข้อที่เป็นสาระสำคัญ กองทุนรวมฯ จะพิจารณาต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 5 ปี
อัตราค่าตอบแทนต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ
ทรัพย์สินที่บริหาร	1. โครงการคลังสินค้า 1 และ 2 (Kao) 2. โครงการอาคารโรงงาน (Primus)
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวม	หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ บริษัทฯ ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ</li> <li>• ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</li> </ul>
ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน	ภายในระยะเวลา 8 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินมีผลใช้บังคับ บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่มีการเสนอขายครั้งแรก ซึ่งอยู่ในความครอบครองของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ ทั้งนี้หากกองทุนรวมฯ มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่าบริษัทฯ ไม่ต้องอยู่ในข้อบังคับข้างต้น



2. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาดกลงกระทำการเมื่อเพิ่มทุนกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 1

ระยะเวลาการจ้างบริหาร	30 ปี นับจากวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2555 ทั้งนี้เว้นแต่ระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวจะสิ้นสุดลงก่อน
อัตราค่าตอบแทนต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ
ทรัพย์สินที่บริหาร	1. โครงการ DKSH Consumer 2. โครงการ DKSH 3M 3. โครงการ DKSH บางปะอิน 4. โครงการ Ducati
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวม	หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ บริษัทฯ ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ</li> <li>• ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</li> </ul>
ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน	ภายในระยะเวลา 8 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ซึ่งออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ให้อยู่ในความครอบครองของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในระยะเวลา 2 ปีแรกของระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน และ</li> <li>• ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ภายในระยะเวลา ปีที่ 3 ถึงปีที่ 8 ของระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน</li> </ul>

3. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาดกลงกระทำการเมื่อเพิ่มทุนกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 2

ระยะเวลาการจ้างบริหาร	30 ปี นับจากวันที่ 10 มกราคม 2556 ทั้งนี้เว้นแต่ระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวจะสิ้นสุดลงก่อน
อัตราค่าตอบแทนต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ทรัพย์สินที่บริหาร	1. โครงการ Kao 3 2. โครงการ Healthcare (DKSH)
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวม	หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ บริษัทฯ ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ</li> <li>• ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้า</li> </ul>
ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน	<p>ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ซึ่งออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ให้อยู่ในความครอบครองของบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ทั้งนี้หากกองทุนรวมฯ มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่าบริษัทฯ ไม่ต้องอยู่ในข้อบังคับข้างต้น</p>

4. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำการเมื่อเพิ่มทุนกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 3

ระยะเวลาการจ้างบริหาร	30 ปี นับจากวันที่ 29 พฤศจิกายน 2556 ทั้งนี้เว้นแต่ระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวจะสิ้นสุดลงก่อน
อัตราค่าตอบแทนต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ
ทรัพย์สินที่บริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถ. บางนา-ตราด ก.ม.19)</li> <li>2. โครงการ DSG Phase 1 และ Phase 2</li> <li>3. โครงการ Ducati Phase 2</li> <li>4. โครงการ 3M Phase 2</li> <li>5. โครงการ WHA Mega Logistics Center (พานทอง ชลบุรี)</li> <li>6. ระบบปรับอากาศโครงการ Healthcare</li> </ol>
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทุนรวม	<p>หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้านายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของบริษัทฯ ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ บริษัทฯ ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้านายหน้านั้นก่อนหากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุน และ</li> <li>• ทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้า</li> </ul> <p>อย่างไรก็ดี หากเป็นไปตามกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ แสดงให้กองทุนรวมฯ เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้านายหน้าต่อกองทุนรวมฯ เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ และบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้านายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทุนรวมฯ หรือ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ได้เสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และบริษัท ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul> <p>คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมฯ จะไม่ถือว่าบริษัท ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยลงทุน	<p>ภายในระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 มีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยลงทุน”) บริษัท ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ซึ่งออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ให้อยู่ในความครอบครองของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ ที่ออกและเสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ทั้งนี้หากกองทุนรวมฯ มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มทุนในอนาคต ให้ถือว่าบริษัท ไม่ต้องอยู่ในข้อบังคับข้างต้น</p>

5. สัญญาบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาตกลงกระทำเมื่อจัดตั้งกองทรัสต์ WHART

ระยะเวลาการจ้างบริหาร	30 ปี นับจากวันที่ 15 ธันวาคม 2557 โดยตลอดอายุของสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก 3 ปี ของวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน
อัตราค่าตอบแทนต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART
ทรัพย์สินที่บริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>โครงการ WHA Lardkrabang Phase 1 และ Phase 2</li> <li>โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถ.บางนา-ตราด กม. 18)</li> <li>โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถ.บางนา-ตราด กม. 23)</li> </ol>
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART	<p>หากบริษัท มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ/หรือโรงงานของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART บริษัท ตกลงเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อนหากเป็นไปได้ ตามเงื่อนไขดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART และ</li> <li>ทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</li> </ul> <p>และหากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ บริษัท ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART พร้อมกันกับทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน</p> <p>อย่างไรก็ดี หากเป็นไปได้ตามกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้างต้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท แสดงให้กองทรัสต์ WHART เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณา ว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</li> </ul>

	<p>ไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART หรือ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ ได้เสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และบริษัทฯ ได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul> <p>คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART จะไม่ถือว่าบริษัทฯ ผิดสัญญาในข้อนี้</p>
ข้อตกลงเกี่ยวกับการถือครองหน่วยทรัสต์	<p>1. ตลอดระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์”) บริษัทฯ ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้นให้อยู่ในความครอบครองของบริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของบริษัทฯซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในบริษัทไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</li> <li>(2) แต่ทั้งนี้บุคคลตามข้อ (1) มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</li> </ol> <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ ตกลงว่าบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้บริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้นเว้นแต่ในการจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ให้กระทำได้เมื่อมีการแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

## 2.4 สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

สัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยทั่วไปของกลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	บริษัทฯ/บริษัทย่อย (“ผู้ให้เช่า”) และ ผู้เช่า
เงื่อนไขการต่ออายุสัญญา	<p>โครงการ Built-to-Suit และ General Warehouse ส่วนใหญ่ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาได้ไปในอัตราระยะตามที่คู่สัญญากำหนด โดยในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนดก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า (ประมาณ 6-12 เดือน) โดยสัญญานี้จะต่ออายุออกไปอีกตามระยะเวลาที่กำหนดโดยอัตโนมัติ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดิม เว้นแต่ค่าเช่าซึ่งส่วนใหญ่จะกำหนดให้คู่สัญญาจะมาตกลงกันใหม่ โดยไม่มีการกำหนดอัตราค่าเช่าสูงสุดสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่า</p>
เงื่อนไขการบอกเลิก	<p>โครงการฯ ส่วนใหญ่ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาขั้นต่ำโดยมิใช่ความผิดหรือกรณีผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กำหนด (ประมาณ 6-12 เดือน) โดยหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาโดยมิใช่ความผิดหรือกรณีผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องชำระค่าปรับในจำนวนที่ตกลงกันตามที่ระบุในสัญญา</p>



เงื่อนไขการวางเงินประกัน	ผู้เช่าตกลงที่จะวางเงินประกันให้กับผู้ให้เช่าเป็นเงินสดจำนวนหนึ่ง เพื่อเป็นเงินประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่โดยสมบูรณ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าและบริการ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและบริการ ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยหักค่าเสียหายใดๆ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดจากการใช้สอยพื้นที่เช่าที่ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ได้แก่ ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า หรือหักเป็นค่าเช่า ค่าบริการ ที่ยังคงชำระแก่ผู้ให้เช่า
เงื่อนไขการชำระเงิน	โครงการฯ ส่วนใหญ่ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและบริการให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นทั้งรายเดือนและไตรมาส นับจากวันเริ่มระยะเวลาการเช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

## 2.5 สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

กลุ่มบริษัท จะทำสัญญากรรมธรรม์ประกันภัย เอาไว้ทุกโครงการฯ เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อโครงสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงาน แต่ผู้เช่าจะเป็นผู้ทำสัญญากรรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้เช่าเอง สัญญากรรมธรรม์ประกันภัยโดยทั่วไปของกลุ่มบริษัท มีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ชื่อผู้เอาประกันภัย	บริษัทฯ/บริษัทย่อย
ระยะเวลาคุ้มครอง	1 ปี
ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	อาคารสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมรากฐาน) รวมส่วนต่อเติม ส่วนตกแต่งติดตั้งติดตั้งโครงสร้างปรับปรุง กระจกติดตั้งถาวร รวมถึงงานระบบภายในอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา
ความคุ้มครอง	All Risk Insurance ซึ่งรวมความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินเอาประกันภัย อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุมาจากอัคคีภัย ไฟผ่า ภัยระเบิด ภัยลมพายุ ภัยจากลูกเห็บ ภัยจากอากาศยาน ภัยจากการเฉี่ยวและหรือการชนของยานพาหนะ ภัยเนื่องจากน้ำ ภัยน้ำท่วม ภัยจากควัน ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิด หรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ ภัยจากการนัดหยุดงาน การจลาจลหรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมือง ศาสนา หรือลัทธินิยม) ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า และอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ภายใต้งบเงื่อนไขและข้อยกเว้นของกรรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน  ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) ซึ่งครอบคลุมถึงการชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของผู้เอาประกันภัย สำหรับความสูญเสีย หรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายอันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย สำหรับ ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี
ทุนประกันภัย	มูลค่าประมาณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างพัฒนาโครงการฯ

## 2.6 สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นกับบริษัท กันกุล เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เพื่อร่วมลงทุนในบริษัท ร่วมทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคาอาคาร (Solar Roof)

คู่สัญญา	บริษัท และบริษัท กันกุล เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (“GUNKUL”)
วันที่ลงนาม	23 ธันวาคม 2556
วันที่สิ้นสุด	เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้าฉบับสุดท้ายที่บริษัทร่วมทุนเข้าทำกับการไฟฟ้าฝ่ายจำหน่าย หรือสิ้นสุดลงทันทีเมื่อเกิดกรณีตามที่ระบุไว้ในสัญญา
วัตถุประสงค์	บันทึกความตกลงและข้อกำหนดเกี่ยวกับการบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทร่วมทุนที่คู่สัญญาได้ร่วมลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคาอาคาร (Solar Roof) รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหุ้นในบริษัทร่วมทุน
สัดส่วนการร่วมทุน	บริษัท : ร้อยละ 74.99 GUNKUL : ร้อยละ 25.01
การประชุมผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้องมีบริษัท และ GUNKUL เข้าประชุม (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ) จึงจะครบองค์ประชุม</li> <li>การลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะกระทำได้อีกแต่โดยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุน เว้นแต่กิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของบริษัทร่วมทุน</li> <li>ผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมมีคะแนน 1 เสียงต่อ 1 หุ้น</li> </ul>
คณะกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทร่วมทุนประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน โดยเป็นผู้แทนจากบริษัทจำนวน 3 ท่าน และผู้แทนจาก GUNKUL จำนวน 1 ท่าน</li> <li>องค์ประชุมคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทร่วมทุน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการซึ่งได้รับการเสนอชื่อจากบริษัท และ GUNKUL อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน</li> <li>มติที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือเอามติเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ยกเว้นกิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่จะต้องได้รับเสียงสนับสนุนจากกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัท และกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของ GUNKUL อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน</li> </ul>
การจ่ายเงินปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีและหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้จ่ายเป็นรายปี อย่างไรก็ดี คู่สัญญาจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลตามความเหมาะสมของสภาพธุรกิจ
การก่อสร้างและการดำเนินโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>เว้นแต่ได้ตกลงเป็นอย่างอื่น คู่สัญญาตกลงให้บริษัทร่วมทุนจ้าง บริษัท กันกุล พาวเวอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“GPD”) ให้เป็นผู้ออกแบบโครงการ รับเหมาก่อสร้าง ควบคุมงานก่อสร้าง และเป็นที่ปรึกษาสำหรับการก่อสร้างโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคาร (EPC Contractor) ของบริษัทร่วมทุนแต่เพียงผู้เดียวสำหรับโครงการที่ได้รับการยืนยันให้บริษัทร่วมทุนที่เกี่ยวข้องเข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าในปี 2556 ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</li> <li>สำหรับโครงการในอนาคตของบริษัทร่วมทุน บริษัทร่วมทุนจะจ้าง GUNKUL GPD หรือบริษัทในเครือของ GUNKUL เป็น EPC Contractor หาก GUNKUL GPD หรือบริษัทในเครือดังกล่าวสามารถดำเนินการตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาได้</li> <li>การดำเนินโครงการและการบำรุงรักษา (Operation and Maintenance) GUNKUL จะดำเนินการให้ GPD หรือบริษัทในเครืออื่นของ GUNKUL เสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขของการดำเนินการดังกล่าวมาให้บริษัทร่วมทุนพิจารณาภายใน 7 วัน จากวันที่ของสัญญา หากข้อกำหนดและเงื่อนไขไม่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทร่วมทุน บริษัทร่วมทุนอาจเลือกผู้อื่นมาทำหน้าที่แทนไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้</li> </ul>

การจัดหาพื้นที่หลังคา	บริษัท ตกลงจะเป็นผู้จัดหาพื้นที่หลังคาของอาคารเพื่อใช้ในการติดตั้งแผงผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ (รวมทั้งพื้นที่ด้านล่างสำหรับการจัดวางอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง) โดยให้บริษัทร่วมทุนมีสิทธิเช่าใช้ประโยชน์บนพื้นที่หลังคาอาคารเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาตามสัญญาซื้อขายไฟฟ้า ในอัตราค่าเช่ารายเดือนและการปรับอัตราค่าเช่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา
การผิดสัญญา	หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญามีได้แก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 45 วัน นับแต่วันที่หนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้ผิดสัญญา ให้คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิกำหนดให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขยายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาหรือบุคคลที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาเป็นผู้กำหนด ในราคาร้อยละ 90 ของราคาที่ได้จากการหามูลค่าของบริษัทร่วมทุน</li> <li>• ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาซื้อหุ้นทั้งหมดที่คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาถืออยู่ในราคาร้อยละ 110 ของราคาที่ได้จากการหามูลค่าของบริษัทร่วมทุน</li> </ul>

## 2.7 สัญญาร่วมค้า

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมค้ากับนายภุชงค์ ณรงค์เดช เพื่อร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการคลังสินค้าบน ถ. บางนา-ตราด ก.ม. 23

คู่สัญญา	นายภุชงค์ ณรงค์เดช (“KN”)
วันที่ลงนาม	2 ตุลาคม 2556
วันที่สิ้นสุด	เมื่อเหตุการณ์ใดเกิดก่อนระหว่าง 1) การเลิกกิจการของบริษัทร่วมทุน หรือ 2) การตกลงร่วมกันระหว่างผู้ถือหุ้นให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุด
วัตถุประสงค์	บันทึกความตกลงและข้อกำหนดระหว่างผู้ถือหุ้นในการร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุน และการนำเอาทรัพยากรและความเชี่ยวชาญมาใช้ในการพัฒนา ก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการคลังสินค้า
สัดส่วนการร่วมทุน	บริษัท : ร้อยละ 64.97 KN : ร้อยละ 35.03
ที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• โครงการคลังสินค้าจะถูกพัฒนาขึ้นบนที่ดินทั้งหมด 8 แปลง ตั้งอยู่บน ถ.บางนา-ตราด ก.ม.23 จ. สมุทรปราการ โดยกิจการร่วมค้าสามารถที่จะจัดหาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงเพิ่มเติมเพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการได้ หากได้รับการอนุมัติแผนธุรกิจจากคณะกรรมการ</li> <li>• KN จะดำเนินการให้ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด ให้เช่าช่วงที่ดิน 8 แปลงดังกล่าวแก่บริษัทร่วมทุน เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกิจการร่วมค้าจะจ่ายค่าตอบแทนสำหรับการเช่าตลอดทั้งอายุสัญญาเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญา</li> </ul>
การบริหารจัดการโครงการ	คู่สัญญาตกลงให้บริษัทฯ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของบริษัทร่วมทุน โดยมีค่าตอบแทนรายเดือนเท่ากับร้อยละ 3 ของรายได้ของโครงการ หรือ 300,000 บาท ต่อเดือน ในระหว่างที่โครงการยังไม่มีรายได้

การประชุมผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>• การลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะกระทำได้อีกแต่โดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่กิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงอย่างน้อยร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม โดยต้องมีอย่างน้อย 1 เสียงจากกลุ่มบริษัท และอย่างน้อย 1 เสียงจากกลุ่ม KN</li> <li>• 1 หุ้น มีคะแนน 1 เสียง</li> </ul>
คณะกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 6 ท่าน โดยเป็นผู้แทนจากบริษัท จำนวน 4 ท่าน และผู้แทนจาก KN จำนวน 2 ท่าน</li> <li>• องค์ประชุมคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยกรรมการที่เข้าร่วมประชุมอย่างน้อย 3 ท่าน</li> <li>• มติที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือเอามติเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ยกเว้น Reserve Matters ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่จะต้องได้รับเสียงสนับสนุนจากกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัท และกรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของ KN อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน</li> </ul>
การจ่ายเงินปันผล	ตามความเห็นชอบของคณะกรรมการ โดยจะเป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ
สิทธิในการซื้อเป็นรายแรก	หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องการที่จะขายหรือโอนหุ้นในบริษัทร่วมทุน คู่สัญญารายนั้นจะต้องเสนอขายหุ้นดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก่อน หากคู่สัญญาที่ได้รับทำเสนอขายไม่ตอบรับคำเสนอขายภายใน 60 วัน หลังจากวันที่ได้รับคำเสนอขายดังกล่าว หรือไม่สามารถดำเนินการให้การซื้อขายเสร็จสิ้นภายใน 60 วัน หลังจากวันที่ผู้เสนอขายได้รับการตอบรับจากผู้ได้รับคำเสนอ ผู้เสนอขายจึงจะสามารถขายหุ้นในบริษัทร่วมทุนให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยราคาและเงื่อนไขจะต้องไม่ดีกว่าที่เคยได้เสนอขายให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่าย
การผิดสัญญา	<p>เกิดขึ้นเมื่อ 1) ผู้ถือหุ้นฝ่ายที่ผิดสัญญามีได้แก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน นับแต่วันที่มีหนังสือบอกกล่าวจากผู้ถือหุ้นฝ่ายที่ได้ผิดสัญญา หรือ 2) ผู้ถือหุ้นรายใดรายหนึ่งล้มละลายหรือถูกฟ้องล้มละลาย</p> <p>ผู้ถือหุ้นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญามีสิทธิกำหนดให้ผู้ถือหุ้นฝ่ายที่ผิดสัญญาดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• บอกลีกสัญญาพร้อมค่าและรับค่าเสียหายที่เกิดจากการผิดสัญญาของผู้ถือหุ้นอีกฝ่ายที่เกิดกับผู้ถือหุ้นที่มีได้ผิดสัญญา</li> <li>• ให้ผู้ถือหุ้นที่ผิดสัญญาขายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัทร่วมทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีได้ผิดสัญญาหรือบุคคลที่ผู้ถือหุ้นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาเป็นผู้กำหนด ในราคายุติธรรมที่กำหนดโดยผู้สอบบัญชีอิสระ ลบด้วยร้อยละ 10 ของมูลค่าดังกล่าว</li> <li>• ให้ผู้ถือหุ้นที่ผิดสัญญาซื้อหุ้นทั้งหมดที่ผู้ถือหุ้นฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาถืออยู่ในบริษัทร่วมทุน ในราคายุติธรรมที่กำหนดโดยผู้สอบบัญชี บวกด้วยร้อยละ 10 ของมูลค่าดังกล่าว</li> </ul>



### 3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจพลังงานทดแทน เพื่อเพิ่มช่องทางในการหารายได้และขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมทุนและกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ WHART ดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน (ล้านบาท)
<b>บริษัทย่อย</b>			
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่แอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	99.99	331.40
- บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไหล่แอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	99.99	566.88
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	99.99	10.00
<b>บริษัทร่วมทุน</b>			
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	64.97	249.34
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	8.62
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 2 จำกัด <sup>1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	0.19
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	10.87
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 4 จำกัด <sup>1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	0.19
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 5 จำกัด <sup>1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	0.19
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	10.87
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 8 จำกัด <sup>1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	0.07
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 9 จำกัด <sup>1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	0.07
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 10 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	2.91
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 16 จำกัด <sup>1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	0.07
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนหลังคา	74.99	12.00

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วน การลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน (ล้านบาท)
- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ แพลทอเรีย แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	15	1,387.46
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	15	466.19

หมายเหตุ : <sup>1)</sup> ยังมีได้มีการประกอบธุรกิจ โดยอยู่ระหว่างการเตรียมการเพื่อยื่นประมูลสัญญาซื้อขายไฟฟ้าเพื่อจำหน่ายไฟฟ้า จากพลังงาน  
แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาในครั้งต่อไป

ทั้งนี้ในการบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนจากบริษัทฯ เข้าไปร่วมเป็นกรรมการ  
ในบริษัทนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม  
และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนรวมฯ และ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ของหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอ  
เป็นประจำทุกปี อย่างไรก็ตาม การลงทุนในกองทุนรวมฯ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นจะขึ้นอยู่กับความ  
ต้องการใช้เงินลงทุนและจำนวนเงินที่ระดมทุนได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมฯ ในช่วงเวลานั้น จึงทำให้  
การลงทุนในกองทุนรวมฯ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะใดขณะหนึ่งอาจแตกต่างไปจากนโยบายการลงทุน  
ที่กำหนดไว้ได้ และ บริษัทฯ มิได้มีการควบคุมและมิได้มีส่วนร่วมกำหนดนโยบายของกองทุนรวมฯ และทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีส่วนควบคุม และสถานการณ์บริษัท (ข้อมูล ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558)

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายสมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผูกพันบริษัทตามที่กำหนดใน หนังสือรับรอง)  วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	55	-ปริญญาตรี แพทยศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล -แพทย์ผู้เชี่ยวชาญ สาขาสุติมาตรเวช โรงพยาบาลราชวิถี -ปริญญาโทบริหารธุรกิจสำหรับ ผู้บริหารพาณิชยศาสตร์และ การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -หลักสูตร DAP ปี 2555	28.46	สามีของนางจิรพร อนันตประยูร	2550 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช ออร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) WHA Corporation (Hong Kong) Co., Ltd.	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลีนสินค้าและโรงงาน ถือหุ้นในบริษัทอื่น
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Corporation (International) Co., Ltd.	ถือหุ้นในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช เคพีเอ็น อะโรสเปซ จำกัด	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลีนสินค้าและโรงงาน
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 1 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 2 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 3 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 4 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 5 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 6 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 8 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 9 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 10 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 16 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอช อีกันกุล กรีนไฮลาร์ฟ 17 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย เวิลด์ จำกัด บริษัท เอเชีย เวิลด์ โอเค จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์ ซื้อขายหลักทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นางจิรพร อนันตประยูร กรรมการ และกรรมการ ผู้อำนวยการ และ รักษาการผู้อำนวยการ	48	- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล - ปริญญาโทบริหารธุรกิจ  (MBA) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ - หลักสูตร DAP ปี 2555	29.27	ภรรยาของ นายสมยศ อนันตประยูร	2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์ไฮส เอเชีย อะไลแอนด์ จำกัด	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน
					2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ อะไลแอนด์ จำกัด	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน
					2536 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด	จัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์พลาสติก
					2550 – ปัจจุบัน	กรรมการและ กรรมการ ผู้อำนวยการ และรักษาการ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	WHA Corporation (International) Co., Ltd.	ถือหุ้นในบริษัทอื่น
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนด์ จำกัด	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 1 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 2 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 3 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 4 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 5 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 6 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 8 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 9 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 10 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 16 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์ฟูล 17 จำกัด	ผู้ผลิตและจำหน่ายพลังงาน ไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง		
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
นายสุรเชียร จักรธรรพ์ กรรมการ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	63	- ปริญญาตรี สิ่งแวดล้อม วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยรัตนนคร - หลักสูตร DAP ปี 2555		ไม่มี	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท หลักทรัพย์ เอเซีย เวลท์ จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเซีย เวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด
					2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แวร์เฮาส์ เอเซีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
					2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ อะไหล่แอนด์ จำกัด
					2536 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด
นายสุรเชียร จักรธรรพ์ กรรมการ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	63	- ปริญญาตรี สิ่งแวดล้อม วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยรัตนนคร - หลักสูตร DAP ปี 2555		ไม่มี	2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
					2551 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อี-เอสเทอร์ จำกัด
					2552 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อี-เอสเทอร์ (กรุงเทพ) จำกัด
						กรรมการบริหารคลัสเตอร์ พลังงานทดแทน	สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์ และเทคโนโลยีแห่งชาติ
					2547 – 2554	กรรมการ และประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
นายอิทธิกรเกษม ไชยสิทธิ์ กรรมการและผู้อำนวยการ ฝ่ายการจัดการโครงการ ก่อสร้าง วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	42	- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา วิศวกรรมศาสตรจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท การจัดการ โครงการวิศวกรรมศาสตร์ University of Maryland - หลักสูตร DAP ปี 2555	0.64	ไม่มี	2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กระดาษศรีสยาม จำกัด (มหาชน)
					2555 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้อำนวยการ ฝ่ายการจัดการโครงการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
					2557 – ปัจจุบัน	ก่อสร้าง	WHA Corporation (International)
					2546 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ แอนด์ เจ บัณฑิต จำกัด
						กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอ แอนด์ เจ บัณฑิต จำกัด
นายอรรถวิทย์ เจริญทรัพย์ กรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน วันที่ได้รับแต่งตั้ง 29 เมษายน 2557	39	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการ บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต สาขาการเงิน University of Illinois (Urbana-Champaign) - หลักสูตร DAP ปี 2556	0.20	ไม่มี	2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
					2556 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท
นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย กรรมการและผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงิน และการบัญชี วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	45	-ปริญญาตรีบัญชีบริหารธุรกิจ สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล -ปริญญาโท บัญชี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย -หลักสูตร DAP ปี 2555	0.02	ไม่มี	2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 2 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 3 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 4 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 5 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 6 จำกัด
					2554 – 2556	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพาณิชย์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
					2550 – 2554	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพาณิชย์	บริษัท หลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด
					2555 – ปัจจุบัน	กรรมการและผู้อำนวยการ ฝ่ายการบัญชี	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลน์นซ์ จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 8 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 9 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 10 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 16 จำกัด
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กัมพูชา กรีนโกลด์กรุ๊ป 17 จำกัด
					2547 – ปัจจุบัน 2538 – ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ และผู้อำนวยการ	บริษัท ออนเนสส์ อิติตติ้ง จำกัด พจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์ รับตกแต่งภายใน

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
นายณรงค์ กริชชัยชัย กรรมการ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	39	-ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาโท นิติศาสตร์ Cornell University -หลักสูตร DAP ปี 2555		ไม่มี	2555 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน
					2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ภูเก็ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้าน จัดสรรเพื่อจำหน่าย ที่ปรึกษากฎหมาย
					2549 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อาร์แอล เคาน์ซิล จำกัด	
ดร. พิชิต อัคราทิตย์ กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	60	-ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ -ปริญญาเอก เศรษฐศาสตร์ University of Texas at Austin -หลักสูตร DCP ปี 2546 -หลักสูตร DAP ปี 2547		ไม่มี	2555 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน บริษัทหลักทรัพย์
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท หลักทรัพย์ เอเซีย เวลท์ จำกัด	
					2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอเชีย เวลท์ โฮลดิ้ง จำกัด	ซื้อขายหลักทรัพย์ กองทุนบำเหน็จบำนาญ
					2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะกรรมการกองทุนบำเหน็จ บำนาญข้าราชการ	
					2551 – ปัจจุบัน	กรรมการ	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	งานคณะกรรมการมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัย
					2539 – ปัจจุบัน	กรรมการ	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
					2542 – 2556	กรรมการผู้อำนวยการวิทยาลัย นวัตกรรมอุตสาหกรรม	สำนักงานคณะกรรมการ วิจัยแห่งชาติ	สำนักงานคณะกรรมการ วิจัยแห่งชาติ
					2554 – 2555	สาขาเศรษฐศาสตร์	บลจ. เกียรตินาคิน	บริษัทหลักทรัพย์
					2553 – 2555	กรรมการ	สภาสถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)	สถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์
					2552 – 2554	ประธานกรรมการ	บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรม ขนาดใหญ่	สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ภายใต้การกำกับดูแลของ กระทรวงการคลัง
					2552 – 2554	กรรมการ	บริษัท ตลาดอนุพันธ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ศูนย์กลางการซื้อขายสัญญา ซื้อขายล่วงหน้าหรืออนุพันธ์ กระทรวงพลังงาน
					2547 – 2553	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สถาบันบริหารกองทุนพลังงาน กระทรวงพลังงาน	บริหารจัดการกองทุน
					2545 – 2553	กรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	
					2551 – 2552	ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	สำนักบริหารและพัฒนาองค์ความรู้	สำนักบริหารและพัฒนา องค์ความรู้

ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
ดร. อภิชาติ นุญเฐียร กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 29 เมษายน 2557	60	- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาเอก เศรษฐศาสตร์ Washington University - หลักสูตร DAP ปี 2547 - หลักสูตร DCP ปี 2548 - หลักสูตร ACP ปี 2548			2551 - 2552	ประธานกรรมการบริหาร	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย	ธนาคารภายใต้การกำกับการ ดูแลของกระทรวงการคลังและ กระทรวงอุตสาหกรรม
					2550 - 2551	ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย	ธนาคารภายใต้การกำกับการ ดูแลของกระทรวงการคลังและ กระทรวงอุตสาหกรรม
					2549 - 2551	กรรมการและประธาน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
					2549 - 2551	กรรมการ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์กลางในการให้บริการที่ ต่อเนื่องจากการซื้อขาย หลักทรัพย์
					2545 - 2551	กรรมการ และกรรมการบริหาร	ธนาคารเพื่อการส่งออกและ นำเข้าแห่งประเทศไทย	ธนาคารของรัฐ
					2548 - 2550	กรรมการคณะกรรมการกำกับ ดูแลการบริหารกิจการที่ดี	ธนาคารออมสิน	สถาบันการเงิน
					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ดับเบิลยูเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน
					2554 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริหาร อาคเนย์ กลุ่มธุรกิจประกัน และการเงิน	บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ประกันและการเงิน
					2549 - 2553	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด ธนาคารเพื่อการส่งออก และนำเข้า แห่งประเทศไทย	ประกันและการเงิน ธนาคารเพื่อการส่งออก และ นำเข้าแห่งประเทศไทย



ชื่อ-สกุล/ ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ระยะเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	42	- ปริญญาตรีบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา - ปริญญาโท บัญชี วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาเอก บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร DAP ปี 2555 - ประกาศนียบัตรมาตรฐาน การรายงานทางการเงินไทย ปี 2556		ไม่มี	2555 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ อาจารย์ประจำ คณะการจัดการ และการท่องเที่ยวภาควิชาชีพ และการบริหารธุรกิจ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มหาวิทยาลัยบูรพา บางแสน ชลบุรี	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน มหาวิทยาลัย
					2542 – ปัจจุบัน			
					2553 – ปัจจุบัน	อนุกรรมการติดตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ระหว่างประเทศ	สภาวิชาชีพบัญชีในพระ- บรมราชูปถัมภ์	หน่วยงานกำกับดูแล
					2551 – 2554	กรรมการสภาวิชาชีพการ มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์	มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์	มหาวิทยาลัย
					2550 – 2553	ประธานหลักสูตรบัญชี มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา	มหาวิทยาลัยบูรพา บางแสน ชลบุรี	มหาวิทยาลัย
ดร. กฤษณา สุนทรานุสสัย กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 23 เมษายน 2555	44	- ปริญญาตรีบัญชี บริหารธุรกิจ - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาเอก ศิลปะศาสตร์ ดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยขอนแก่น - หลักสูตร DAP ปี 2555		ไม่มี	2555 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท บีซีเนิส เอ็กเซลเลนซ์ คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท คาร์ปเท เมกเกอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สำนักงานสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน ที่ปรึกษา โรงงานผลิตสินค้า
					2546 – ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ ผู้ตรวจประเมินรางวัล คุณภาพแห่งชาติ		
					2547 – 2550			
					2546 – ปัจจุบัน			
					2555 – ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท กรรมการ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท อาร์แอล เคาน์ซิล จำกัด	ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านคลังสินค้าและโรงงาน ที่ปรึกษากฎหมาย
นายเกษมสี สกลชัยสิริวิช เลขานุการบริษัท วันที่ได้รับแต่งตั้ง 25 พฤษภาคม 2555	44	- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท นิติศาสตร์ Temple University		ไม่มี	2552 – ปัจจุบัน			

เอกสารแบบ 1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย								บริษัทที่เกี่ยวข้อง														
		บริษัท แควีเฮาส์ เอเชีย อะไหล่ จำกัด	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไหล่ จำกัด	WHA Gunkul 1, 3, 5	WHA Gunkul 2, 4, 6 8, 9, 10, 16, 17	WHA -KPN	WHA Crop (Int'l) Co., Ltd.	WHA Crop (HK) Co., Ltd.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
นายสมยศ อนันต์ประยูร	X, III	I	I	I	I	I	I	I																
นางจิรพร อนันต์ประยูร	I, III	I	I	I	I	I	I	I																
นายสุรเชียร จักรรามนท์	I																							
นายจักรกฤษณ์ ไชยสิน	I, III																							
นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	I, III																							
นายณรงค์ กริชชาญชัย	I																							
ดร. พิชิต อัคราทิตย์	II, V																							
ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	II, V																							
ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	II, V																							
นายอรุณวิทย์ เถลิงทรัพย์การ	I, III			I	I																			
ดร. อภิชัย บุญธีราร	II, V																							
นายเกษมส์ สุกชัยสิริวิธ	VI																							

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ/ I = กรรมการ/ II = กรรมการอิสระ/ III = ผู้บริหาร/ IV = กรรมการบริหารความเสี่ย/ V = กรรมการตรวจสอบ/ VI = เลขานุการบริษัท

บริษัทที่เกี่ยวข้อง

- 1) บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด

2) บริษัท อี-เอสเทอร์ จำกัด และ บริษัท อี-เอสเทอร์ (กรุงเทพ) จำกัด

3) สำนักงานพัฒนาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.)

4) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

5) บริษัท กระดาษศรีสยาม จำกัด (มหาชน)

6) บริษัท เอ แอนด์ เจ บิวตี้เดอร์ จำกัด

7) บริษัท ออเนสต์ ออิตติ้ง จำกัด
- 8) หจก. อ. รุ่งโรจน์เฟอร์นิเจอร์

9) บริษัท ภูเก็ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

10) บริษัท อาร์แอล เคาน์ซิล จำกัด

11) บลจ.เกียรตินาคิน

12) บริษัทประกันสินเชื่อบุคคลสหกรณ์ขนาดเล็ก

13) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย

14) บริษัท ตลาดอนุพันธ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

15) ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีส่วนควบคุมของบริษัทฯ (ต่อ)

รายชื่อ	บริษัท	บริษัทย่อย						บริษัทที่เกี่ยวข้อง																	
		บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	บริษัท แวลูเอส เอเชีย อะไลน์เมนท์ จำกัด	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลน์เมนท์ จำกัด	WHA Gunkul 1, 3, 5	WHA Gunkul 2, 4, 6	WHA Gunkul 8, 9, 10, 16, 17	WHA -KPN	WHA Crop (Int'l) Co., Ltd.	WHA Crop (HK) Co., Ltd.	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
นายสมยศ อนันต์ประยูร	X, III	I	I	I	I	I	I	I	I			I	I												
นางจิรพร อนันต์ประยูร	I, III	I	I	I	I	I	I	I	I			I	I												
นายสุรเชียร จักรธรรณท์	I																								
นายจักรกฤษณ์ ไชยสินหา	I, III												I												
นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	I, III										I	I													
นายณรงค์ กริชชาบุญชัย	I																								
ดร. พิชิต อัคราภิตย์	II, V													I, IV	I	I	I	I	I	I	I				
ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	II, V																								
ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	II, V																						III	III	
นายอรุณวิทย์ เจริญทรัพย์	I, III				I	I					I														
ดร. อภิชัย บุญธีราร	II, V	III																							III
นายเกษมส์ สกุลชัยสิริวิช	VI																								

หมายเหตุ : X = ประธานกรรมการ / I = กรรมการ / II = กรรมการอิสระ / III = ผู้บริหาร / IV = กรรมการบริหารความเสี่ยง / V = กรรมการตรวจสอบ  
บริษัทที่เกี่ยวข้อง

- 16) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 17) บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 18) บริษัท หลักทรัพย์ เอเซีย เวิลด์ จำกัด
- 19) บริษัท เอเซีย เวิลด์ โฮลดิ้ง จำกัด
- 20) สำนักบริหารและพัฒนาองค์ความรู้
- 21) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 22) คณะกรรมการกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- 23) สถาบันบริหารกองทุนพลังงาน กระทรวงพลังงาน
- 24) สำนักงานคณะกรรมการการวิจัยแห่งชาติ
- 25) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- 26) วิทยาลัยนวัตกรรมอุดมศึกษา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 27) บริษัท บิสซิเนส เอ็กเซลเลนซ์ คอนซัลติง จำกัด
- 28) บริษัท คาร์เปท เมกเกอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 29) กลุ่มบริษัท อาคเนย์

# ปัจจัยความเสี่ยง

## 1 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

### 1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของผู้ประกอบธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการอื่น

ในปัจจุบันผู้ประกอบการธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการอื่นได้มีการสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เช่นเดียวกับกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่จะจำหน่ายและให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) และผู้ประกอบการที่อยู่ในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่ จะจำกัดการให้บริการอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมของผู้พัฒนาเอง ในขณะที่กลุ่มบริษัท มุ่งเน้นพัฒนาโครงการ ที่มีคุณภาพสูงที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละราย (Built-to-Suit) และสร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังมีการใช้ประโยชน์จากความชำนาญในการออกแบบโครงการ แบบ Built-to-Suit ที่ต้องอาศัยความชำนาญระดับสูง มาใช้ในการพัฒนาโครงการ ในรูปแบบที่เรียกว่า Warehouse Farm เพื่อให้บริการทั้งในรูปแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม ที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น การสำรองพื้นที่ต่อขยายเพื่อใช้งานในอนาคต และ แบบ General Warehouse เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ทันทั่วทั้ง โดยยังคงนโยบายการจัดหาทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์การขนส่งและกระจายสินค้าที่สำคัญและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า จึงเห็นได้ว่ากลุ่มบริษัท มีการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ค่อนข้างแตกต่างไปจากคู่แข่งในตลาด

ในปัจจุบันผู้ประกอบการให้เช่าโครงการ ประเภท Built-to-Suit คุณภาพสูงยังมีน้อยมาก เนื่องจากมีอุปสรรคในการเข้าสู่ตลาดประเภทนี้สูงและจะประสบความสำเร็จได้ยาก โครงการ ประเภทนี้ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญและความละเอียดอ่อนในการทำทำความเข้าใจความต้องการซึ่งซับซ้อนของลูกค้า ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องทำเลที่ตั้งและความสามารถในการจัดหาและลงทุนในที่ดิน ที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าร่วมกับความต้องการของกลุ่มบริษัท รวมถึงต้องมีความชำนาญ ความยืดหยุ่น และความอดทนในการร่วมออกแบบพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของลูกค้า รวมถึงความสำเร็จในอดีตสามารถช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้เช่า ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติที่มีมาตรฐานการคัดเลือกที่สูง นอกจากนี้กลุ่มบริษัท ยังมีนโยบายในการพัฒนาการเรียนรู้และพยายามพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้าและบริการของกลุ่มบริษัท ให้ดียิ่งขึ้นตลอดเวลา

### 1.2 ความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโครงการ ที่อยู่ในแผนการก่อสร้าง และการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

การให้เช่าพื้นที่ของกลุ่มบริษัท ส่วนใหญ่จะเป็นการให้เช่าทั้งแบบ Built to Suit ที่ได้มีการตกลงทำสัญญากันก่อนการก่อสร้าง และ แบบโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse)

กรณีการให้เช่าพื้นที่ แบบ Built-to-Suit เป็นกรณีที่มีการตกลงทำสัญญาก่อนการก่อสร้าง ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท จากการที่ไม่มีผู้เช่าจึงอยู่ในระดับต่ำ และโครงการในลักษณะนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะต่อสัญญาเช่า เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีจุดเริ่มต้นจากการจัดหาทำเลที่ตั้งร่วมกันระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้เช่า รวมถึงกลุ่มบริษัท ได้ให้ความสำคัญในการออกแบบ การก่อสร้างและการให้บริการ เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ลูกค้าและสร้างความพึงพอใจและความเชื่อมั่นในกลุ่มบริษัท ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการย้ายสถานที่เพื่อประกอบการใหม่ค่อนข้างสูง ความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท จากการที่ผู้เช่าหลักตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาจึงอยู่ในระดับต่ำ โดยในช่วงระยะเวลาปี 2552 - 2557 ผู้เช่าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท (อาทิเช่น บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด, บริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด, บริษัท ยูเช็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด) ซึ่งผู้เช่าเหล่านี้ไม่เพียงแต่เช่าพื้นที่ตามสัญญาเดิม แต่ยังมีขยายพื้นที่เช่ากับกลุ่มบริษัท อย่างต่อเนื่อง โดยกลุ่มผู้เช่าเหล่านี้ ส่วนใหญ่ได้เริ่มเช่าพื้นที่ในโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) กับทางบริษัท ก่อน จากนั้นได้ขยายพื้นที่เช่าและเปลี่ยนมาใช้คลังสินค้าในโครงการแบบ Built-to-Suit ในภายหลัง



นอกจากนี้ หากผู้เช่าตัดสินใจไม่ต่อสัญญา กลุ่มบริษัท ก็สามารถนำโครงการ ที่ถึงแม้จะเป็นแบบ Built-to-Suit มาปรับรายละเอียดเพื่อให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยความได้เปรียบในเรื่องทำเลที่ตั้ง คุณภาพงานก่อสร้างและงานระบบ รวมถึงความเข้าใจและรู้จักจริงของกลุ่มบริษัท ในการออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างทำให้กลุ่มบริษัท เชื่อมั่นว่าการหาผู้เช่ารายใหม่จะสามารถดำเนินการได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ยังมีระยะเวลาในการวางแผนหาผู้เช่ารายใหม่พอสมควร ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ระบุให้ผู้เช่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 - 12 เดือน

ในส่วนของการให้เช่าพื้นที่ในโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่า เนื่องจากเป็นโครงการประเภทที่พัฒนาขึ้นก่อนจะมีสัญญาเช่าเพื่อให้ผู้เช่าเช่า โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัท มีพื้นที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าประมาณ 318,621 ตร.ม. ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าและสามารถรับรู้รายได้ประมาณ 255,462 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้ร้อยละ 80.17 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชะลอการตัดสินใจของผู้เช่าบางราย ในส่วนของความเสี่ยงในด้านผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าสำหรับโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (General Warehouse) มีค่อนข้างต่ำ เนื่องจาก คุณภาพของโครงการของกลุ่มบริษัท ที่ตอบสนองความต้องการและเป็นที่ยอมรับจากกลุ่มลูกค้า ในกรณี หากมีพื้นที่ว่างจากการไม่ต่อสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะสามารถนำโครงการ ออกให้ผู้เช่ารายอื่นเช่าต่อไปได้อย่างคล่องตัว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัท ได้มุ่งเน้นพัฒนาและให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ หากพิจารณา ณ สิ้นปี 2557 จะพบว่าพื้นที่เช่าประมาณ 39,000 ตารางเมตร จากพื้นที่ยังไม่มีผู้เช่าทั้งหมด 63,159 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 61.75 นั้น ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์หลักที่สำคัญ ทำให้บริษัท มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้ไม่ยากนัก อีกทั้งบริษัท ยังให้ความสำคัญกับการออกแบบ และคุณภาพในด้านโครงสร้างของโครงการ รวมทั้งยังคงรักษาความเป็นมาตรฐานระดับสูงของโครงการ ซึ่งได้รับผลตอบแทนจากผู้เช่าเป็นอย่างดี

### 1.3 ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้

ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัท ไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่า อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ลูกค้าได้รับผลกระทบในเชิงลบจากสภาวะเศรษฐกิจและภาคอุตสาหกรรมหรือจากการดำเนินธุรกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกลุ่มลูกค้าจนอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญา กลุ่มบริษัท อาจได้รับผลกระทบจากรายได้ค่าเช่าที่ลดลง หรือมีสภาพคล่องทางการเงินที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท คาดว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักของกลุ่มบริษัท เป็นบริษัทชั้นนำ มีความน่าเชื่อถือ และมีความมั่นคงทางการเงินในระดับสูง รวมถึงกลุ่มบริษัท ได้กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันค่าเช่าและบริการเป็นเงินสด และ/หรือหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร ซึ่งเงื่อนไขของสัญญาเช่าโครงการ Built-to-Suit ส่วนใหญ่ยังได้กำหนดไว้ว่า หากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าทดแทนเท่ากับค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่กลุ่มบริษัท

### 1.4 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) น้อยราย

เนื่องจากธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท คือ การพัฒนาโครงการ เพื่อให้เช่าและจำหน่าย โดยบริษัทในกลุ่มบริษัท จะว่าจ้างบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างตามสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turnkey contract) เพื่อทำการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทในกลุ่มบริษัท ได้ตกลงร่วมกันกับลูกค้า โดยที่ผ่านมา กลุ่มบริษัท ได้มีการบวนการพิจารณาบริษัทผู้รับเหมาที่มีชื่อเสียงต่างๆ ตามข้อกำหนดคุณสมบัติที่กลุ่มบริษัท ได้กำหนดไว้ เพื่อมาเป็นรายชื่อที่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นในการประมูลงาน อย่างไรก็ตามบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่กลุ่มบริษัท ตัดสินใจว่าจ้างในช่วงระยะเวลาดังกล่าวคือบริษัท บี.เอส.วอย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ให้เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างเกือบทุกโครงการ เนื่องจากการพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์ของกลุ่มบริษัท ในด้าน คุณภาพงาน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ ความสามารถในการส่งมอบโครงการที่ตรงตามเวลา ตลอดจนบริการภายหลังการขายที่ดี รวมทั้งการตัดสินใจเลือกของลูกค้าเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการประเภท Built-to-Suit ที่ผู้เช่ามีส่วนร่วมในการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้นจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัท มีการพึ่งพิงความสามารถของบริษัท บี.เอส.วอย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท ไม่ได้มีนโยบายว่าจ้าง บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด โดยเฉพาะและยังเปิดโอกาสที่จะร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นๆ ที่มีมาตรฐานสูง โดยได้มีการคัดสรรบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่เป็นระบบและมีความโปร่งใสผ่านทาง การเปิดประมูลเพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาที่เหมาะสมสำหรับแต่ละโครงการ เว้นแต่กรณีโครงการที่ลูกค้าโดยเฉพาะในรูปแบบ Built-to-Suit หรือลูกค้ากลุ่มเดิมได้กำหนดหรือคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างไว้โดยเฉพาะเจาะจงแล้ว

โดยในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท จำเป็นต้องมียอดประกอบหลายประการซึ่งรวมถึง แหล่งเงินทุน ความรู้ความเชี่ยวชาญในด้านการจัดหาทำเลที่ดิน การออกแบบและจัดวางแผนผังอาคาร ตลอดจนความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า เป็นต้น ซึ่งความสามารถในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพระดับสูงของกลุ่มบริษัท ไม่ได้เกิดจากการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง แต่เป็นการผสมผสานสิ่งสำคัญในด้านต่างๆ และทำงานร่วมกันกับลูกค้า ผู้รับเหมา และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และที่ผ่านมา บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจในฐานะผู้รับเหมาก่อสร้าง มีชื่อเสียงที่ได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางในอุตสาหกรรมมานานกว่า 20 ปี และมีได้มุ่งเน้นหรือมีความเชี่ยวชาญที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจแข่งขันกับกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ก็ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท และกลุ่มบริษัท มีความสัมพันธ์ที่ดีในฐานะพันธมิตรทางธุรกิจที่สำคัญ

นอกจากนี้กลุ่มบริษัท มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ บริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ลงวันที่ 22 มีนาคม 2555 เพื่อกำหนดข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจโดยกำหนดกรอบความร่วมมือในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ทั้งในด้านคุณภาพและราคาที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า และแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพเหนือคู่แข่ง ตลอดจนกำหนดข้อตกลงในการนำองค์ความรู้ไปใช้ โดยได้มีการกำหนดผลิตภัณฑ์ ข้อมูลทางเทคนิค และ/หรือองค์ความรู้ (Know-How) ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือโรงงาน ที่พัฒนาขึ้นเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันของกลุ่มบริษัท และบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด รวมทั้งบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด ตกลงที่จะเข้าร่วมประมูลงานโครงการประเภท Built-to-Suit เมื่อกลุ่มบริษัท ร้องขอตลอดจนบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด จะไม่นำข้อมูลทางเทคนิค และองค์ความรู้ต่างๆ ที่พัฒนาขึ้นร่วมกับบริษัท ไปเปิดเผย หรือนำไปใช้กับงานก่อสร้างของคู่แข่งทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท หรือเข้าทำสัญญาความร่วมมือในลักษณะเดียวกันนี้กับคู่แข่งทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีได้รับความยินยอมจากกลุ่มบริษัท ในทางกลับกัน การว่าจ้างผู้รับเหมาของกลุ่มบริษัท ไม่ได้เป็นลักษณะผูกมัดกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างรายใดรายหนึ่ง ดังนั้นกลุ่มบริษัท สามารถว่าจ้างผู้รับเหมารายใดก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นบริษัท บี.เอส.วาย. คอนสตรัคชั่น จำกัด กลุ่มบริษัท จึงสามารถที่จะร่วมงานกับบริษัทผู้รับเหมารายอื่นโดยสามารถนำองค์ความรู้ที่พัฒนาร่วมกันไปใช้เพื่อพัฒนาโครงการฯ ภายใต้มาตรฐานที่กลุ่มบริษัท ได้กำหนดไว้เพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท และผู้เช่าโดยไม่ขัดกับข้อตกลงทางธุรกิจ

#### 1.5 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

กลุ่มบริษัท มีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที หรือในอนาคตอันใกล้ ดังนั้นกลุ่มบริษัท จึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมากๆ โดยที่ยังไม่มีแผนการพัฒนารับหรือยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะมีผู้จะมาเช่าหรือไม่ แต่เนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้นจึงทำให้มีการแข่งขันเพื่อซื้อหรือเช่าที่ดินในทำเลที่ระหว่างผู้ประกอบการต่างๆ จึงอาจทำให้กลุ่มบริษัท มีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือการที่กลุ่มบริษัท จะไม่สามารถจัดซื้อที่ดินในทำเลที่ตั้งที่ต้องการภายใต้ต้นทุนที่ต้องการได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท สูงขึ้น หรือกลุ่มบริษัท อาจตัดสินใจไม่ลงทุนเนื่องจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอาจจะไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กลุ่มบริษัท ได้กำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท มีการจัดทำแผนการสำรวจและจัดซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ได้เล็งเห็นว่า การซื้อที่ดินสะสมไว้เป็นจำนวนมากๆ โดยไม่มีแผนการพัฒนารับนั้นหรือยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะมีผู้จะมาเช่าหรือไม่ ไม่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท รวมทั้งยังอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินต่อกลุ่มบริษัท ได้ ดังนั้น กลุ่มบริษัท จึงมุ่งเน้นการจัดซื้อที่ดินไว้ในปริมาณที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยเป็นที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที

หรือในอนาคตอันใกล้ หรือเป็นที่ดินที่มีการวางแผนร่วมกันกับลูกค้าสำหรับส่วนต่อขยายโครงการของลูกค้า และยังมีนโยบายในการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับที่ดินบางแปลง โดยคำนึงถึงการศึกษาความเป็นไปได้ของผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นสำคัญ ซึ่งช่วยให้ กลุ่มบริษัท สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในทำเลที่ตั้งที่ได้ตกลงร่วมกันกับผู้เช่าได้ดีกว่าการสะสมที่ดินดังเช่นผู้ประกอบการรายอื่นๆ ตลอดจนมีความยืดหยุ่นในการที่จะรองรับการขยายธุรกิจของผู้เช่า และสามารถควบคุมราคาค่าที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

#### 1.6 ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้หลักของกลุ่มบริษัท ประกอบไปด้วยรายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากในช่วงปีใดปีหนึ่งกลุ่มบริษัท ไม่มีการขายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมฯ หรือ กองทรัสต์ฯ รายได้รวมและผลกำไรของกลุ่มบริษัท อาจมีความผันผวนได้ อาทิเช่น ในช่วงปี 2554 ที่การขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ต้องเลื่อนออกไปเนื่องจากเหตุการณ์หาอุทกภัยในช่วงเดือนตุลาคม 2554 ทำให้รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติของบริษัท สำหรับปี 2554 อยู่ที่ 240.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวมฯ ได้ดำเนินการเป็นผลสำเร็จในเดือน กุมภาพันธ์ 2555 รวมทั้งบริษัท ได้มีการปรับวิธีการบันทึกบัญชีการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ โดยบันทึกเป็นรายได้จากการขายทรัพย์สินทั้งจำนวน แทนการบันทึกเฉพาะกำไรจากการขายทรัพย์สิน ส่งผลให้ในงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของ

บริษัท มีรายได้รวม 2,213.4 ล้านบาท (คิดเป็นรายได้จากการขายทรัพย์สิน จำนวน 1,808.9 ล้านบาท) ทั้งนี้การขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ จำเป็นต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ โดยบริษัท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ จะไม่สามารถออกเสียงในกรณีนี้ได้ เนื่องจากบริษัท เป็นผู้มีส่วนได้เสีย ดังนั้นจึงอาจมีความเสี่ยงในเรื่องความผันผวนของรายได้หากบริษัท ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ ได้

ในปี 2556 บริษัทฯ ดำเนินการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ เป็นผลสำเร็จในเดือนมกราคมและเดือน พฤศจิกายน โดยบริษัท ได้บันทึกการขายดังกล่าวรวมจำนวน 6,585.0 ล้านบาท จากรายได้รวมทั้งหมดจำนวน 7,169.0 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ในปี 2557 กองทุนฯ ไม่อาจขยายขนาดกองทุนฯ อันเป็นไปตามแนวนโยบายของหน่วยงานที่กำกับดูแล เว้นแต่ว่ากองทุนฯ จะได้รับมติให้เพิ่มทุนไว้ก่อนปี 2557 ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงจัดตั้งกองทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อรับซื้อทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท ซึ่งบริษัท คาดว่าจะมีการรับรู้รายได้ในลักษณะนี้เป็นประจำในสัดส่วนที่เหมาะสม โดยในปี 2557 บริษัทฯ ได้ขายอาคารคลังสินค้าทั้งหมด 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา ทรายทอง กม. 18, โครงการ เมกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา ทรายทอง กม. 23 และโครงการอาคารคลังสินค้า อ.ลาดกระบัง เป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 167,107.45 ตารางเมตร ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัท สามารถบันทึกการขายดังกล่าวรวมจำนวน 4,337 ล้านบาท จากรายได้รวมทั้งหมดจำนวน 5,058 ล้านบาท บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ดี ข้อได้เปรียบของกองทรัสต์ฯ ที่ดีกว่ากองทุนรวมฯ คือกองทรัสต์ฯ สามารถก่อภาระเงินกู้ยืมได้สูงสุดถึงร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม กรณีที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Rating) จึงสามารถลดจำนวนเงินที่เกิดจากการระดมทุนของผู้ถือหุ้น ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่ากองทุนรวมฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถขายทรัพย์สินได้ในราคาที่เพิ่มขึ้นและมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ และช่วยให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงในการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมได้อีกทางหนึ่ง จากที่กล่าวมานี้ กองทรัสต์ฯ จึงสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มของผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุน และสามารถขยายขนาดของกองได้มากกว่ากองทุนรวมฯ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องที่มากขึ้นและมีราคาซื้อขาย ในตลาดรองดีขึ้น บริษัทฯ คาดว่าการขายทรัพย์สินให้แก่ กองทรัสต์ฯ จะสามารถทำได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังอาจพิจารณาขายทรัพย์สินให้แก่ผู้สนใจรายอื่นนอกจาก กองทรัสต์ฯ เช่น ผู้เช่าของโครงการฯ หรือนักลงทุนรายอื่น เป็นต้น

## 1.7 ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ

เนื่องจากรายได้หลักของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ มาจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุน ซึ่งเป็นโครงการฯ ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับโครงการฯ ที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา รวมถึงบริษัทฯ ยังเป็นผู้บริหารในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าให้กับกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงอาจมีความเสี่ยงจากความขัดแย้งของผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัทฯ, กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่ทั้งกลุ่มบริษัทฯ และกองทุนรวมฯ มีพื้นที่ว่างที่เป็นการต้องการของลูกค้านั้นเหมือนกัน ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ในเวลาใกล้เคียงกันเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ที่สนใจก่อน ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงที่กลุ่มบริษัทฯ จะไม่แข่งขันกับกิจการกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ

อย่างไรก็ตาม โดยปกติลูกค้าที่ต้องการพื้นที่โครงการฯ จะพิจารณาตัดสินใจเลือกจากความต้องการของตนเองเป็นหลักโดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือก เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด ลักษณะเฉพาะ และกรอบระยะเวลา ประกอบกับรูปแบบการเช่าส่วนใหญ่ทั้งของกลุ่มบริษัทฯ, กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว รวมทั้งผู้เช่าส่วนใหญ่จะต้องลงทุนติดตั้งอุปกรณ์ และมีการจ้างแรงงานในพื้นที่ ซึ่งทำให้เกิดต้นทุนการย้ายสถานที่ นอกจากนั้นโอกาสที่พื้นที่เช่าของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ จะว่างจากการที่ผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญาเช่ายังมีค่อนข้างต่ำเนื่องจากผู้เช่าของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบันส่วนใหญ่เช่าโครงการฯ ในลักษณะ Built-to-Suit

โดยในกรณีที่มีการแข่งขันระหว่างกลุ่มบริษัทฯ, กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ การแข่งขันจะเป็นไปอย่างโปร่งใสตามแบบการค้าปกติ (arm-length basis) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทฯ ทั้งในฐานะที่ทีมงานผู้พัฒนาโครงการเพื่อให้เช่าและในฐานะผู้บริหารดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจอย่างยิ่งที่จะทำให้ทั้งกลุ่มบริษัทฯ, กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ เติบโตคู่กันไปอย่างยั่งยืน

## 1.8 ความเสี่ยงจากการจากการขยายกิจการไปยังธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

การเข้าซื้ออาคารสำนักงาน SJ Infinite I นั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจอย่างก้าวกระโดดในการเพิ่มขนาดของบริษัทฯ และยังเป็นการเพิ่มความมั่นคงของกระแสรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งให้แก่บริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การเข้าซื้อกิจการดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์การแก่บริษัทฯ และเพิ่มความเสี่ยงในระยะสั้น เนื่องจากโครงการดังกล่าวเป็นอาคารใหม่ ทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการได้เพียงเล็กน้อยจากส่วนของผู้เช่าที่เริ่มทยอยเข้ามาใช้พื้นที่ ในขณะที่บริษัทฯ มีต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้ออาคารสำนักงาน ซึ่งเกิดขึ้นตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับโอนสิทธิครอบครองของโครงการอาคารสำนักงาน อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคา ที่บริษัทฯ จะต้องบันทึกเต็มจำนวน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงจากการหาผู้เช่า เนื่องจากทำเลย่านวิภาวดีนั้นมีการมีอาคารสำนักงานให้เช่าอยู่หลายแห่ง อย่างไรก็ตาม โดยภาพรวมของปี 2557 ที่ผ่านมามีพบว่าตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ดังกล่าวยังคงมีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องอันเป็นผลมาจากอุปสงค์ในการใช้พื้นที่ยังคงมีอยู่มาก ในขณะที่อุปทานของอาคารสำนักงานคุณภาพดียังคงขาดแคลนและไม่เพียงพอต่อความต้องการในปัจจุบัน นอกจากนี้อุปสงค์บางส่วนยังมาจากผู้เช่าของอาคารสำนักงานอื่นที่มีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่ม แต่อาคารสำนักงานเดิมไม่มีพื้นที่เช่าเหลือเพียงพอสำหรับให้เช่าเพิ่มเติมได้ เนื่องจากอาคารสำนักงาน SJ Infinite I เป็นอาคารใหม่ที่มีคุณภาพดีและมีความยืดหยุ่นด้านการต่อรองราคาค่าเช่า จึงเป็นที่สนใจของบริษัทฯ ที่ต้องการย้ายอาคารสำนักงานเก่ามาอยู่ในอาคารสำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพดีโดยที่ราคาค่าเช่าไม่แตกต่างกันมากนัก ทำให้ ณ สิ้นปี 2557 อาคารสำนักงาน SJ Infinite I มีปริมาณผู้เช่าแล้วประมาณครึ่งหนึ่งของพื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า จะส่งผลดีต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว และยังถือเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ อีกทางหนึ่งอีกด้วย



## 1.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุภัย

การเกิดภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุภัยอาจสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท รวมทั้งอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานที่ปฏิบัติงานในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท อย่างประเมินค่ามิได้ ตลอดจนการที่โครงการฯ ส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท ได้ให้เช่าแก่บริษัทลูกค้าในกลุ่มธุรกิจที่จัดเก็บสินค้าประเภทที่เกิดความเสียหายได้ง่ายจากน้ำท่วม เช่น ยา เวชภัณฑ์ สินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น ทำให้อาจมีความเสี่ยงต่อธุรกิจของผู้เช่า/ ลูกค้าของกลุ่มบริษัท หากเกิดเหตุการณ์ภัยธรรมชาติโดยเฉพาะอย่างยิ่งเหตุการณ์น้ำท่วม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัท ได้ตระหนักถึงความเป็นไปได้ของความเสียหายเหล่านี้ กลุ่มบริษัท จึงให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการฯ การจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เหมาะสม ตลอดจนได้มีการออกแบบให้ถนนในโครงการสูงกว่าระดับถนนสาธารณะหลักหน้าโครงการหรือระดับน้ำท่วมสูงสุดในรอบระยะเวลา 30 ปี ในท้องที่นั้นๆ (แล้วแต่ระดับใดจะสูงกว่า) ประมาณ 30 - 50 เซนติเมตร และออกแบบโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท ให้มีพื้นที่อาคารยกสูงกว่าระดับถนนในโครงการประมาณ 0.8 - 1.5 เมตร รวมถึงอาคารโครงการฯ ต่างๆ ของกลุ่มบริษัท ยังได้รับการออกแบบให้สามารถสร้างแนวป้องกันน้ำท่วมได้ในระดับสูงประมาณ 2 เมตรจากระดับพื้นอาคาร ดังจะเห็นได้จากกรณีที่ไม่มีโครงการของกลุ่มบริษัท ได้รับความเสียหายร้ายแรงจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยในช่วงเดือนตุลาคม 2554 ที่ผ่านมา ซึ่งรวมถึงโครงการคลังสินค้าที่ตั้งอยู่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัย จากการประเมิน ไม่พบผลกระทบที่มีนัยสำคัญทั้งในแง่ความเสียหายต่อสิ่งทอสิ่งหัตถ์และความเสียหายจากการสูญเสียค่าเช่าเนื่องจากยังสามารถเรียกเก็บค่าเช่าได้ครบถ้วนตามสัญญา และผู้เช่ามิได้มีแนวโน้มในการย้ายคลังสินค้าหรือยกเลิกสัญญาเช่าแต่อย่างใด

นอกจากนี้โครงการฯ ให้เช่าทั้งหมดของกลุ่มบริษัท นั้นกระจายอยู่ในทำเลที่แตกต่างกันจึงทำให้เกิดการกระจายความเสี่ยงในเชิงพื้นที่ตั้ง รวมทั้งกลุ่มบริษัท เองก็ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุภัยไว้สำหรับทุกโครงการของกลุ่มบริษัท โดยดำเนินการทำประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด (All Risk Insurance) ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงทุกประเภท แม้ว่าภายหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554 บริษัทประกันภัยได้มีการจำกัดวงเงินชดเชยกรณีความเสียหายจากน้ำท่วมโดยมีการกำหนดวงเงินชดเชยความเสียหายเป็นรายโครงการซึ่งจะแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้งของโครงการ จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัท จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมโครงการฯ ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม หากเกิดความเสียหายเกินกว่าวงเงินที่บริษัทประกันภัยได้กำหนดไว้ กลุ่มบริษัท ยังเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัท ได้มีการวางแผนและกำหนดมาตรการป้องกันความเสียหายจากอุทกภัยเป็นอย่างดี ดังนั้นโอกาสที่จะเกิดเหตุอุทกภัยร้ายแรงกับโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท จนเกินวงเงินชดเชยความเสียหายจึงมีค่อนข้างจำกัด

## 1.10 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยกลุ่มบริษัท มียอดเงินกู้ยืมที่ยังไม่ครบกำหนดใน 1 ปี จากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2554 2555 2556 และ 2557 จำนวน 1,336.2 ล้านบาท 2,603.6 ล้านบาท 1,501.9 ล้านบาท และ 1,175.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวจะมีการคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Interest Rate) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับตัวสูงขึ้น กลุ่มบริษัทก็จะมีภาระในการจ่ายดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบทำให้กำไรของกลุ่มบริษัท ลดลง

อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกลุ่มบริษัท ที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่ในปัจจุบันอยู่ในอัตราไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum Lending Rate หรือ MLR) ของสถาบันการเงินนั้นๆ ประกอบกับแผนการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการฯ ของกลุ่มบริษัท นั้นไม่ได้พึ่งพิงการใช้เงินกู้จากสถาบันทางการเงินเพียงอย่างเดียว แต่กลุ่มบริษัท ยังได้มีนโยบายจัดหาเงินทุนและระดมทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นๆ อย่างสมดุล โดยเฉพาะส่วนการระดมทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์และจากการจำหน่ายทรัพย์สินผ่านกองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่นำมาใช้ในการลงทุนในอนาคต และด้วยบริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



แห่งประเทศไทย จึงสามารถเพิ่มช่องทางการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้ โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีการดำเนินการเสนอขายหุ้นกู้จำนวนรวม 4,500 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Interest Rate) ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการบริหารดอกเบี้ยของบริษัทฯ ให้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลงแต่ยังคงอยู่ในระดับความเสี่ยงที่บริษัทฯ รับผิดชอบได้ บริษัทฯ ได้เข้าทำธุรกรรม Interest Rate Swap เพื่อเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้บางส่วนจากหุ้นกู้ทั้งหมด ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้มูลค่า 1,630 ล้านบาท อายุ 3 ปี เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Interest Rate) (\*ได้ยกเลิกสัญญาแล้ว) และอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้มูลค่า 570,110 และ 600 อายุ 5 และ 7 ปี ตามลำดับ เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Interest Rate) ในช่วงต้น และเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Interest Rate) ในช่วงปีท้ายๆ อย่างไรก็ตาม หุ้นกู้ที่เหลือทั้งหมดยังคงมีดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Interest Rate) ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

#### 1.11 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทข้ามชาติ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งในระดับประเทศ และระดับโลกจึงส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าและรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ดังเช่น วิกฤตการณ์การเงินโลกหรือการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2553 ถึงปี 2554 อาจทำให้กลุ่มลูกค้าปรับลดการผลิต หรือชะลอแผนการลงทุนในต่างประเทศ หรือการรวมกลุ่มประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) ในปี 2558 ที่มุ่งเน้นให้เกิดการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนและภาคแรงงานได้อย่างเสรีมากขึ้นนั้นอาจทำให้ในอนาคต กลุ่มลูกค้าปัจจุบันและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ตัดสินใจย้ายฐานการผลิตและการลงทุนไปในประเทศที่ทำให้กลุ่มลูกค้ามีประสิทธิภาพในการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เช่น เหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองในปี 2553 และในปี 2556 ที่ผ่านมา ที่อาจส่งผลกระทบต่อในเชิงลบต่อภาพลักษณ์ ความสนใจและความมั่นใจของกลุ่มลูกค้าในการเข้ามาลงทุนในประเทศไทย นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงคณะรัฐบาล หรือคณะทำงานที่เกี่ยวข้องที่บ่อยครั้ง ทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่องและไม่แน่นอนทางด้านนโยบาย ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบ โดยเฉพาะในส่วนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุน การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังเป็นแหล่งลงทุนที่น่าสนใจของต่างประเทศที่จะเข้ามาทำธุรกิจในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เนื่องจากประเทศไทยมีแรงงานที่มีคุณภาพมากกว่าและอัตราค่าจ้างไม่สูงมากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับยุโรปและสหรัฐอเมริกา รวมถึงประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชีย รวมถึงยังมีโครงสร้างพื้นฐาน นั่นคือระบบสาธารณูปโภคที่พร้อม และถึงแม้ประเทศไทยจะเผชิญกับภัยธรรมชาติในปี 2554 ภาพรวมการลงทุนในประเทศไทยก็ยังสามารถขยายตัวได้ โดยมีจำนวนการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนสุทธิในปี 2555 จำนวน 2,347 ราย เพิ่มขึ้นจากปี 2554 ที่ 1,975 ราย และปรับตัวลงเพียงเล็กน้อยจากปี 2555 อยู่ที่ 2,237 ราย ในปี 2556 แม้จะมีเหตุการณ์ความสงบทางการเมืองก็ตาม (ที่มา: BOI) ขณะเดียวกันภาวะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ กลับส่งผลกระทบต่อในเชิงบวกให้กับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่จำเป็นต้องลดภาระต้นทุนในการดำเนินงานจึงส่งผลให้การตัดสินใจเช่า หรือ outsource ธุรกิจที่ไม่ใช่กิจกรรมหลักขององค์กรเป็นทางเลือกที่ดีในช่วงสภาวะดังกล่าว ดังจะเห็นได้ว่าภายใต้สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ กลุ่มบริษัทฯ ก็ยังสามารถประมูลงานและเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยกลุ่มบริษัทฯ มีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยของพื้นที่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรวมพื้นที่ของกองทุนรวมฯ ร้อยละ 37.1 ในระหว่างปี 2549 - 2557 และยังมีแนวโน้มการเติบโตที่ชัดเจนอย่างต่อเนื่อง

\* หมายเหตุ : อัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ภายใต้การบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2549 ซึ่งเท่ากับ 88,913 ตารางเมตร และพื้นที่ ณ สิ้นปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 1,108,740 ตารางเมตร (รวมพื้นที่ของกองทุนรวมฯ และพื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้ว)

## 2. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

### 2.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

กลุ่มตระกูลอนันตประยูร โดยคุณสมยศและคุณจิรพร อนันตประยูร รวมถึงนิติบุคคลที่ตระกูลอนันตประยูรเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดย ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ถือหุ้นในบริษัท รวมกันในสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 57.7 ของจำนวนทุนชำระแล้วทั้งหมด และตระกูลอนันตประยูรยังดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ด้วย จึงทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท รวมถึงสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการหรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นจึงเป็นการยากที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นสามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม ด้วยโครงสร้างการจัดการของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการ และคณะกรรมการย่อย รวม 5 ชุด ซึ่งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน\* คณะกรรมการบรรษัทภิบาล\* และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง\* (\*คณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวจัดตั้งขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 ตามมติของคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557) โดยคณะกรรมการแต่ละชุดจะมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจน ทำให้บริษัท มีความโปร่งใสของการบริหารจัดการและมีระบบที่ตรวจสอบได้

อีกทั้งบริษัท ได้แต่งตั้งกรรมการอิสระทั้งหมด 4 ท่าน ซึ่งกรรมการอิสระทั้ง 4 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นกลไกในการตรวจสอบการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนั้น คณะกรรมการของบริษัท มีกรรมการที่ไม่ใช่ตระกูลอนันตประยูร จำนวน 9 ท่าน จากทั้งหมด 11 ท่าน จึงสามารถพิจารณาลั่นกรองการเสนอเรื่องต่างๆ ที่จะพิจารณาเข้าสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ระดับหนึ่ง นอกจากนั้นแล้ว บริษัท ได้มีแนวปฏิบัติที่คณะกรรมการกำหนด กรณีที่มีการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมภายในกิจการ รวมทั้งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีอำนาจอนุมัติในการทำรายการนั้นๆ ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในข้อนี้ลงไปได้อีกด้วย

### 2.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพามูลค่าที่มีความชำนาญ

ธุรกิจของกลุ่มบริษัท คือการให้บริการออกแบบ จัดหาและก่อสร้างพัฒนาโครงการฯ ให้เช่าซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยความรู้ ความสามารถของบุคลากร โดยบุคลากรของกลุ่มบริษัท จะมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญในแต่ละส่วนงาน อาทิเช่น การกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาด การทำสัญญาและกำหนดราคา การจัดหาที่ดิน หรือการบริหารจัดการโครงการ เป็นต้น การสูญเสียบุคลากรเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับงานและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบุคลากรหลักส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ดังนั้นจึงมีแนวโน้มค่อนข้างต่ำที่จะลาออก หรือไปร่วมงานกับบริษัทคู่แข่ง รวมทั้งในปี 2557 ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัท ได้มีการรับบุคลากรผู้ชำนาญเพิ่มเป็นจำนวนมาก และภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ ได้เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้กลุ่มบริษัท เป็นที่สนใจและสามารถดึงดูดผู้มีความสามารถให้มาร่วมงานกับกลุ่มบริษัท ได้ ตลอดจนกลุ่มบริษัท เองก็มีนโยบายการบริหารทรัพยากรที่ดี และพยายามสร้างองค์ความรู้ให้อยู่กับองค์กรเพื่อลดการพึ่งพิงที่ตัวบุคคลและกำหนดให้มีมาตรการจูงใจต่างๆ ที่สอดคล้องและแข่งขันได้กับตลาดเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

# ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

## 1. หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 963,891,769 บาท เรียกชำระแล้ว 963,891,769 บาท ซึ่งแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 963,892,119 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีการเปลี่ยนแปลงทุนที่ชำระแล้วที่สำคัญดังนี้

	ทุนจดทะเบียน	รายการ	ทุนที่ชำระ(เพิ่ม/ลด)	ทุนที่ชำระแล้ว
17/04/2013	612,000,000	ปันผลหุ้น 5:1	102,000,000	611,998,983
27/08/2013	611,998,983	ลดทุนชำระ	-1,017	611,998,983
18/09/2013	917,998,474	ปันผลหุ้น 2:1	305,999,491	917,992,494
30/04/2014	917,992,494	ปันผลหุ้น 20:1	45,899,275	963,891,769

## 2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นตามสมุดทะเบียนดังนี้

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1. กลุ่มตระกูลอนันตประยูร		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด <sup>(1)</sup>	241,938,990	25.10
นางจรีพร อนันตประยูร	124,326,255	12.90
นายสมยศ อนันตประยูร	116,578,912	12.09
UBS AG Hong Kong Branch <sup>(2)</sup>	73,500,000	7.63
<b>รวม</b>	<b>556,344,067</b>	<b>57.72</b>
2. กลุ่มตระกูลชลคติดำรงกุล		
นายสมพงษ์ ชลคติดำรงกุล	34,787,500	3.61
นายสมพงษ์ ชลคติดำรงกุล โดย บลจ.แอสเซทพลัส จำกัด	31,020,000	3.22
นางวารุณี ชลคติดำรงกุล	4,752,000	0.49
นายพงษ์พัฒน์ ชลคติดำรงกุล	797,500	0.08
<b>รวม</b>	<b>71,357,000</b>	<b>7.41</b>
3. กลุ่มตระกูลจารุกรสกุล		
นายวุฒิ จารุกรสกุล	14,025,000	1.46
นางสาวจารุวรรณ จารุกรสกุล	3,523,088	0.37
นายธีระ จารุกรสกุล	617,620	0.06
<b>รวม</b>	<b>18,165,708</b>	<b>1.89</b>
4. STATE STREET BANK EUROPE LIMITED	67,278,602	6.98
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	11,533,714	1.20
6. นายเนเรศ งามอภิชน	11,000,000	1.14
7. น.ส.นลินรัตน์ แซ่ฮึ้ง	9,170,130	0.95
8. นางเจลิยา ศรีชัยวัฒน์	8,700,800	0.90

ผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน	
	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
9. นายสุรัชย์ ทิพานำชัย	7,021,575	0.73
10. นายสัญญาชัย สุขสมชีวิน	6,385,500	0.66
รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	766,957,096	79.57
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	196,934,673	20.43
รวมทั้งหมด	963,891,769	100.00

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทเพื่อการลงทุน (Holding Company) ณ วันที่ 23 มีนาคม 2555 มีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
นายสมยศ อนันตประยูร	500,000	50.0
นางจีรพร อนันตประยูร	499,999	50.0
นางสาวจรรววรรณ จารุกรสกุล	1	0.0
รวมทั้งหมด	1,000,000	100.0

<sup>(2)</sup> UBS AG Hong Kong Branch เป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่อยู่ในประเทศฮ่องกงที่นายสมยศ และนางจีรพร อนันตประยูร ไปฝากหุ้นไว้

### 3. หลักทรัพย์อื่นๆ ของบริษัทฯ

#### 3.1 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหุ้นกู้ทั้งสิ้น 7,200 ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

	ครั้งที่ 1/2556		
	หุ้นกู้ชุดที่ 1 ครบกำหนด ไถ่ถอนปี 2559	หุ้นกู้ชุดที่ 2 ครบกำหนด ไถ่ถอนปี 2560	หุ้นกู้ชุดที่ 3 ครบกำหนด ไถ่ถอนปี 2561
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ รวม 3 ชุด		
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท		
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 บาท		
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	1,630,000,000 บาท	500,000,000 บาท	570,000,000 บาท
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	1,630,000 หน่วย	500,000 หน่วย	570,000 หน่วย
อายุของหุ้นกู้	3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้	4 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้	5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้		20 กันยายน 2556	
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	20 กันยายน 2559	20 กันยายน 2560	20 กันยายน 2561
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.24 ต่อปี	ร้อยละ 4.55 ต่อปี	ร้อยละ 4.84 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 6 เดือน	ทุกๆ 6 เดือน	ทุกๆ 6 เดือน
การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด		ไม่มี	
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	A- (tha) เมื่อกรกฎาคม 2556		

	ครั้งที่ 1/2557 หุ้นกู้ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2560
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ รวม 1 ชุด
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 บาท
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	500,000,000 บาท
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	500,000 หน่วย
อายุของหุ้นกู้	3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	27 กุมภาพันธ์ 2557
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	27 กุมภาพันธ์ 2560
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.01 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 6 เดือน
การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	A- (tha) เมื่อกรกฎาคม 2556

	ครั้งที่ 2/2557	
	หุ้นกู้ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2560	หุ้นกู้ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2562
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ รวม 2 ชุด	
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 บาท	1,000 บาท
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	700,000,000 บาท	1,110,000,000 บาท
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	700,000 หน่วย	1,110,000 หน่วย
อายุของหุ้นกู้	3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้	5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	29 พฤษภาคม 2557	29 พฤษภาคม 2557
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	29 พฤษภาคม 2560	29 พฤษภาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 3.75 ต่อปี	ร้อยละ 4.42 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 6 เดือน	
การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี	
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง A- (ประเทศไทย) จำกัด	A- (tha) เมื่อกรกฎาคม 2556	



	ครั้งที่ 3/2557			
	พันธุ์ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี 2560	พันธุ์ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี 2562	พันธุ์ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี 2564	พันธุ์ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี 2567
ประเภทของพันธุ์	พันธุ์ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ			
	พันธุ์ รวม 4 ชุด			
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายพันธุ์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)			
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท			
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 บาท			
มูลค่ารวมของพันธุ์ที่เสนอขาย	435,000,000 บาท	385,000,000 บาท	600,000,000 บาท	280,000,000 บาท
จำนวนพันธุ์ที่เสนอขาย	435,000 หน่วย	385,000 หน่วย	600,000 หน่วย	280,000 หน่วย
อายุของพันธุ์	3 ปี นับจากวัน ออกพันธุ์	5 ปี นับจากวัน ออกพันธุ์	7 ปี นับจากวัน ออกพันธุ์	10 ปี นับจากวัน ออกพันธุ์
วันที่ออกพันธุ์	31 กรกฎาคม 2557			
วันครบกำหนดไถ่ถอนพันธุ์	31 กรกฎาคม 2560	31 กรกฎาคม 2562	31 กรกฎาคม 2564	31 กรกฎาคม 2567
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 3.85 ต่อปี	ร้อยละ 4.40 ต่อปี	ร้อยละ 4.70 ต่อปี	ร้อยละ 5.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุกๆ 6 เดือน	ทุกๆ 6 เดือน	ทุกๆ 6 เดือน	ทุกๆ 6 เดือน
การไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนด	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของพันธุ์ โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	A- (tha) เมื่อกรกฎาคม 2557			

	ครั้งที่ 4/2557 พันธุ์ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2560	
ประเภทของพันธุ์	พันธุ์ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ	
	พันธุ์ รวม 1 ชุด	
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายพันธุ์	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส จำกัด (มหาชน)	
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท	
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 บาท	
มูลค่ารวมของพันธุ์ที่เสนอขาย	200,000,000 บาท	
จำนวนพันธุ์ที่เสนอขาย	200,000 หน่วย	
อายุของพันธุ์	2 ปี 11 เดือน 12 วัน นับจากวันออกพันธุ์	
วันที่ออกพันธุ์	13 ตุลาคม 2557	
วันครบกำหนดไถ่ถอนพันธุ์	25 กันยายน 2560	
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 3.85 ต่อปี	
การชำระดอกเบี้ย	ทุก ๆ 6 เดือน	
การไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนด	ไม่มี	
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของพันธุ์ โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	A- (tha) เมื่อกรกฎาคม 2557	

	ครั้งที่ 5/2557 หุ้นกู้ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2561
ประเภทของหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ รวม 1 ชุด
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	บริษัท พีเจเค แคปปิตอล จำกัด
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	1,000 บาท
มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขาย	290,000,000 บาท
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	290,000 หน่วย
อายุของหุ้นกู้	4 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
วันที่ออกหุ้นกู้	25 พฤศจิกายน 2557
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	25 พฤศจิกายน 2561
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	ทุก ๆ 6 เดือน
การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ โดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	A- (tha) เมื่อกรกฎาคม 2556

### 3.2 ตัวแลกเปลี่ยน ไม่มี

## 4. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

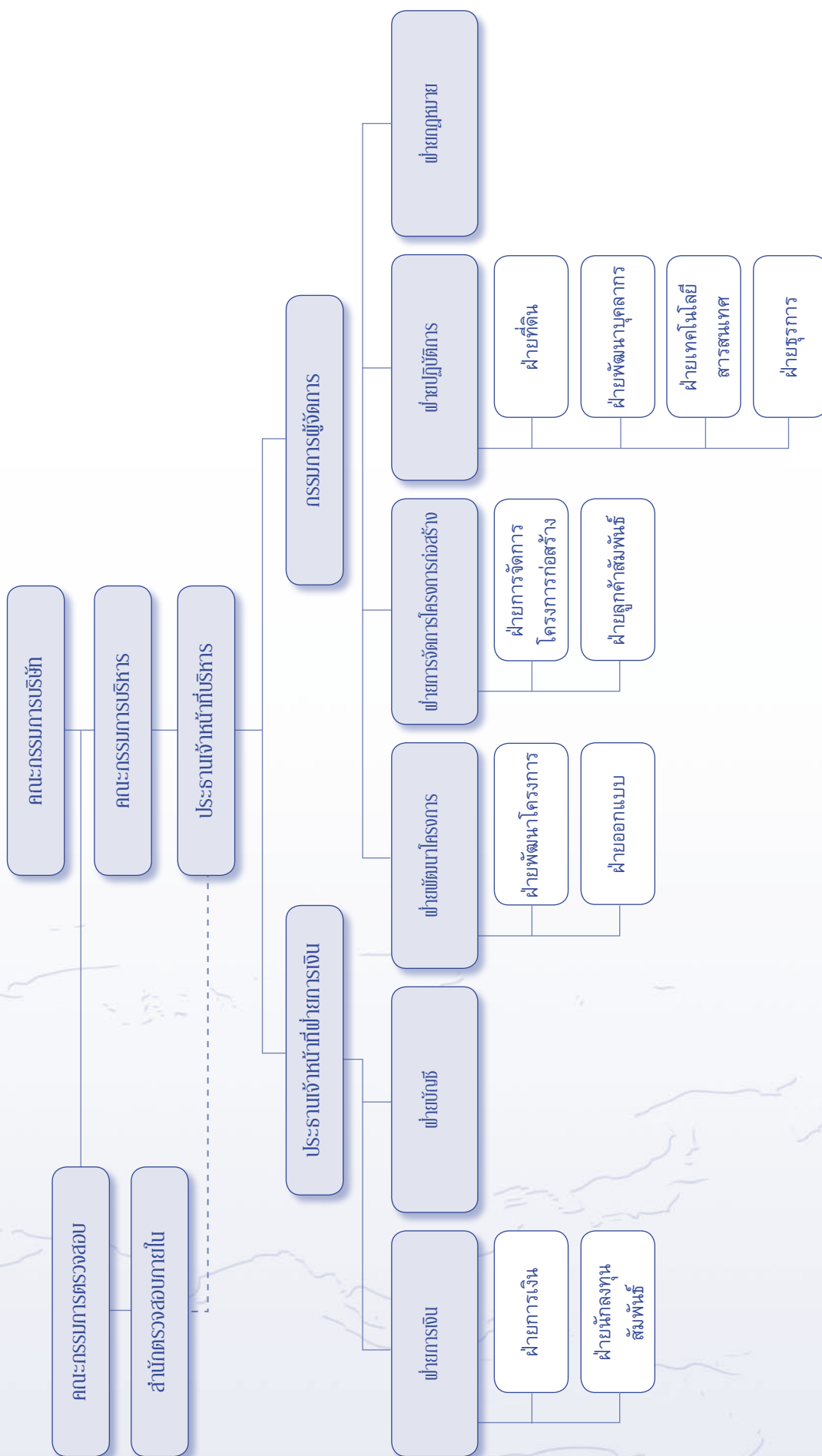
บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.0 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และหลังหักสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทฯ แผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลา ตามที่ความเห็นสมควรหรือเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ โดยมติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ และจะดำเนินการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบในการประชุมต่อไป

บริษัทย่อย มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.0 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทย่อย หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และหลังหักสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี ทั้งนี้ บริษัทย่อยจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลา ตามที่ความเห็นสมควรหรือเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัทย่อย และการจ่ายปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ โดยมติคณะกรรมการบริษัทย่อยที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขอ

# โครงสร้างการจัดการ

## 1. โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีโครงสร้างการจัดการ ดังนี้



โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมดจำนวน 6 ชุด ได้แก่

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหาร
3. คณะกรรมการตรวจสอบ
4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
5. คณะกรรมการบรรษัทภิบาล
6. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

แต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 และเริ่มปฏิบัติหน้าที่หลังจากที่ได้รับแต่งตั้ง

#### 1.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การประชุมคณะกรรมการ	
		จำนวนครั้ง การประชุม	จำนวนครั้งที่เข้า ร่วมประชุม
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริษัท	7	7
2. นางจรีพร อนันตประยูร	กรรมการบริษัท	7	7
3. นายสุรเชียร จักรธรานนท์	กรรมการบริษัท	7	6
4. นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริษัท	7	7
5. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร <sup>1</sup>	กรรมการบริษัท	6	6
6. นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริษัท	7	7
7. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท	7	7
8. ดร.พิชิต อัคราทิตย์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	7	7
9. ดร.อภิชัย บุญธีรวัร <sup>1</sup>	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	6	5
10. ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	7	7
11. ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	7	7

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ดร.อภิชัย บุญธีรวัร และนายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทโดยจดทะเบียนเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2557 โดยมี นายเกษมสี สุกุลชัยสิริวิช ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท

#### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท ได้ คือ นายสมยศ อนันตประยูร และ นางจรีพร อนันตประยูร ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท หรือ นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร หรือ นายณรงค์ กริชชาญชัย หรือ นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย รวมเป็น 3 คน พร้อมประทับตราบริษัท

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ ระเบียบ หรือประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบ วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทและบริษัทย่อย ตามที่คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการจัดทำ

3. กำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายจัดการ หรือบุคคลใดๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ
5. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยนำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายใน และระบบการตรวจสอบภายใน
6. จัดให้มีการทำงานบุคคล และงบกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทฯ และลงลายมือชื่อเพื่อรับรองงบการเงินดังกล่าว เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติ
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และพิจารณาคำตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติ
8. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
9. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีคุณสมบัติต้องห้ามตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึง ประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง เข้าดำรงตำแหน่ง ในกรณีตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ และพิจารณาให้ความเห็นชอบแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ และการกำหนดคำตอบแทนกรรมการตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนำเสนอเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
10. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง หรือคณะกรรมการชุดย่อยอื่นใด และกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ
11. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการซึ่งมีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้
12. พิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารตามคำนิยามที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และเลขานุการบริษัทฯ รวมทั้ง พิจารณากำหนดคำตอบแทนของผู้บริหารดังกล่าว
13. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากองค์กรภายนอก หากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
14. ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

## 1.2 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยบุคคลจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางจิรพร อนันตประยูร	กรรมการบริหาร
3. นายจักรกฤษณ์ ไชยสินทิ	กรรมการบริหาร
4. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริหาร
5. นายณรงค์ กริชชาอุชัย	กรรมการบริหาร
6. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร



### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลับกรองแผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
2. พิจารณากลับกรองนโยบายและมาตรการดำเนินงานของบริษัทฯ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
3. ให้ความเห็น คำปรึกษา ตลอดจนพิจารณาอนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ภายใต้วงเงินหรืองบประมาณประจำปีตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือ ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัท
4. พิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ ภายใต้วงเงินดังต่อไปนี้
  - (ก) การอนุมัติการดำเนินโครงการของบริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
    - (1) จำนวนเงินลงทุนทั้งสิ้นโครงการละไม่เกิน 500,000,000 บาท
    - (2) อาคารที่จะก่อสร้างในโครงการมีพื้นที่ไม่เกิน 20,000 ตร.ม.
  - (ข) การอนุมัติจัดซื้อที่ดินเปล่า จำนวนไม่เกิน 100,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - (ค) การอนุมัติ จัดจ้างผู้รับเหมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการก่อสร้างคลังสินค้า หรือ โรงงาน จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - (ง) การอนุมัติ จัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และอื่นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการก่อสร้างคลังสินค้า หรือ โรงงาน จำนวนไม่เกิน 100,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - (จ) การอนุมัติจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมา และเจ้าหน้าวัสดุก่อสร้าง จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - (ฉ) การลงทุนในหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด จำนวนไม่เกิน 10,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - (ช) การกู้ยืมเงินสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจปกติ การตลาด การจัดซื้อ การลงทุนในสินทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 400,000,000 บาท ต่อครั้ง
5. การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ ตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไป รวมถึงการกำหนดผลตอบแทนให้แก่บุคคลดังกล่าว
6. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานกับฝ่ายบริหารในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ให้เป็นไปตาม แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติงานและดำเนินกิจการบริษัทฯตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

### 1.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิชิต อัคราภิตย์	ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
2. ดร.อภิชัย บุญธีราร	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
3. ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ
4. ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

หมายเหตุ : ดร.อภิชัย บุญธีราร ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทโดยจดทะเบียนเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2557 โดยมีนางสาวภัสสนันท์ จารุกรสกุล ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไว้หลายประการ ซึ่งเงื่อนไขประการที่เกี่ยวข้องคือ

- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้ขออนุญาต บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง (ง) ให้ผู้ขออนุญาตได้รับการผ่อนผันข้อห้ามการมีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าดังกล่าว ก็ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้จัดให้มีการเห็นคณะกรรมการบริษัทที่แสดงว่าได้พิจารณาตามหลักในมาตรา 89/7 แล้วว่า การแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระด้วย

- ก. ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข. เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้ขออนุญาตในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2555 ณ วันที่ 20 กรกฎาคม 2555 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2555 มีมติที่ประชุม แล้วว่า การแต่งตั้งดร.พิชิต อัคราทิตย์ ไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ โดยมีสรุปสาระสำคัญดังนี้

ดร.พิชิต อัคราทิตย์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน) (“บลจ.เอ็มเอฟซี”) ในระหว่างปี 2545 ถึงวันที่ 17 ธันวาคม 2553 ซึ่ง บลจ.เอ็มเอฟซี เป็นผู้จัดตั้งและบริหารจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ฟണ്ട് ที่บริษัท จำหน่ายสินทรัพย์ให้ในเดือน ธันวาคม 2553 อยู่ระยะหนึ่งก่อนจะเปลี่ยนเป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนสิทธิไทย จำกัด ในปัจจุบัน ทั้งนี้ ดร.พิชิต อัคราทิตย์ ลาออกจากบลจ.เอ็มเอฟซี เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2553 กองทุนรวมฯ ซึ่งบริหารจัดการโดยบลจ. เอ็มเอฟซี ได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัท เมื่อเดือนธันวาคม 2553 กองทุนรวมฯ จึงเป็นผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท อย่างไรก็ตาม บลจ.เอ็มเอฟซี ในฐานะผู้บริหารจัดการกองทุนรวมฯ มีหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละคน และปฏิบัติตามโครงการจัดการกองทุนรวมฯที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานก.ล.ด. (“โครงการจัดการกองทุนรวมฯ”) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานก.ล.ด. รวมทั้งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง”) นอกจากนี้ ดร.พิชิต อัคราทิตย์ เป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและมีประสบการณ์การทำงานด้านเศรษฐศาสตร์กับบริษัท และสถาบันต่างๆ รวมตลอดจน เป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิของสถาบันต่างๆ ประกอบกับปัจจุบันมิได้ปฏิบัติงานใดๆ ให้แก่ บลจ.เอ็มเอฟซี ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การที่ดร.พิชิต อัคราทิตย์ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัท จึงมีความเป็นอิสระ และไม่มีข้อเท็จจริงหรือเหตุที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ รวมทั้งไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่มีความสามารถให้ความเห็นอย่างอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน โดยมีประสบการณ์ การสอบบัญชี และ เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีความเชี่ยวชาญด้านการบัญชีและการเงิน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผลและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายในตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้ายเลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และ/หรือ การว่าจ้างบริษัทตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าวรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วนเป็นที่ยอมรับได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
  - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
  - (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
  - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
  - (8) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบหากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
  - (1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (2) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
  - (3) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีรายการหรือการกระทำตามข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ
8. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

#### 1.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน

ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิชิต อัคราทิตย์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
2. นายสมยศ อนันตประยูร	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
3. ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน

1. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสมกับองค์กร และสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนไป
2. พิจารณาหลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตลอดจนสรรหาและพิจารณากลับกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
3. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท โดยมีกำหนดระยะเวลาอย่างเพียงพอก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
4. จัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ

5. พิจารณากฎบัตรและนโยบายด้านทรัพยากรมนุษย์ให้มีความสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
6. เสนอหลักเกณฑ์และแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูง ให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา
7. พิจารณาปรับปรุงนโยบายและโครงสร้างการบริหารค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูง ให้สอดคล้องกับสถานะของตลาดแรงงานในขณะนั้น เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณา
8. พิจารณากำหนดเป้าหมายและประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการกำหนดค่าตอบแทน และนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนนี้จะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยแต่ละท่านมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

#### 1.5 คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาล ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล
2. นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบรรษัทภิบาล
3. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร	กรรมการบรรษัทภิบาล
4. นายณรงค์ กริชชาชูชัย	กรรมการบรรษัทภิบาล

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบรรษัทภิบาล

1. พิจารณา ทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ดี
2. พิจารณา ทบทวน และปรับปรุงจรรยาบรรณทางธุรกิจของพนักงาน (Code of Conduct) โดยจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ดี
3. กำหนดนโยบายและวางแผนเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบต่อสังคม
4. เป็นตัวแทนบริษัท ในการสื่อสารและการดำเนินกิจกรรมด้านบรรษัทภิบาลทั้งกับผู้บริหาร พนักงาน และหน่วยงานภายนอก
5. ติดตามความคืบหน้า ทบทวน และปรับปรุงผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ รวมทั้งจัดทำสรุปเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบรรษัทภิบาลทุกไตรมาส

โดยคณะกรรมการบรรษัทภิบาลนี้จะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยแต่ละท่านมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

#### 1.6 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุรเชียร จักรธรานนท์	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. ศึกษา ทบทวน และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของผลกระทบที่อาจมีต่อองค์กร รวมตลอดถึงความเสี่ยงภายในและภายนอกของบริษัท
2. กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. สอบทานความเสี่ยง ติดตาม และประเมินความเพียงพอ ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงในภาพรวม
4. ให้ข้อเสนอแนะ และให้ความเห็นชอบในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงนี้จะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน โดยแต่ละท่านมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อครบกำหนดออกตามวาระก็อาจได้รับการพิจารณาให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

## 2. ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 5 ท่านดังต่อไปนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางจิรพร อนันตประยูร	กรรมการผู้อำนวยการและรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ
3. นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
4. นายจักรกฤษณ์ ไชยสินท	ผู้อำนวยการฝ่ายการจัดการโครงการก่อสร้าง
5. นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ

### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท โดยรวมเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจของบริษัท และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์ และแผนการทางธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3. ดำเนินการและปฏิบัติการที่คณะกรรมการมอบหมาย และตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท
4. สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบาย
5. อนุมัติ และ/หรือ มอบอำนาจการทำนิติกรรมเพื่อผูกพันบริษัท สำหรับธุรกรรมปกติของบริษัท รวมถึงธุรกรรมที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ให้รวมถึง ธุรกรรมใดๆ ที่ไม่เป็นการผูกพันทรัพย์สินของบริษัท โดยตรง
6. ประสานงาน ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
7. แสวงโอกาสทางธุรกิจทั้งด้านพาณิชย์ หลักทรัพย์ การลงทุน ที่ปรึกษาทางธุรกิจ ที่ปรึกษาทางการเงินและการบัญชี และที่ปรึกษาการลงทุน และธุรกิจใหม่ เพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท และพนักงาน
8. พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัท ไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้าง ร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการอนุมัติ
9. พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายการดำเนินงานปกติในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
10. พิจารณาอนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชีบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
11. อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป
12. อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ ที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายสำหรับปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
13. ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลัก ธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ



14. ส่งเสริมพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กร
15. พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัท
16. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการในอัตราค่าธรรมเนียมปกติ และการให้เครดิตเทอมเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
17. อนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานระดับที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร
18. ดำเนินกิจการงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เป็นกรณีๆ ไป ทั้งนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท และ/หรือ รายการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัท และบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการเกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท หรือบริษัทย่อยแล้วเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติเฉพาะกรณีหรือการดำเนินการใดๆ ภายใต้วงเงินดังต่อไปนี้

- (ก) การอนุมัติจำนวนเงินลงทุนทั้งสิ้นโครงการละไม่เกิน 210,000,000 บาท
  - การอนุมัติจัดซื้อที่ดินเปล่า จำนวนไม่เกิน 10,000,000 บาท ต่อครั้ง
  - การอนุมัติ จัดจ้างผู้รับเหมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการก่อสร้างคลังสินค้า หรือ โรงงาน จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท ต่อครั้ง
- (ข) การอนุมัติ จัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และอื่นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการก่อสร้างคลังสินค้า หรือ โรงงาน จำนวนไม่เกิน 50,000,000 บาท ต่อครั้ง
- (ค) การอนุมัติจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมา และเจ้าหนี้ค่าวัสดุก่อสร้าง จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท ต่อครั้ง
- (ง) การกู้ยืมเงินสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินธุรกิจปกติ การตลาด การจัดซื้อ การลงทุนในสินทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท ต่อครั้ง

### 3 เสนาบุการบริษัท

บริษัท ได้แต่งตั้ง นายเกษมสี สุกุลชัยสิริวิช เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2555 นายเกษมสี สุกุลชัยสิริวิช เป็นผู้มีความรู้ คุณสมบัตินั้นเหมาะสมและมีความรู้ ความเข้าใจทางธุรกิจ และกฎหมายเป็นอย่างดี จึงสามารถให้คำแนะนำทางกฎหมายเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการให้แก่คณะกรรมการได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของเลขานุการบริษัท

1. ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในข้อกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ
2. ให้คำปรึกษาในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามด้านกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อพึงปฏิบัติต่างๆ รวมทั้งเป็นผู้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น
3. บันทึกการรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการ รวมทั้งติดตามให้ปฏิบัติตามมติการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมคณะกรรมการ
4. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
  - (ก) ทะเบียนกรรมการ
  - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
  - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
5. เก็บรักษาการรายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศแก่สาธารณะให้เป็นไปตามกฎระเบียบ และข้อกำหนด
7. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

## 4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### 4.1 ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

ในปีบัญชี 2555 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กรรมการบริษัท จำนวน 9 ราย โดยเป็นการจ่ายในลักษณะของเบี้ยประชุมและเงินประจำตำแหน่ง รวมทั้งสิ้นจำนวน 3,223,000 บาท

ในปีบัญชี 2556 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กรรมการบริษัท จำนวน 9 ราย โดยเป็นการจ่ายในลักษณะของเบี้ยประชุม เงินประจำตำแหน่ง และค่าโบนัส รวมทั้งสิ้นจำนวน 11,455,000 บาท

ในปีบัญชี 2557 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้กรรมการบริษัท จำนวน 11 ราย โดยเป็นการจ่ายในลักษณะของเบี้ยประชุม เงินประจำตำแหน่ง และ ค่าโบนัส รวมทั้งสิ้นจำนวน 7,814,000 บาท ค่าตอบแทนที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่กรรมการบริษัท มีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

รายชื่อ	การเข้าร่วมประชุมในปี 2557	
	ประชุมกรรมการบริษัท	ประชุมกรรมการตรวจสอบ
นายสมยศ อนันตประยูร	7/7	-
นางจรีพร อนันตประยูร	7/7	-
นายสุรเชียร จักธรานนท์	6/7	-
นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	7/7	-
นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ	6/6	-
นายณรงค์ กริชชาญชัย	7/7	-
นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	7/7	-
ดร. พิชิต อัคราทิตย์	7/7	6/6
ดร. อภิชัย บุญธีรวัชร	5/6	4/5
ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	7/7	6/6
ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	7/7	6/6

หมายเหตุ : ดร.อภิชัย บุญธีรวัชร และนายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทโดยจดทะเบียนเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2557

รายชื่อ	ปีบัญชี 2555				ปีบัญชี 2556					ปีบัญชี 2557				
	เบี้ยประชุม		เบี้ยประชุม		เบี้ยประชุม		เบี้ยประชุม		ค่า โบนัส	เบี้ยประชุม		เบี้ยประชุม		ค่า โบนัส
	เงิน ประจำ ตำแหน่ง	ในฐานะ กรรมการ บริษัท	ในฐานะ กรรมการ ตรวจสอบ	รวม	เงิน ประจำ ตำแหน่ง	ในฐานะ กรรมการ บริษัท	ในฐานะ กรรมการ ตรวจสอบ	รวม		เงิน ประจำ ตำแหน่ง	ในฐานะ กรรมการ บริษัท	ในฐานะ กรรมการ ตรวจสอบ	รวม	
นายสมยศ อนันตประยูร	80	280	-	360	120	370	-	930.75	1,420.75	120	200	-	527.14	847.14
นางจีพร อนันตประยูร	80	220	-	300	120	270	-	796.16	1,186.16	120	105	-	474.43	699.43
นายสุรเชียร จักรธราพันธ์	80	295	-	375	120	270	-	796.16	1,186.16	120	90	-	474.43	684.43
นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	80	205	-	285	120	255	-	796.16	1,171.16	120	105	-	474.43	699.43
นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	90	-	294.72	464.72
นายณรงค์ กริชชาญชัย	80	245	-	325	120	270	-	796.16	1,186.16	120	105	-	474.43	699.43
นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	80	220	-	300	120	270	-	796.16	1,186.16	120	105	-	474.43	699.43
ดร. พิชิต อัคราทิตย์	80	320	138	538	120	370	220	796.16	1,506.16	120	190	132	474.43	916.43
ดร.อภิชัย บุญธีรวัชร	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	75	60	294.72	509.72
ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	80	225	90	395	120	255	150	796.16	1,321.16	120	105	90	474.43	789.43
ดร. กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	80	175	90	345	120	240	135	796.16	1,291.16	120	120	90	474.43	804.43
<b>รวม</b>	<b>720</b>	<b>2,185</b>	<b>318</b>	<b>3,223</b>	<b>1,080</b>	<b>2,570</b>	<b>505</b>	<b>7,300</b>	<b>11,455</b>	<b>1,240</b>	<b>1,290</b>	<b>372</b>	<b>4,912</b>	<b>7,814</b>

**หมายเหตุ :**

- นายสมยศ อนันตประยูร และ นางจีพร อนันตประยูรเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท และ นายสุรเชียร จักธราพันธ์ นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท นายณรงค์ กริชชาญชัย นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย ได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติมโดยจดทะเบียนเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2554
- ดร.พิชิต อัคราทิตย์ ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ และดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท โดยจดทะเบียนเป็นกรรมการบริษัทตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2555
- ดร. อภิชัย บุญธีรวัชร และนายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์การ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทโดยจดทะเบียนเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2557

ทั้งนี้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 ได้มีการอนุมัติค่าตอบแทนคณะกรรมการชุดต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ค่าตอบแทนกรรมการเป็นเบี้ยประชุมและเงินประจำตำแหน่ง ในวงเงินรวมไม่เกิน 6,600,000 บาท
- ค่าตอบแทนกรรมการตรวจสอบ (นอกเหนือจากค่าตอบแทนกรรมการ) ดังนี้
  - ประธานกรรมการตรวจสอบมีค่าตอบแทนเป็นเบี้ยประชุมครั้งละ 25,000 บาท
  - กรรมการตรวจสอบมีค่าตอบแทนเป็นเบี้ยประชุมครั้งละ 15,000 บาทต่อท่าน

#### 4.2 ค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัท

ในปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้บริหารบริษัท ซึ่งเป็นการจ่ายในลักษณะเงินเดือนและโบนัสรวมทั้งสิ้นประมาณ 24.1 ล้านบาท 30.1 ล้านบาท และ 33.53 ล้านบาทตามลำดับ

ค่าตอบแทนที่บริษัทจ่ายให้แก่ผู้บริหารบริษัทมีรายละเอียดดังตารางดังต่อไปนี้

	ปี 2555		ปี 2556		ปี 2557	
	จำนวนราย	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวนราย	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวนราย	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	6	24.1	6	30.1	5	33.53

หมายเหตุ : นายธนภัทร อนันตประยูร ออกจากตำแหน่งรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2557

#### 4.3 ค่าตอบแทนอื่นๆ

- ไม่มี

### 5 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท มีพนักงานทั้งสิ้น จำนวน 62 คน

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด(มหาชน)	จำนวนพนักงาน
ผู้บริหาร	5 ท่าน
ฝ่ายพัฒนาโครงการ	9 ท่าน
ฝ่ายจัดการโครงสร้างก่อสร้าง	13 ท่าน
ฝ่ายการเงินและการบัญชี	12 ท่าน
ฝ่ายปฏิบัติการ	19 ท่าน
ฝ่ายกฎหมาย	2 ท่าน
ฝ่ายเลขานุการ	2 ท่าน
รวม	62 ท่าน

#### 5.1 การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานที่สำคัญในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา (ไม่รวมผู้บริหาร)

เนื่องจากบริษัท มีการขยายตัวอย่างมากในช่วงหนึ่งปีที่ผ่านมาทำให้มีการรับบุคลากรที่มีความสามารถ และมีศักยภาพในการทำงานที่ดี เข้ามาทำงาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น (ไม่รวมผู้บริหาร) 57 คน ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น (ไม่รวมผู้บริหาร) 47 คน

#### 5.2 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

#### 5.3 ค่าตอบแทนบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร)

พนักงานของบริษัท จะได้รับผลประโยชน์ค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนทดแทน เป็นต้น นอกจากนี้พนักงานยังได้รับสวัสดิการอื่นๆ เช่น การหยุดพักผ่อนประจำปี การลาคลอด ลาอุปสมบท ประกันสุขภาพและอุบัติเหตุและเงินช่วยเหลืองานฌาปนกิจศพ เป็นต้น

ประเภทค่าตอบแทน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557
เงินเดือนรวม	22,127,629
เงินรางวัลพิเศษ	7,687,659
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	676,943
เงินสมทบประกันสังคม	468,799
เงินสมทบกองทุนทดแทน	71,323
ค่าล่วงเวลา	184,192
<b>รวม</b>	<b>31,216,545</b>

#### 5.4 นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

แนวคิดหลักที่สำคัญของบริษัท คือการเป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน และการนำความรู้เหล่านั้นมาสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ ในการทำงาน จึงมีนโยบายให้พนักงานทุกคนพัฒนาตนเองให้เป็นผู้ที่มีความสามารถ มีความคิดสร้างสรรค์ และทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างมีประสิทธิภาพ สมบูรณ์ และครบถ้วน

แผนการพัฒนาศักยภาพจึงมีกระบวนการที่ชัดเจน ซึ่งหลักสูตรการอบรมนั้นจะมาจาก สองส่วนที่เป็นทั้งหลักสูตรการอบรมภายในที่จัดขึ้นภายใต้การดูแลของฝ่ายพัฒนาศักยภาพ และหลักสูตรการอบรมจากองค์กรภายนอก โดยฝ่ายพัฒนาศักยภาพจะเป็นผู้วิเคราะห์ความเหมาะสมและความจำเป็นในการฝึกอบรมของพนักงานแต่ละคนตามหน้าที่ของแต่ละตำแหน่งของงาน โดยที่ฝ่ายพัฒนาศักยภาพได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของพนักงานแต่ละตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน

สำหรับวิธีการพัฒนานั้นประกอบไปด้วยวิธีการที่หลากหลาย โดยจะรวมทั้ง ภาควิชา ภาควิชาปฏิบัติ และการเรียนรู้ระหว่างปฏิบัติงาน ซึ่งวิธีการดังที่กล่าวมานี้จะช่วยเอื้อให้หัวหน้างาน และ พนักงาน สามารถวางแผนการพัฒนาร่วมกันได้อย่างเหมาะสม



# การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบและเป็นธรรม จึงได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการและบริหารจัดการที่ดี ที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และประสิทธิภาพในการจัดการ โดยมุ่งเน้นการส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่สร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวให้แก่บริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ทั้งนี้การกำกับดูแลกิจการจะทำให้การดำเนินงานของบริษัทฯ มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ จะได้รับการทบทวนเป็นประจำทุกปีและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ได้มีการปรับปรุงครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ซึ่งได้นำกรอบแนวทางการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มประเทศ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาปรับใช้ให้เข้ากับแนวปฏิบัติของบริษัทฯ

## 1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 7 หมวด โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น (Rights of Shareholders)

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นในการได้รับข้อมูลของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายดังนี้

- 1.1) ให้บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดหนังสือมอบฉันทะผ่านทางหน้าเว็บไซต์ของบริษัทฯ ได้อีกทางหนึ่ง
- 1.2) อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุมทั้งในเรื่องสถานที่ และเวลาที่เหมาะสม
- 1.3) ในการประชุมผู้ถือหุ้น จะพิจารณาและลงคะแนนเรียงตามวาระที่กำหนด โดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเท่าเทียมกันในการตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ สอบถาม แสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ และกรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุมด้วย
- 1.4) ให้เพิ่มช่องทางในการรับทราบข่าวสารของผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยนำข่าวสารต่างๆ และรายละเอียดไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยเฉพาะ ในกรณีหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้เผยแพร่ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถดาวน์โหลดข้อมูลระเบียบวาระการประชุมได้อย่างสะดวกและครบถ้วน
- 1.5) นโยบายให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถาม และรับทราบความเห็นจากผู้ถือหุ้นโดยพร้อมเพรียงกัน
- 1.6) การจดบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง รวดเร็ว โปร่งใส และบันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้ ให้บริษัทฯ นำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา รวมถึงส่งรายการประชุมดังกล่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น
- 1.7) เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการได้รับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (ถ้ามีการจ่ายเงินปันผล) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นให้ได้รับเงินปันผลตรงเวลา ป้องกันปัญหาเรื่องเช็คชำรุด สูญหาย หรือส่งถึงผู้ถือหุ้นล่าช้า
- 1.8) บริษัทฯ มีนโยบาย เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และ/หรือ ส่งคำถามที่ต้องการให้ชี้แจงในประเด็นของระเบียบวาระที่นำเสนอได้ล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับประโยชน์สูงสุดจากการประชุม รวมทั้งเป็นการรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างเต็มที่ โดยสามารถจัดส่งผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือโทรสารถึงเลขานุการของบริษัทฯ

- 1.9) กำหนดนโยบายการพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ โดยจะพิจารณาจากหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความสำเร็จในการปฏิบัติงานที่เชื่อมโยงกับผลประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทอื่นๆ ที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันหรือใกล้เคียง ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของคณะกรรมการจะได้รับการพิจารณาและกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ

## 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน (The Equitable Treatment of Shareholders)

บริษัท ได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายดังนี้

- 2.1) ให้บริษัท จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ อย่างเพียงพอ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.2) กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง นอกจากนี้ บริษัท ยังให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังจากได้เริ่มประชุมแล้ว มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้มีการลงมติ และนับเป็นองค์ประชุมตั้งแต่วันที่เข้าประชุมและออกเสียงเป็นต้นไป
- 2.3) ในวาระเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ บริษัท มีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเลือกกรรมการที่ต้องการได้อย่างแท้จริง โดยบริษัท ได้แนบรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการแต่ละคนที่ได้รับการเสนอเข้ารับการเลือกตั้งที่มีข้อมูลเพียงพอให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้ประกอบการพิจารณา
- 2.4) บริษัท ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยที่มีสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.05 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด และถือหุ้นดังกล่าวต่อเนื่องมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน สามารถเสนอระเบียบวาระการประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี รวมทั้งเสนอชื่อผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าเป็นกรรมการเพื่อพิจารณาแต่งตั้งได้ โดยสามารถจัดส่งผ่านจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ หรือโทรสารถึงเลขานุการของบริษัท
- 2.5) กำหนดมาตรการการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) ของบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหมายถึง คณะกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลของบริษัท (รวมทั้งคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว)
- 2.6) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ของบุคลากรทุกระดับในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจ ต้องทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกคนที่ต้องหลีกเลี่ยงการมีส่วนเกี่ยวข้องทางการเงิน และ/หรือความสัมพันธ์กับบุคคลภายนอกอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัท ต้องเสียผลประโยชน์ หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ หรือขัดขวางการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณา ต้องแจ้งให้บริษัท ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ และในการอนุมัติใดๆ สำหรับกรณีดังกล่าวต้องยึดถือหลักการ และไม่ให้มีการกำหนดเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษจากปกติ
- 2.7) ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรือให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.8) ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทยหรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ

## 3. การกำกับดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ ดังนั้น จึงให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน โดยมีนโยบายซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- 3.1) ผู้บริหารและพนักงานต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท ซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด เพื่อเป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลความเข้าใจในการถือปฏิบัติของพนักงานทั่วทั้งบริษัท
- 3.2) กรรมการบริษัทและผู้บริหารต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือรายการเกี่ยวโยงในกิจการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 3.3) มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

#### 4. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ภาครัฐ และหน่วยงานอื่นๆ รวมทั้งชุมชนใกล้เคียงที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้บริษัทฯ ซึ่งถือว่าเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับบริษัทฯ โดยมีการกำหนดนโยบาย ดังนี้

##### 4.1) นโยบายและแนวปฏิบัติต่อพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักว่า พนักงานเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัทที่มีคุณค่ายิ่ง จึงเป็นนโยบายของบริษัท ที่จะให้การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีหลักปฏิบัติดังนี้

- 1) ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความสุภาพ และให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน
- 2) ให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงาน รวมทั้งมีการจัดตั้งกองทุนเลี้ยงชีพพนักงาน และให้ความสำคัญในการดูแลสวัสดิการของพนักงาน
- 3) ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของพนักงาน
- 4) การแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงานนั้น
- 5) ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงาน โดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ เพื่อพัฒนาความสามารถของพนักงานให้เกิดศักยภาพในการปฏิบัติงานอย่างมืออาชีพ
- 6) รับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานความรู้ทางวิชาชีพของพนักงาน
- 7) ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานอย่างเคร่งครัด

##### 4.2) นโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ระลึกอยู่เสมอว่าผู้ถือหุ้น คือ เจ้าของกิจการ และบริษัทฯ มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใดๆ ตามหลักการของวิชาชีพ ด้วยความระมัดระวัง รอบคอบ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- 2) นำเสนอรายงานสถานะภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชี และรายงานอื่นๆ โดยสม่ำเสมอ และครบถ้วนตามความเป็นจริง
- 3) ห้ามไม่ให้แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเอง และผู้อื่นโดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัทฯ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ

##### 4.3) นโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของลูกค้า จึงได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติต่อลูกค้าดังนี้

- 1) บริการลูกค้าด้วยความสุภาพ มีความกระตือรือร้น พร้อมให้บริการ ต้อนรับด้วยความจริงใจ เต็มใจ ตั้งใจ และใส่ใจ ดูแลผู้รับบริการด้วยจิตศรัทธา บริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง และน่าเชื่อถือ
- 2) รักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

- 3) ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์แก่ลูกค้า เพื่อให้ทราบเกี่ยวกับบริการที่บริษัทให้กับลูกค้า โดยไม่มีการโฆษณาเกินความเป็นจริงที่เป็นเหตุให้ลูกค้าเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ หรือเงื่อนไขใดๆ ของบริการของบริษัทฯ
  - 4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับวิธีการให้บริการของบริษัทให้มีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์กับลูกค้าสูงสุด
- 4.4) นโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า และ/หรือ เจ้าหนี้
- บริษัท มีนโยบายให้พนักงานปฏิบัติต่อลูกค้า และ/หรือเจ้าหนี้ทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และไม่เอารัดเอาเปรียบลูกค้า โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ พื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การเจรจาแก้ปัญหาตั้งอยู่บนพื้นฐานของความสัมพันธ์ทางธุรกิจ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้
- 1) ไม่เรียก หรือรับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับลูกค้า และ/หรือ เจ้าหนี้
  - 2) กรณีที่มีข้อมูลว่ามีการเรียก หรือรับ หรือการจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตเกิดขึ้น ต้องเปิดเผยรายละเอียดต่อลูกค้า และ/หรือ เจ้าหนี้ และร่วมกันแก้ไขปัญหาโดยยุติธรรมและรวดเร็ว
  - 3) ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด กรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดได้ ต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหา
- 4.5) นโยบายและแนวปฏิบัติต่อคู่แข่ง
- บริษัท มีนโยบายที่จะปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า โดยไม่ละเมิดความลับหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีฉ้อฉล จึงกำหนดหลักนโยบายดังนี้
- 1) ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
  - 2) ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
  - 3) ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย
- 4.6) นโยบายและแนวปฏิบัติต่อสังคม / ชุมชน
- บริษัท มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม และยึดมั่นการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน พร้อมทั้งมีส่วนร่วมในอันที่จะส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคมและชุมชน
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการคืนกำไรให้กับสังคม โดยจะจัดงบประมาณส่วนหนึ่งจากรายได้ของบริษัทฯ เพื่อให้การสนับสนุนกิจกรรมอันเป็นคุณประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมตามโอกาสที่เหมาะสม โดยจะดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทฯ ได้มอบเงินสนับสนุนการศึกษา อุปกรณ์การศึกษา อุปกรณ์ออกกำลังกาย ของใช้ที่จำเป็นต่างๆ พร้อมทั้งจัดเลี้ยงอาหารกลางวันให้กับเด็ก ในสถานสงเคราะห์เด็กหญิงจังหวัดสระบุรี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้จัดกิจกรรมภายในองค์กรเพื่อส่งเสริม และปลูกจิตสำนึกพนักงานทุกระดับ ในด้านการแบ่งปัน เช่น กิจกรรมรับบริจาคปฏิทินตั้งโต๊ะเก่าเพื่อส่งให้มูลนิธิช่วยคนตาบอดแห่งประเทศไทยนำไปใช้ทำสื่อการเรียนการสอนแก่ผู้พิการทางสายตา กิจกรรมทำบุญทอดกฐินสามัคคี เป็นต้น ในปี 2557 บริษัทฯ ได้มอบเครื่องเล่นสนามและชุดห้องเรียน รวมทั้งร่วมบริจาคเงินสมทบทุนสร้างอาคารกีฬาแก่โรงเรียนสัตยาไส อำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี ในโครงการ “ส่งเสริมและสร้างสรรค์เด็กดีสู่สังคม” นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้บริจาคสมทบทุนโครงการต่างๆ อาทิ โครงการ “พาน้องท้องผืน สานสัมพันธ์ผู้ดูแล ปีก” และบริจาคให้กับโรงพยาบาลขอนแก่น เป็นต้น
- 4.7) นโยบายเกี่ยวกับการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน
- บริษัท มีนโยบายให้ความสำคัญในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ และยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด เช่น การจัดการอาคารสถานที่ และอุปกรณ์ในการทำงานให้เหมาะสมและถูกสุขลักษณะ การจัดให้มีบริการด้านการรักษาพยาบาลที่จำเป็น การกำหนดให้พนักงานทุกคนต้องสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันภัยทุกครั้งเมื่อเข้าไปปฏิบัติงานภายในหน่วยงานก่อสร้าง รวมทั้งการส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับเห็นคุณค่าและความสำคัญของการออกกำลังกาย และปฏิบัติตนเป็นนิสัย โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีสวัสดิการด้านการดูแลสุขภาพให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม อาทิ โครงการกีฬาทุกวันอังคารและวันพฤหัสบดี โครงการตรวจสุขภาพประจำปี เป็นต้น



#### 4.8) นโยบายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญด้านการให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การลดปริมาณขยะด้วยการนำกระดาษที่ใช้แล้ว 1 หน้ากลับมาใช้หน้าที่ 2 การนำแฟ้มที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ รวมทั้งมีการรณรงค์ปิดไฟระหว่างช่วงพักเที่ยง หรือเลิกใช้แล้วในระหว่างวัน การใช้น้ำได้แทนการใช้ลิฟท์ รวมถึงการดูแลปรับปรุงอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน เพื่อสร้างความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน และยังเป็นพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงานทั่วทั้งองค์กร

#### 4.9) นโยบายและแนวปฏิบัติด้านทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายชัดเจนที่จะไม่กระทำการใดๆ ที่จะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา ไม่ว่าจะเป็นทางด้านลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร หรือเครื่องหมายการค้า ความลับทางการค้า และทรัพย์สินปัญญาด้านอื่นที่กฎหมายกำหนด อาทิ การใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้อง โดยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ทุกชนิดจะต้องผ่านการตรวจสอบและลงโปรแกรมโดยฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น เพื่อป้องกันการใช้ซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์ เป็นต้น

#### 4.10) นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติ คือ

1. บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิทธิและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรม บนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีมืด ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ
2. ต่อต้านการกระทำใดๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์ การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด และจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือบริการที่กระทำการดังกล่าว
3. ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้มีการดำเนินทางธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย

#### 4.11) นโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับหอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทยตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2557 โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

1. จัดโครงสร้างการบริหารงานให้มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสมระหว่างฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายบัญชี ฝ่ายจัดการ และฝ่ายตรวจสอบ เพื่อไม่เปิดโอกาสให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ
2. จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตของบริษัทฯ
3. ให้การสนับสนุนและร่วมมือกับองค์กรภาครัฐ เอกชน และหน่วยงานกำกับดูแล รวมถึงทุกภาคส่วนของสังคมไทย เพื่อจุดมุ่งหมายในการลดคอร์รัปชัน และยกระดับการพัฒนาประเทศ
4. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานยอมรับการทุจริตทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม ได้แก่ การรับสิ่งของ การให้สิ่งของ ของขวัญ การเลี้ยงรับรอง เงินเรียไร เงินบริจาคร และผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ตนเองจากบุคคลที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ หรือร้องเรียนกรณีเกี่ยวกับการทุจริต หรือการกระทำใดอันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการบริษัทได้โดยตรง โดยส่งจดหมายมายังที่อยู่ตามด้านล่างนี้

##### คณะกรรมการบริษัท

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ อำเภอเมือง สมุทรปราการ 10270



## 5. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลา แสดงให้เห็นถึงสถานภาพทางการเงินและการประกอบการที่แท้จริงของบริษัท รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัท สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศใช้บังคับ

บริษัท จัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น รวมถึงนักลงทุนสถาบันและผู้ถือหุ้นรายย่อย บริษัท จะจัดให้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นประจำ รวมทั้งจะเผยแพร่ข้อมูลขององค์กร ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัท จัดอันดับความน่าเชื่อถือ และหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ผ่านทางช่องทางต่างๆ ได้แก่ การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำ โดยผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท ข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ ไม่ว่าจะเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ งบการเงิน ข่าวประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปี โครงสร้างบริษัท และผู้บริหาร โครงสร้างการถือหุ้น และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

นอกจากนี้ บริษัท ให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบการที่แท้จริงของบริษัท โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการแต่ละท่าน ตลอดจนบทบาทและหน้าที่ของกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท ในรายงานประจำปีของบริษัท (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และจะเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัท (แบบ 56-2) และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

## 6. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

### 6.1) โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท การกำกับดูแลกิจการให้เป็นไปตามเป้าหมายและแนวทางที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 คณะกรรมการของบริษัท มีจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

- ก. กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน
- ข. กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน ซึ่งในกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารนี้จะมีกรรมการตรวจสอบรวมอยู่ด้วยจำนวน 4 ท่าน

ทั้งนี้ แม้ว่าประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นบุคคลเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตาม การพิจารณาในเรื่องสำคัญจะมีคณะกรรมการบริหารพิจารณาถ่วงถ่วง และหากเกินกว่าอำนาจคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท ซึ่งสำหรับโครงสร้างคณะกรรมการบริหาร มีกรรมการบริหารจำนวน 4 ใน 6 ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และในคณะกรรมการ มีกรรมการจำนวน 9 ใน 11 ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เช่นเดียวกัน รวมทั้งบริษัท ได้จัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน หรือ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งคณะ นอกจากนี้ บริษัท ยังได้จัดให้มีขอบเขตอำนาจหน้าที่ของ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยชุดต่างๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อกำหนดขอบเขตการดำเนินงานและความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดต่างๆที่ชัดเจน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าบริษัท มีความโปร่งใส และรัดกุมในการตัดสินใจ

6.2) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว และเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปในทิศทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดทำวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย นโยบาย ทิศทางการดำเนินงาน แผนกลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทจะร่วมแสดงความคิดเห็น เพื่อให้เกิดความเข้าใจในภาพรวมของธุรกิจร่วมกันก่อนที่จะพิจารณาอนุมัติ และติดตามให้มีการบริหารงานเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยจะยึดถือแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

6.3) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัทถือเป็นหน้าที่สำคัญในฐานะกรรมการบริษัทที่ต้องเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบและร่วมกันตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยในแต่ละปีจะมีการจัดประชุมอย่างน้อย 4 ครั้ง แต่แต่ละครั้งจะมีการกำหนดวาระการประชุมล่วงหน้าไว้ชัดเจน และอาจมีการประชุมครั้งพิเศษเพื่อพิจารณาเรื่องที่มีความสำคัญเร่งด่วน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอาจเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์และรับทราบนโยบายโดยตรง นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายให้คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ใช้กรรมการบริหารได้มีการประชุมร่วมกัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ใช้กรรมการบริหารมีโอกาสที่จะได้ประชุมกันเอง เพื่ออภิปรายหารือเกี่ยวกับประเด็นต่างๆ ที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายบริหารหรือฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย

ในการกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการนั้น คณะกรรมการบริหารจะพิจารณาเรื่องที่กำหนดเป็นวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยเปิดโอกาสให้กรรมการบริหารทุกคนสามารถเสนอเรื่องต่างๆ เพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นวาระการประชุมได้ ตลอดจนสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ และ เลขานุการบริษัทจะนำเรื่องดังกล่าวมากำหนดเป็นวาระการประชุมคณะกรรมการและจัดทำหนังสือนัดประชุมคณะกรรมการต่อไป ในการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือมติของเสียงข้างมาก โดยให้กรรมการคนหนึ่งมีหนึ่งเสียง กรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมหรือสละสิทธิ์ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

เมื่อสิ้นสุดการประชุม เลขานุการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุม และจัดส่งให้ประธานกรรมการบริษัทพิจารณาลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง โดยเสนอให้ที่ประชุมรับรองในวาระแรกของการประชุมครั้งถัดไป ทั้งนี้ กรรมการบริษัทสามารถแสดงความคิดเห็นขอแก้ไขเพิ่มเติมรายงานการประชุมให้มีความละเอียดถูกต้องมากที่สุดได้

รายงานการประชุมที่ที่ประชุมรับรองแล้วจะถูกจัดเก็บอย่างเป็นระบบในรูปแบบของเอกสารชั้นความลับ และจัดเก็บในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกในการสืบค้นอ้างอิง

6.4) การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะคณะกรรมการบริษัท กรรมการควรจะต้องทราบถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือมีกรรมการเข้าใหม่ บริษัทฯ จะจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ เพื่อแนะนำให้รับทราบถึงลักษณะและแนวทางการดำเนินงานในภาพรวมของบริษัท รวมทั้งให้ข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญและจำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ และแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทเป็นประธานงานการจัดการปฐมนิเทศ

6.5) นโยบายการจำกัดจำนวนบริษัท และจำนวนวาระในการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น ทั้งนี้ ในปัจจุบันกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านมีการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนรวมไม่เกิน 5 บริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจเดียวกัน หรือใกล้เคียง ยกเว้นบริษัทร่วม และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทในเครือ เพื่อให้บริษัทมั่นใจว่า จะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

กรรมการอิสระสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการติดต่อกันทุกวาระได้ไม่เกิน 9 ปี ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาเห็นแล้วว่าการกำหนดนโยบายวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระเช่นนี้มีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างต่อเนื่องของกรรมการ เนื่องจากในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการ

#### 6.6) การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประเมินผลงานตนเองของคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี เพื่อร่วมกันพิจารณา และสรุปผลการประเมินงานและนำมาทบทวนการปฏิบัติงาน ปัญหา และอุปสรรคต่างๆ และร่วมกันหาแนวทางปรับปรุงแก้ไข โดยบริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการประเมินเป็นแบบการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งคณะ และนำแนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ แบบประเมินจะแบ่งหัวข้อเป็นดังนี้

1. ความพึงพอใจเกี่ยวกับ (1) ผลการดำเนินงานของคณะกรรมการโดยรวม (2) ผลการดำเนินงานของบริษัท (3) การดำเนินการแก้ไขปัญหาของฝ่ายจัดการ
2. ความเข้าใจในเรื่องเกี่ยวกับ (1) บทบาทหน้าที่ของตน (2) ธุรกิจของบริษัท (3) กลยุทธ์ของบริษัท
3. คณะกรรมการและฝ่ายบริหารมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน
4. บริษัทย่อยและอนุกรรมการต่างๆ ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ
5. คณะกรรมการได้จัดสรรเวลาในการพิจารณาเรื่องต่างๆ เหล่านี้เพียงพอและเหมาะสม
  - นโยบายและทิศทางของบริษัท
  - ผลการดำเนินงานของบริษัท
  - แนวทางแก้ไขการดำเนินงาน หากไม่เป็นไปตามที่กำหนด
6. คณะกรรมการมีการเตรียมตัวก่อนการประชุมทุกครั้ง
7. คณะกรรมการสามารถแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ
8. คณะกรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นกลาง
9. ประธานกรรมการเปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการทุกท่านแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ
10. คณะกรรมการเห็นว่าผู้ลงทุนมีความเชื่อมั่นในคณะกรรมการ
11. การปฏิบัติเรื่องการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นที่ยอมรับในหมู่พนักงานบริษัทและพนักงานบริษัท

ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินในทุกสิ้นปี และเป็นผู้รวบรวม และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบและหารือกันเป็นประจำทุกปี

#### 6.7) แผนการสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความจำเป็นและความสำคัญของการจัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง บริษัทฯ จึงได้ทำแผนสืบทอดตำแหน่งที่ครอบคลุมตำแหน่งผู้บริหารที่สำคัญ โดยทำการคัดเลือกบุคคลที่จะปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งผู้บริหาดังกล่าว ทำการพัฒนาฝึกอบรม เพื่อเตรียมความพร้อมให้สามารถรองรับตำแหน่งได้ในอนาคต และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถ ที่จะสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญต่อไปในอนาคต

#### 6.8) การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ จะมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการจัดตั้งคณะทำงานซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารของบริษัทฯ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะร่วมกันประชุม และประเมินความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร ทั้งที่เกิดจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในอย่างสม่ำเสมอ และจะทำการวิเคราะห์ถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ โอกาสเกิดและระดับความรุนแรงของผลกระทบ พร้อมทั้งร่วมกันกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยงและผู้รับผิดชอบ โดยคณะทำงานที่ได้รับมอบหมายจะคอยดูแลติดตามความเสี่ยงตามแผนที่ได้วางไว้ โดยความร่วมมือและประสานงานจากหน่วยงานฝ่ายต่างๆ และรายงานผลให้กับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรับทราบ จากนั้น คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะทำหน้าที่ประเมินประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงแล้วรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละครั้ง เพื่อช่วยให้ทราบจุดอ่อนและปรับปรุงนโยบายให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น

## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อปฏิบัติหน้าที่เฉพาะเรื่องและเสนอเรื่องให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาหรือรับทราบ และได้กำหนด คุณสมบัติ และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อยเฉพาะเรื่องไว้ ดังนี้

### 2.1) คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีอำนาจหน้าที่พิจารณาก่อนการลงมติหรือก่อนการดำเนินการของบริษัทก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ พิจารณาก่อนการลงมติและมาตรการดำเนินงานของบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ และ ประสานงานและติดตามการดำเนินงานกับฝ่ายบริหารในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทให้เป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท

### 2.2) คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่เป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน โดยกรรมการตรวจสอบทุกคนมีความรู้ ความเข้าใจ และมีประสบการณ์การทำงาน โดยมี ดร. สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ หนึ่งในกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ด้านบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอมีระบบควบคุมภายใน ระบบตรวจสอบภายใน ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

### 2.3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนประกอบด้วยบุคคลจำนวน 4 คน มีขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบในการสรรหาคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมสำหรับการเสนอชื่อเป็นกรรมการบริษัท หรือผู้บริหารระดับสูง เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา (แล้วแต่กรณี) รวมถึงเสนอหลักเกณฑ์และแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารระดับสูง ให้มีความชัดเจน เป็นธรรม และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

### 2.4) คณะกรรมการบรรษัทภิบาล

คณะกรรมการบรรษัทภิบาลประกอบด้วยบุคคลจำนวน 4 คน ทำหน้าที่พิจารณาทบทวน และปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณา โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการดังกล่าวจะเป็นไปตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

### 2.5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยคณะกรรมการจำนวน 3 คน ทำหน้าที่ศึกษา ทบทวน และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของผลกระทบที่อาจมีต่อองค์กร รวมถึงตลอดถึงความเสี่ยงภายในและภายนอกของบริษัทฯ และ กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

### 2.6) เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการได้มีมติแต่งตั้ง นายเกษมสี สุกุลชัยสิริวิช เป็นเลขาธิการบริษัท เพื่อทำหน้าที่ให้การสนับสนุนการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุม ทำหนังสือเชิญประชุม ดูแลและจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนจัดเก็บเอกสารตามที่กฎหมายกำหนด อีกทั้งดูแลให้การรวมและการประชุมมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องครบถ้วนและโปร่งใส โดยเลขาธิการบริษัทที่คณะกรรมการแต่งตั้งขึ้นนี้เป็นผู้ที่คณะกรรมการเห็นว่ามีความเหมาะสม มีความรู้ความสามารถในการบริหารเลขาธิการบริษัท

## 3. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นไป บริษัทฯ กำหนดระเบียบปฏิบัติให้การเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทด้วย เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) วาระในการประชุมผู้ถือหุ้นที่จะต้องลงมติให้เป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่บริษัทเป็นคู่สัญญา การออกเสียงคะแนนให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาร่วมทุนดังกล่าว

- (2) วาระประจำดังต่อไปนี้ในการประชุมสามัญประจำปี ให้คณะกรรมการบริหารสามารถพิจารณาออกเสียงลงคะแนนได้
  - (1) พิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ผ่านมา
  - (2) พิจารณารายงานของคณะกรรมการและผลการดำเนินงานของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
  - (3) พิจารณานุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน ประจำปี
  - (4) พิจารณาการจัดสรรเงินทุนสำรองและจ่ายเงินปันผล
  - (5) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ รวมตลอดจนค่าตอบแทนกรรมการ
  - (6) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี

นอกจากนี้ ในกรณีบริษัทย่อย บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่องการทำการรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหรือการทำการรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำการรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินได้ทันกำหนดด้วย

#### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจกรรมที่ดีและเพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลของบริษัท ดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
2. กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัท ก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 สามวันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
3. กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งบทลงโทษอาจเป็นการดักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน เท่าที่กฎหมายอนุญาตให้ทำได้ ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

##### การรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัท

เลขานุการบริษัทรวบรวมข้อมูลการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกไตรมาส

#### 5. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ค่าตอบแทนที่บริษัท และบริษัทย่อยจ่ายให้ผู้สอบบัญชี และสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด โดยแยกเป็นค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) และค่าบริการอื่นๆ (non-audit fee) ดังนี้

##### ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2257 บริษัท และ บริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 2,791,000 บาท

##### ค่าตอบแทนอื่นๆ

นอกจากค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีข้างต้น บริษัท ได้ว่าจ้างให้บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ตรวจสอบแบบขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่บริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงาน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำหรับรอบระยะเวลา สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ค่าว่าจ้างมีจำนวน 205,000 บาท



## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

กลุ่มบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดให้มีระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการควบคุมภายในอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมทั้งให้มีระบบบัญชีและการรายงานทางการเงินที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการสอบทานผลการประเมินการควบคุมภายใน และการประเมินความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี รวมถึงการปฏิบัติตามหลักของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อความโปร่งใสและป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งจะประเมินผลจากข้อเท็จจริง จากการสัมภาษณ์และสอบถามผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่ายและ/หรือพนักงานที่เกี่ยวข้อง ตามโครงสร้างองค์กร ประกอบการตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามสมควร จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายใน องค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบติดตาม ซึ่งการประเมินจะเปรียบเทียบกับแนวทางการควบคุมภายใน ภายใต้แนวคิดของ COSO ซึ่งประกอบด้วย 1) สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment) 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) 3) กิจกรรมการควบคุม (Control Activity) 4) สารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication) และ 5) การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation)

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย บริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด (“ธรรมนิติ”) ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2557 ซึ่งธรรมนิติได้มอบหมายให้ นายศักดิ์ศรี อัมพวัน ผู้จัดการฝ่ายงานตรวจสอบภายใน เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของธรรมนิติ และนายศักดิ์ศรี อัมพวัน แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมและเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน ด้านการตรวจสอบภายในธุรกิจและ อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับกลุ่มบริษัท โดยบริษัทยังได้แต่งตั้ง นายสมศักดิ์บุญช่วยเรืองชัย ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี เพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่ว่าจ้างจากภายนอกอีกด้วย

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินระบบควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทในปี 2557 พบว่ามีประสิทธิภาพเพียงพอและเหมาะสม โดยไม่ปรากฏข้อบกพร่องที่สำคัญและได้เสนอรายงานสรุปผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ตามรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอและเหมาะสม และการตรวจสอบภายในมีความอิสระและเหมาะสม รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้ และสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยไม่มีความเหมาะสม รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเพียงพอแล้ว



## ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities : CSR)

### 10.1 นโยบายภาพรวม

ตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในด้านการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการพัฒนาเศรษฐกิจมาโดยตลอด บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายที่จะริเริ่มโครงการต่างๆ อันจะเป็นคุณประโยชน์ ให้กับสังคมอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับ “ความรับผิดชอบต่อสังคม” ตามหลักการของ CSR ทั้ง 8 ข้อ มีดังนี้

#### (1) นโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส โดยให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตลอดจนมีนโยบายให้พนักงานปฏิบัติต่อลูกค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้น และลูกค้าอย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และไม่เอารัดเอาเปรียบตามหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

#### (2) นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกกรณี ซึ่งบริษัทฯ กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับหอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2557

#### (3) นโยบายการเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีนโยบายเคารพสิทธิมนุษยชนและต่อต้านการกระทำความผิดอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายดังกล่าวไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

#### (4) นโยบายการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ มีนโยบายให้โอกาสพนักงานทุกเชื้อชาติ ภาษา และเพศอย่างเสมอภาคเท่าเทียม และมีความสุจริต โปร่งใสในทุกขั้นตอนการบริการ ตลอดจนยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ กำหนดนโยบายดังกล่าวไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อพนักงานและนโยบายเกี่ยวกับการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงานของหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถร้องขอสวัสดิการเพิ่มเติมได้ และ สำหรับในปี 2557 บริษัทฯ จัดให้พนักงานสามารถจัดการเลือกตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการได้ เพื่อคุ้มครองและดูแลจัดการสวัสดิการและข้อตกลงการทำงานให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม



## (5) นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า (ซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภคคนหนึ่ง) ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายให้ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานอาคารคลังสินค้าที่ถูกต้องครบถ้วนแก่ลูกค้า รวมถึงให้ความสำคัญในการเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้า บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า ไว้ในหลักกติกากับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า

## (6) นโยบายการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ โดยกำหนดนโยบายดังกล่าวไว้ในหลักกติกากับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

## (7) นโยบายการร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมตามวาระและโอกาสต่างๆ โดยบริษัทฯ มุ่งหวังให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสังคมและชุมชนเพื่อช่วยเหลือและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของเยาวชนและสังคมไทยให้ยั่งยืน

## (8) นโยบายเกี่ยวกับนวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นนวัตกรรมด้านการออกแบบอาคารคลังสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยเฉพาะการประหยัดพลังงาน การผลิตพลังงานแสงอาทิตย์ รวมถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการเผยแพร่ให้ความรู้และแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับการใช้อาคารกับกลุ่มลูกค้า ตลอดจนหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

# 10.2 การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

บริษัทฯ เห็นความสำคัญของสิ่งแวดล้อม และผลกระทบจากภาวะโลกร้อน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการการรณรงค์กระตุ้นจิตสำนึกของพนักงาน ให้มีส่วนร่วมในการอนุรักษ์พลังงาน จากเจตนารมณ์ดังกล่าว บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการดังต่อไปนี้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ

(ก) บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นนวัตกรรมด้านการออกแบบอาคารคลังสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น เน้นการออกแบบอาคารคลังสินค้าที่สามารถใช้แสงธรรมชาติได้มากขึ้นเพื่อลดการใช้ไฟฟ้าภายในอาคาร และการออกแบบคลังสินค้าโดยคำนึงถึงการไหลเวียนอากาศจากภายนอกสู่ภายในซึ่งจะช่วยทำให้อุณหภูมิภายในอาคารเย็นลง รวมถึงการดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียภายในอาคารคลังสินค้าก่อนปล่อยลงสู่ท่อน้ำทิ้ง ให้สามารถใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพตลอดเวลา เป็นต้น

(ข) บริษัทฯ ได้เริ่มโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop) และจำหน่ายให้การไฟฟ้านครหลวง และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา ซึ่งโครงการดังกล่าวนอกจากจะเป็นการสนับสนุนการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิดพลังงานสีเขียวแล้ว (Green Energy) ยังสร้างคุณประโยชน์สูงสุดให้กับลูกค้า เนื่องจากแผงโซลาร์จะทำหน้าที่เป็นฉนวนกันความร้อนอีกชั้นหนึ่งให้กับหลังคาของอาคารคลังสินค้า ซึ่งจะทำให้ลูกค้าสามารถยืดระยะเวลาในการรักษาคุณภาพสินค้า และเป็นการช่วยประหยัดพลังงานอีกทางหนึ่ง

(ค) บริษัทฯ ได้ดำเนินการทดลองเปลี่ยนหลอดไฟจากหลอดไฟ HID แบบเดิม มาใช้หลอดไฟ T5 และ/หรือหลอดไฟ LED แทน ซึ่งหลอดไฟแบบใหม่จะมีต้นทุนที่สูงกว่าแต่จะช่วยลดการใช้พลังงานลงได้ 2-3 เท่า รวมถึงมีระยะเวลาการใช้งานยาวนานกว่าหลอดไฟ HID แบบเดิม





(ง) บริษัทฯ รมรงค้ให้พนักงานประหยัดพลังงานและทรัพยากร เช่น การปิดไฟ เครื่องปรับอากาศ และอุปกรณ์ไฟฟ้าระหว่างช่วงพักกลางวัน รวมถึงการนำกระดาษที่ใช้แล้วหน้าเดียวมาใช้ใหม่ ลดขนาดกระดาษเหลือ 70 แกรม จากเดิม 80 แกรม และลดการใช้ปริมาณกระดาษให้น้อยลงโดยการจัดพิมพ์เอกสารเฉพาะที่จำเป็น เป็นต้น

### 10.3 การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อ CSR

บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่สนับสนุนและไม่ส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ไม่เคยถูกตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องสิ่งแวดล้อมหรือการกระทำอันมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

### 10.4 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (after process)

(ก) บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าเยาวชนคือรากฐานที่สำคัญของสังคม การให้การศึกษาที่ดีควบคู่ไปกับการปลูกฝังค่านิยมด้านจริยธรรม และคุณธรรมแก่เยาวชนจะส่งผลให้ชุมชนและสังคมอยู่รอดได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้ริเริ่มก่อตั้งโครงการ “WHA ร่วมปลูกฝังคุณธรรมเด็กและเยาวชน” ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การสนับสนุนด้านการศึกษาแก่ชุมชนและเยาวชนผู้ด้อยโอกาส ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดงบประมาณส่วนหนึ่งจากรายได้ของบริษัทฯ เพื่อใช้สำหรับให้ทุนการศึกษาแก่โรงเรียนในชุมชน สร้างห้องสมุด และบริจาคอุปกรณ์การเรียนการสอนให้กับโรงเรียนที่ขาดแคลน เป็นต้น บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินโครงการดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและเป็นประจำทุกปี

ปี 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามโครงการ “WHA ร่วมปลูกฝังคุณธรรมเด็กและเยาวชน” โดยการบริจาคเงินให้แก่โรงเรียนสัตยาไส จังหวัดลพบุรี เพื่อสนับสนุนเครื่องเล่นกีฬาให้แก่เด็กนักเรียน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้บริจาคเงินให้แก่โครงการกองทุนเพื่อเด็กเจ็บป่วยเรื้อรังและเด็กด้อยโอกาส รวมถึงบริจาคเงินการกุศลเพื่อสนับสนุนการแข่งขันกีฬาเอเชียวอลท์

(ข) บริษัทฯ ตระหนักอยู่เสมอว่าการทำนุบำรุงศาสนาและการสืบสานวัฒนธรรมและประเพณีอันดีงามมีความสำคัญไม่น้อยไปกว่ากิจกรรมด้านอื่นๆ เพื่อสร้างการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้กับองค์กร สังคม และชุมชนโดยรอบ บริษัทฯ จึงมีนโยบายให้การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ อันเป็นการส่งเสริมพุทธศาสนาและศิลปวัฒนธรรม อาทิ การทำบุญในวันสำคัญทางศาสนา การทำบุญทอดกฐินสามัคคี รวมถึงการสนับสนุนด้านงบประมาณเพื่อใช้ปรับปรุงซ่อมแซมศาสนสถานต่างๆ เป็นต้น

ปี 2557 บริษัทฯ ได้เป็นเจ้าภาพทอดกฐิน ณ วัดป่าธรรมอุทยาน จังหวัดขอนแก่น โดยบริษัทฯ ได้ส่งจดหมายเรียนเชิญให้กลุ่มลูกค้า สื่อมวลชน กลุ่มธนาคาร และบุคคลทั่วไป ร่วมเป็นเจ้าภาพทอดกฐินดังกล่าวด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ทำบุญทอดผ้าป่าสามัคคีที่วัดจันทร์ประดิษฐารามและวัดเทพธรรมาราม รวมถึงร่วมทำบุญทอดกฐินกับบริษัทในเครือ KPN และธนาคารกสิกรไทย

(ค) บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มและถือเป็นนโยบายบริษัทฯ ในการให้ความช่วยเหลือเมื่อเกิดภาวะฉุกเฉินแก่หน่วยงานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐหรือภาคเอกชน รวมถึงการให้การสนับสนุนด้านกำลังคน และด้านการเงินเพื่อดำเนินงานด้านสาธารณะกุศลต่างๆ ตามที่เห็นเหมาะสม

### 10.5 การป้องกันการใช้ส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ตลอดจนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปด้วยความถูกต้องตามกฎหมาย บริษัทฯ กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวทางปฏิบัติด้านการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

สายการระหว่างกัน

1. สายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปี 2557

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ (พันบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		
1. บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด	ความสัมพันธ์	• ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกันกับบริษัทฯ โดย - นายสมยศ อนันตประยูร ถือหุ้น บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 52.50 - นางจิรพร อนันตประยูร ถือหุ้น บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 42.50	8,254.92	• บริษัทฯ รับบริการการใช้พื้นที่อาคารจาก บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อใช้ เป็นสำนักงาน ตามสัญญาการให้บริการสำหรับ ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2555 ถึง วันที่ 31 ธ.ค. 2557 และมีอัตราค่าบริการ สำหรับเดือน ก.ค. 2555 - ธ.ค. 2557 เดือนละ 643,175 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งคิดบน พื้นที่ให้บริการ 2,572.7 ตร.ม. ทั้งนี้ อัตรา ค่าบริการอยู่ในอัตรา 250 บาทต่อ ตร.ม. ซึ่ง เป็นอัตราค่าเช่าที่เทียบเคียงได้กับค่าเช่าใน พื้นที่ใกล้เคียง	• เห็นสมควรในการทำการรายการ เพื่อสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งอัตราค่าบริการในปี 2557 อยู่ในระดับที่เทียบเคียงกับ อัตราตลาด
	ความสัมพันธ์	• การรวมการร่วมกันกับ บริษัทฯ ได้แก่ นายสมยศ อนันตประยูร		• บริษัทฯ ดับลิวเฮลเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด รับบริการการใช้พื้นที่ อาคารจากบริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อใช้เป็นสำนักงาน ตามสัญญาการ ให้บริการสำหรับระยะเวลา 8 เดือน ตั้งแต่ วันที่ 1 พ.ค. 2557 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2557 โดยมีอัตราค่าบริการสำหรับเดือน พ.ค. 2557 - ธ.ค. 2557 เดือนละ 28,760 บาท ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งคิดบนพื้นที่ให้บริการ 115.04 ตร.ม. ทั้งนี้ ค่าบริการดังกล่าวมีอัตรา เท่ากับ 250 บาทต่อตร.ม. ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่า ที่เทียบเคียงได้กับค่าเช่าในพื้นที่ใกล้เคียง	



บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ (พันบาท)	ความจำเป็น/ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		
		<ul style="list-style-type: none"><li>ค่าเช่ารถยนต์ของบริษัท</li></ul>	142.85	<ul style="list-style-type: none"><li>ในช่วงแรกของการจัดตั้งบริษัท นั้น บริษัทฯ ยังไม่มีผลกำไรจากการดำเนินงาน ทำให้บริษัทฯ เช่ารถยนต์จากบริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อใช้ในการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อรถยนต์ใหม่มาบริษัท เอง และในอนาคต บริษัทฯ จะไม่มีการเช่ารถยนต์ จากบริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด เพิ่มเติมอีก</li><li>ทั้งนี้ บริษัทฯ ทำสัญญาเช่ารถยนต์จากบริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด สำหรับระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 2555 ถึง 31 ส.ค. 2556 โดยได้ต่อสัญญาเพิ่มอีก 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ก.ย. 2556 ถึง 28 ก.พ. 2557 และทำการเช่าต่อเป็นเวลา 1 เดือนนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุด โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 44,500 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยค่าเช่ารถยนต์ดังกล่าวเป็นราคาที่คำนวณจากมูลค่าสุทธิทางบัญชีบวกด้วยอัตรากำไรร้อยละ 20 สำหรับระยะเวลาการใช้งาน 5 ปี และคำนวณเป็นค่าเช่ารายเดือนดังกล่าว</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>เห็นสมควรในการทำการขายเพื่อสนับสนุนธุรกิจของบริษัท และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป</li><li>ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันและเงื่อนไขทางการค้ามีความสมเหตุผล</li><li>ราคาที่เรียกเก็บเป็นราคาที่ตกลงกัน ซึ่งเป็นราคาต้นทุนบวกด้วยกำไร</li></ul>

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ (พันบาท) รอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่ารถยนต์และรถกระบะ</li> </ul>	2,345.65		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในไตรมาสที่ 1 บริษัทฯ ได้ทำการซื้อรถยนต์และรถกระบะรวม 3 คัน จากบริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 1.01 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขยายธุรกิจมากขึ้น ในขณะที่ บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด นั้น มีความต้องการในการขายยานพาหนะดังกล่าวไม่มาก โดยราคาซื้อขายเป็นอัตราเดียวกันกับราคาตลาด</li> <li>• เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเติบโตมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้ทำการซื้อรถยนต์ที่จากเดิมบริษัทฯ ได้เช่าจาก บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด มาเป็นรถยนต์ของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 2 จำนวน 1.33 ล้านบาท โดยราคาซื้อขายดังกล่าวเป็นราคาเดียวกับที่ บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด จะต้องจ่ายให้กับบริษัทเช่าซื้อเพื่อให้ได้มาซึ่งรถยนต์ บวกกับค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องต่างๆ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• เห็นสมควรในการทำรายการเพื่อสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามเงื่อนไขการดักทั่วไป</li> <li>• ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันและเงื่อนโซ่ทางการค้ามีความสมเหตุสมผล</li> <li>• ราคาที่เรียกเก็บเป็นไปตามราคาตลาด</li> </ul>

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการ (พันบาท) รอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56	ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
2. บริษัท อาร์แอล เคาน์เชิล จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>นายณรงค์ กริชชาญชัย เป็นกรรมการของ บริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2554</li> <li>นายณรงค์ กริชชาญชัย ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 33.3 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557) และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท อาร์แอลเคาน์เชิล จำกัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย</li> <li>ค่าใช้จ่ายค่าจ้าง</li> </ul>	<p>6,437.65</p> <p>1,282.91</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีงานทางด้านกฎหมายจำนวนมากและซับซ้อน ซึ่งต้องมีการกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายด้าน ในขณะที่ยังมีพนักงานฝ่ายกฎหมายมีจำนวนน้อย ซึ่งมีข้อจำกัดเกี่ยวกับประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ดังนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงได้จ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายภายนอกเพื่อให้คำปรึกษาทางกฎหมายในเรื่องต่างๆ ร่วมกับพนักงานฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงการช่วยตรวจสอบเอกสารสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยอัตราค่าที่ปรึกษากฎหมายอยู่ที่ช่วงอัตรา 2,500-4,000 บาทต่อชั่วโมง (ปี 2557) ซึ่งอัตราค่าที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าวอยู่ในระดับที่ไม่เกินกว่าอัตราตลาด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เห็นสมควรในการทำการกายการเพื่อสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป</li> <li>ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันและเงื่อนไขทางการค้ามีความสมเหตุสมผล</li> <li>อัตราค่าที่เรียกเก็บเทียบเคียงได้ไม่เกินกว่าอัตราตลาด</li> </ul>

## 2 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ได้พิจารณาข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบกับการสอบถามข้อมูลต่างๆ จากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 รวมทั้งการสอบทานข้อมูลตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วเห็นว่า รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่เกิดขึ้นสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นรายการที่เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ นอกจากนี้รายการระหว่างกันดังกล่าวยังเป็นไปตามเงื่อนไขทั่วไปและเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ โดยไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และเป็นไปในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสถานะเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (Arm's Length Basis)

## 3 มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ได้มีมติกำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการระหว่างกัน เพื่อให้รายการระหว่างบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นไปอย่างโปร่งใส และเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยสามารถสรุปนโยบายและขั้นตอนดังกล่าวได้ดังนี้

การเข้าทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติ การของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งกฎเกณฑ์ต่างๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) ด้วย

กรณีที่มียาการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ บริษัทฯ

## 4 นโยบายหรือแนวปฏิบัติในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในอนาคต บริษัทฯ อาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันตามแต่เห็นสมควร โดยจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี เรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ในกรณีที่เป็นการรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดยอ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผลสามารถตรวจสอบได้ และนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาอนุมัติในหลักเกณฑ์ และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทฯ จะจัดให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ จะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือ ผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่บริษัทฯ ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกราย



# คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

## อัตราส่วนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม			
		พ.ศ. 2555	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.44	1.32	1.94
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.47	0.41	0.78
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	60.72	20.23	28.65
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	6	18	13
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	0.23	0.26	0.53
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	1,599	1,370	674
<b>อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น – ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ	64.99%	64.24%	60.26%
อัตรากำไรขั้นต้น – จากการขายสินทรัพย์	ร้อยละ	10.60%	24.65%	29.67%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	ร้อยละ	19.63%	27.45%	33.12%
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	2.02%	1.17%	3.36%
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.60%	20.41%	19.35%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	11.20%	41.57%	22.67%
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	3.15%	15.13%	7.25%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	8.92%	31.47%	16.26%
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.33	0.74	0.37
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.87	1.66	2.56
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.46	1.25	2.34
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	0.87	2.21	1.29
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis) <sup>1</sup>	เท่า	0.38	0.49	0.35
อัตราการจ่ายปันผล <sup>2</sup>	ร้อยละ	55.75%	70.72%	–

<sup>1</sup> กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน สำหรับการคำนวณอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ได้รวมกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

<sup>2</sup> รวมมูลค่าหุ้นปันผลจ่าย และคำนวณกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

## ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดและยังคงมุ่งมั่นที่จะขยายธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมสำหรับปี 2557 นั้นมีการชะลอตัวลง ทั้งภาระทางการเงินของภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น ประกอบกับราคาสินค้าเกษตรที่ลดลง เป็นผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัวลง โดยเฉพาะในกลุ่มของผู้บริโภคต่างจังหวัด รวมถึงภาคอุตสาหกรรมที่ยังคงรอความชัดเจนจากสถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งทั้งหมดได้ส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจของผู้เช่า ที่ได้ชะลอการลงทุนหรือขยายธุรกิจออกไป อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของพื้นที่เช่าในเขตกรุงเทพและปริมณฑลโดยเฉพาะพื้นที่เช่าในเขตบางนา ยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2557 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในเขตบางนา-ตราด ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตลอดจน บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น เพื่อให้มีความเหมาะสมกับการใช้งานและตอบสนองความต้องการของผู้เช่าได้สูงสุด อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิ ทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทัวไปที่มีอุณหภูมิปกติ (Ambient) ส่งผลให้ถึงแม้พื้นที่ให้เช่าและบริการ ในปี 2557 จะไม่ได้เพิ่มขึ้นมากนักเมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ นั้นยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่เช่าที่สามารถรับรู้รายได้ในอนาคตเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 187,021 ตร.ม. ทำให้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่าประมาณ 318,621 ตร.ม. ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าและสามารถรับรู้รายได้ได้ประมาณ 255,462 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการใช้เช่าที่ร้อยละ 80' รวมทั้ง บริษัทฯ มีพื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้วที่จะสามารถรับรู้รายได้ในอนาคตอีกประมาณ 233,030 ตร.ม. นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีที่ดินที่อยู่ระหว่างการรอพัฒนาประมาณ 800 ไร่ ซึ่งจะสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ให้เช่าและบริการได้ประมาณ 800,000 ตร.ม. โดยที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่บนทำเลหลักๆ ได้แก่ ถ. บางนา-ตราด ลาตกระบัง แลมนมบัง พานทอง กบินทร์บุรี พระราม 2 และพื้นที่หัวเมืองต่างจังหวัด เช่น ขอนแก่น สุราษฎร์ธานี และลำพูน ซึ่งเป็นทำเลที่มีไว้รองรับการขยายธุรกิจของลูกค้า ทั้งนี้ หากรวมพื้นที่ที่บริษัทฯ รับรู้รายได้แล้ว พื้นที่ที่มีการตกลงกับผู้เช่าแล้วที่จะสามารถรับรู้รายได้ในอนาคต พื้นที่ในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวมฯ”) และกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกธ (“กองทุนทรัสต์”) ที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหาร บริษัทฯ จะมีพื้นที่ภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ทั้งหมด 1,108,740 ตร.ม. ณ สิ้นปี 2557

โครงการของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้าและจะพัฒนาหลังจากที่ได้ตกลงทำสัญญากับผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว (Built-to-Suit) โดยบริษัทฯ สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าโครงการได้อย่างต่อเนื่องตามที่ได้รับไว้ในสัญญา ซึ่งสัญญาส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาวและที่ผ่านมาผู้เช่าทั้งหมดยินดีที่จะต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้เช่าต้องการขยายพื้นที่เช่าและย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นของบริษัทฯ ที่มีพื้นที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการเพิ่มทางเลือกให้ผู้เช่ารายอื่นๆ มากขึ้น จึงได้ริเริ่มโครงการ Warehouse Farm ซึ่งเป็นโครงการที่ประกอบด้วยคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit และคลังสินค้าประเภท General Warehouse สำหรับผู้เช่าที่มีความต้องการพื้นที่ขนาดเล็กถึงแต่ต้องการอย่างทันสมัยที่ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อมั่นในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพที่สามารถสนองความต้องการด้าน Logistics ให้กับผู้เช่าเหล่านั้นได้ อย่างไรก็ตาม ผลจากการริเริ่มโครงการดังกล่าว แม้ทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่เช่าว่างในบางส่วน แต่ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถขยายฐานผู้เช่าไปยังกลุ่มผู้เช่ารายใหม่ได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เป็นบริษัท สัญชาติไทยขนาดใหญ่ อาทิ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปยังการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน โดยเริ่มจากโครงการอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit บน ถ.บางนา-ตราด ที่สร้างขึ้นตามความต้องการของลูกค้าที่ต้องการสำนักงานแบบครบวงจรที่รวมหลายๆ วัตถุประสงค์การใช้งานไว้ในที่เดียวกัน อาทิเช่น เป็นทั้งพื้นที่สำนักงานให้แก่พนักงาน เป็นศูนย์บริการ (Service Center) ให้แก่ลูกค้า เป็นศูนย์ฝึกอบรม (Training Center) และเป็นศูนย์แสดงสินค้า (Showroom) อีกด้วย นอกจากนี้ ในเดือนกรกฎาคม บริษัทฯ ได้เช่าซื้ออาคารสำนักงาน Equinox The Office Place จากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และได้เปลี่ยนชื่ออาคารเป็น SJ Infinite I Business Complex (“SJ Infinite I”) โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานใหม่ให้เช่า 30 ชั้น ตั้งอยู่บน ถ.พหลโยธิน-วิภาวดี มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,000 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 21,200 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยทั้งพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าปลีกให้เช่า โดยกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการขยายการลงทุนไปยังทรัพย์สินให้เช่าประเภทดังกล่าว จะส่งผลต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาว และยิ่งถือเป็นการกระจายความเสี่ยงให้กับบริษัทฯ อีกทางหนึ่งอีกด้วย

หมายเหตุ : ' ประมาณร้อยละ 20 ของพื้นที่ว่าง มีผู้เช่าตกลงเช่าเรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างการดำเนินการย้ายเข้า

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ต่อนักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ (High Net Worth) ทั้งหมด 5 ครั้ง มูลค่ารวม 4,500 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลงเทียบกับอัตราเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ย MLR โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ไตรมาสที่ 1 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.01 ต่อปี
- ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,810 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 2 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ อายุ 3 และ 5 ปี มูลค่า 700 และ 1,110 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75 และ 4.42 ต่อปี ตามลำดับ
- ไตรมาส 3 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 1,700 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 4 ชุด ได้แก่ หุ้นกู้ อายุ 3 5 7 และ 10 ปี มูลค่า 435 385 600 และ 280 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 4.40 4.70 และ 5.00 ต่อปี ตามลำดับ
- ไตรมาส 4 ปี 2557 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่า 200 ล้านบาท อายุ 2.9 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 และหุ้นกู้มูลค่า 290 ล้านบาท อายุ 4 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 ต่อปี

ในเดือนธันวาคม 2557 กองทรัสต์ฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยบริษัทฯ ได้จำหน่าย 11 อาคารคลังสินค้าที่มีพื้นที่ให้เช่ารวม 167,107 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์ฯ คิดเป็นมูลค่าจากการขายรวม 4,385.2<sup>2</sup> ล้านบาท

นอกจากนี้ ในเดือนธันวาคม บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“บริษัท เหมราชฯ”) กับกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เหมราชฯ จำนวน 22.55% ของมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ และบริษัทฯ ได้ประกาศเจตนาในการจะเข้าถือหลักทรัพย์ของบริษัท เหมราชฯ เพื่อครอบงำกิจการโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไข โดยบริษัทฯ จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บริษัท เหมราชฯ โดยสมัครใจ (Voluntary Tender Offer) ในราคาหุ้นละ 4.50 บาท ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทฯ จะทำการยกเลิกคำเสนอซื้อหลักทรัพย์หากเมื่อสิ้นสุดระยะเวลารับซื้อแล้วมีผู้เสนอขายหุ้นจำนวนน้อยกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท เหมราชฯ โดยบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงประโยชน์ทั้งของบริษัท เหมราชฯ เอง หรือมูลค่าเพิ่ม (synergy) ที่จะได้จากการรวม 2 บริษัท เข้าด้วยกัน ไม่ว่าจะเป็นในแง่ของการเพิ่มฐานลูกค้าและความหลากหลายของสินค้า การขยายเข้าสู่ธุรกิจต้นน้ำและการขยายธุรกิจในแนวราบ และการเพิ่มศักยภาพจากการแบ่งปันความรู้ ความชำนาญและความสามารถในการลดต้นทุน บริษัทฯ เชื่อว่าการการเข้าซื้อบริษัท เหมราชฯ จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถให้บริการแก่ลูกค้าได้ครบวงจรมากขึ้น และเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่จะช่วยให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างยั่งยืน

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	500.5	551.1	50.6	10.1%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,585.0	4,336.8	(2,248.2)	(34.1%)
รายได้เงินปันผลและค่าบริการจัดการ	66.8	146.7	79.9	119.6%
รายได้อื่น	16.7	23.1	6.4	38.0%
รวมรายได้	7,169.0	5,057.7	(2,111.3)	(29.5%)

หมายเหตุ : <sup>2</sup> บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการขายดังกล่าวจำนวน 4,336.8 เนื่องจากบริษัทฯ มีการค้าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนแก่กองทรัสต์ฯ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ไม่สามารถรับรู้ได้จำนวน 48.5 ล้านบาท

## รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2557 เท่ากับ 5,057.7 ล้านบาท ลดลง 2,111.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 29.5% จากปี 2556 โดยมีปัจจัยที่สำคัญดังนี้

1. **รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ** เท่ากับ 551.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.6 ล้านบาท หรือ 10.1% จากปี 2556 เนื่องจากบริษัทฯ ได้พัฒนาคุณภาพของคลังสินค้า ให้มีความหลากหลายและมีความซับซ้อนมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น คลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิทั้งที่มีหลายอุณหภูมิในหนึ่งคลังสินค้า (Multi-Temperature) และที่เป็นห้องเย็นทั้งอาคาร (Cold Storage) ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทัวไปที่มีอุณหภูมิปกติ (Ambient) รวมถึงการส่งมอบอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit โดยได้ถูกทยอยส่งมอบให้แก่ผู้เช่าในช่วงไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ นั้นยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้ว่า ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าและบริการที่สามารถรับรู้รายได้รวมทั้งหมด 255,462 ตร.ม. ซึ่งลดลงจาก 294,261 ตร.ม. ณ สิ้นปีก่อน และสืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจไปยังการให้เช่าอาคารสำนักงาน ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากอาคาร SJ Infinite I และอาคารสำนักงานประเภท Built-to-Suit ที่อยู่บน ถ.บางนา-ตราด ได้เป็นจำนวนรวม 7.4 ล้านบาท นอกจากนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นบางส่วนยังเป็นผลมาจากอัตราค่าเช่าและบริการของบางโครงการที่ปรับเปลี่ยนตามอายุของสัญญาเช่า ทำให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมในปี 2557 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน
2. **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** ให้แก่กองทรัสต์ ในปี 2557 เท่ากับ 4,385.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ มีการค้าประกันรายได้พื้นที่บางส่วนแก่กองทรัสต์ ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้าจากการขายที่ยังไม่สามารถรับรู้ได้จำนวน 48.5 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ส่วนนี้ได้หากบริษัทฯ สามารถหาผู้เข้ามาเช่าพื้นที่เหล่านี้ได้ก่อนการสิ้นสุดระยะเวลาการค้าประกัน ด้วยเหตุนี้ทำให้ในปี 2557 บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายทรัพย์สินหลังจากหักส่วนของรายได้ที่ไม่สามารถรับรู้ได้อันเป็นผลจากภาระการค้าประกันตามมาตรฐานบัญชีได้เป็นจำนวน 4,336.8 ล้านบาท ลดลง 2,248.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 34.1% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2556 สืบเนื่องจากในปี 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ที่มีพื้นที่เช่ารวม 167,107 ตร.ม. ให้แก่กองทรัสต์ เพียงครั้งเดียวในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ครั้งแรกในเดือนธันวาคม เทียบกับการขายถึง 2 ครั้ง ในปี 2556 ทั้งนี้ มูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ ในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับแผนการใช้เงินในการลงทุนโครงการของบริษัทฯ และโดยปกติแล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะขายทรัพย์สินเพียงปีละครั้ง เพื่อรักษาความสมดุลของสัดส่วนรายได้ที่มาจากรายได้ประจำและรายได้จากการขายทรัพย์สิน

นอกจากนี้ การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ในปี 2557 นั้น เป็นการขายแบบขายขาด (True Sale) และการขายดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินของบริษัทฯ ในอนาคต เนื่องจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการให้เช่าอย่างต่อเนื่อง เพื่อมาทดแทนสินทรัพย์ที่บริษัทฯ ขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ โดยจะเห็นได้จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ที่ยังเติบโตมาโดยตลอด และเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์นี้ ถือเป็นเงินทุนสำคัญที่บริษัทฯ สามารถนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต

3. **รายได้เงินปันผลและค่าบริหารและจัดการ** เท่ากับ 146.7 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากเงินปันผลที่ได้จากการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ จำนวน 140.9 ล้านบาท หรือ 15% ของหน่วยลงทุนทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 รวมมีเงินปันผลจำนวน 98.2 ล้านบาท และรายได้จากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ จำนวน 48.5 ล้านบาท โดยรายได้เงินปันผลเพิ่มขึ้น 41.5 ล้านบาท จากการลงทุนเพิ่มในกองทุนรวมฯ ในปี 2556 และรายได้ค่าบริการจัดการกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้น 38.4 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากรายได้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำนวน 33.1 ล้านบาท
4. **รายได้อื่น** ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าน้ำและไฟฟ้า ค่าบริหารบริษัทในเครือ และรายได้อื่นๆ รวมทั้งรวม 23.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.4 ล้านบาท หรือ 38.0% เมื่อเทียบกับปี 2556

## ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

### 1. ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการ

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	500.5	551.1	50.6	10.1%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	179.0	219.0	40.0	22.4%
กำไรขั้นต้น	321.5	332.1	10.6	3.3%

ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่สำคัญ ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคา ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายโครงการ ค่าสิทธิการเช่าตัดจ่าย ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีป้าย ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา และค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและน้ำประปา

ต้นทุนค่าเช่าและบริการปี 2557 เท่ากับ 219.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 22.4% เมื่อเทียบกับปี 2556 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาและค่าเช่าที่ดินของโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัท

ทั้งนี้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) บริษัท จะทำการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการที่บริษัท มีแผนจะขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทุนทรัสต์ ที่แน่นอน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายภายใต้กลุ่มสินทรัพย์หมุนเวียน และจะหยุดบันทึกค่าเสื่อมราคาของโครงการดังกล่าว

บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าและบริการปี 2556 และ ปี 2557 เท่ากับ 64.2% และ 60.3% ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดจากการเข้าซื้อโครงการอาคารสำนักงาน SJ Infinite I เนื่องจากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารใหม่ซึ่งบริษัท รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการได้เพียงจากส่วนของผู้เช่าที่เริ่มทยอยเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงาน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายต่างๆ เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่บริษัท ได้รับโอนสิทธิครอบครองของอาคารมา อาทิเช่น ค่าเสื่อมราคาของบริษัท จะต้องบันทึกเต็มจำนวน ถึงแม้จะมีผู้เช่าไม่เต็มพื้นที่ก็ตาม นอกจากนี้ บริษัท ยังมีพื้นที่ของบางโครงการที่ยังไม่มีผู้เช่า สืบเนื่องจากการริเริ่มโครงการแบบ Warehouse Farm ที่บริษัท ได้พัฒนาคลังสินค้าประเภท General Warehouse ไปพร้อมๆ กับคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit เพื่อรองรับผู้เช่าที่มีความประสงค์จะใช้พื้นที่ขนาดเล็กลงแต่ต้องการแบบทันสมัยทั้งที่ ซึ่งพื้นที่ว่างเหล่านี้ได้ถูกทยอยตัดค่าเสื่อมราคา แม้ยังไม่มีรายได้จากการเช่าในทันที

อย่างไรก็ดี หากเปรียบเทียบกับปี 2556 อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักและยังคงสอดคล้องกับแผนของบริษัทที่จะรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ที่ประมาณ 65% เนื่องจากคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัท นั้นมีคุณภาพและมาตรฐานระดับสูงและมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนค่อนข้างต่ำ นอกจากนี้ บริษัท ยังอยู่ในระหว่างเจรจากับกลุ่มผู้เช่าบางส่วนที่บริษัท คาดว่าจะมาเช่าโครงการที่ยังว่างอยู่ได้ อีกทั้งจากการที่บริษัท ได้มุ่งเน้นพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีความหลากหลายและซับซ้อนมากยิ่งขึ้น ซึ่งคลังสินค้าเหล่านี้จะมีค่าเช่าต่อ ตร.ม. ที่สูงกว่าคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ทั่วไป ซึ่งจะส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในอนาคตปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย

### 2. ต้นทุนและกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6,585.0	4,336.8	(2,248.2)	(34.1%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,961.8	3,050.1	(1,911.7)	(38.5%)
กำไรขั้นต้น	1,623.2	1,286.6	(336.5)	(20.7%)

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย มูลค่าตามบัญชีของเหลือของคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและโรงงาน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ



บริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557 เท่ากับ 3,050.1 ล้านบาท ลดลง 1,911.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 38.5% เมื่อเทียบกับปี 2556 ซึ่งสอดคล้องกับการที่บริษัท ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินเพียงครั้งเดียวในปี 2557 โดยบริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2557 เท่ากับ 29.7% เพิ่มขึ้นจาก 24.6% ในปี 2556 และหากพิจารณาจากรายได้จากการขายทรัพย์สินที่แท้จริง ก่อนหักส่วนของภาระการคำนวณตามมาตรฐานบัญชี อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัท ได้รับจากการขายทรัพย์สินสำหรับปี 2557 จะเท่ากับ 30.4% ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นเป็นผลมาจากการที่กองทรัสต์ มีแหล่งที่มาของเงินทุนที่หลากหลายกว่ากองทุนรวมฯ ซึ่งนอกจากการระดมทุนจากผู้ถือหุ้นแล้ว กองทรัสต์ ยังสามารถกู้เงินได้มากกว่าและใช้ประโยชน์จากเงินมัดจำในการซื้อทรัพย์สินเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ซึ่งในขณะเดียวกันนั้นทำให้บริษัท ขายทรัพย์สินได้ในราคาและอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับการขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวมฯ

## ค่าใช้จ่าย

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	131.8	283.3	151.6	115.0%
ต้นทุนทางการเงิน	182.9	294.8	112.0	61.2%

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** มีจำนวนรวม 283.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 151.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 115.0% ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และค่าผู้ประเมิน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวมิได้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท หากพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งเท่ากับ 157.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 จะเพิ่มขึ้นเพียง 25.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายในปี 2556
- ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี 2557 เท่ากับ 294.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 61.2% ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนเงินกู้ยืมและการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลมาจากการขยายธุรกิจและการพัฒนาโครงการคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม อัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยสำหรับปี 2557 อยู่ที่ 3.76% น้อยลงจาก ปี 2556 ที่ 3.89% อันเป็นผลจากการที่บริษัท ได้ออกหุ้นกู้และตัวแลกเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและจากการที่บริษัท นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้บางส่วนไปชำระคืนเงินกู้สำหรับบางโครงการที่มีต้นทุนดอกเบี้ยสูง

## ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(1.3)	(7.7)	(6.5)	515.4%

**ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** ประกอบด้วย ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ที่ได้รับจากบริษัทร่วมทุน โดยบริษัท ได้ร่วมทุนกับ บริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ร่วมทุนกับกลุ่มเคพีเอ็น ในการก่อตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโวลแอนซ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการคลังสินค้าให้เช่าอีกด้วย สำหรับปี 2557 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้านั้นขาดทุนเท่ากับ 7.7 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโวลแอนซ์ จำกัด เนื่องจากโครงการดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง จึงยังไม่มีกำไรรับรู้รายได้ ในขณะที่เริ่มมีค่าใช้จ่ายบางส่วนที่ต้องรับรู้ อาทิเช่น ค่าเช่าที่ดิน ค่าบริการสำนักงาน และดอกเบี้ยจ่าย อย่างไรก็ตาม บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรภายในปีแล้วเป็นจำนวน 1.8 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
กำไรสุทธิ	1,463.5	978.6	(484.8)	(33.1%)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	1.52	1.02	(0.5)	(33.1%)

**กำไรสุทธิ** สำหรับปี 2556 และ 2557 เท่ากับ 1,463.5 ล้านบาท และ 978.6 ล้านบาท ลดลง 484.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.1% โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาและการดำเนินการของอาคาร SJ Infinite I และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท เหมราชฯ ที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นประจำของบริษัทฯ ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายกิจการของบริษัทฯ แม้ว่าอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยนั้นน้อยลงก็ตาม อีกทั้งบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายสินทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ฯ เพียงครั้งเดียว เทียบกับการขายที่มากกว่าปกติที่ 2 ครั้ง ในปี 2556 อย่างไรก็ตาม ด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ รวมถึงรายได้ค่าบริการและจัดการกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ ที่เติบโตขึ้น ทำให้อัตรากำไรสุทธิของปี 2557 ที่ 19.3% นั้น ลดลงเพียงเล็กน้อยจาก 20.4% ในปี 2556

## การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
สินทรัพย์รวม	11,048.9	15,952.0	4,903.2	44.4%
หนี้สินรวม	6,895.1	11,472.0	4,576.9	66.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,153.8	4,480.1	326.3	7.9%

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,952.0 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) จำนวน 7,958.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 49.9% สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 3,305.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 20.7% และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,851.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.6% ของสินทรัพย์รวม

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 4,903.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น 44.4% จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

### 1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 370.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.1 ล้านบาท หรือ 16.0% โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 44.4 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและเช็คที่ยังไม่ได้ขึ้นเงินสดจำนวน 6.8 ล้านบาท ซึ่งทั้งหมดเป็นเงินทุนหมุนเวียนที่บริษัทฯ ใช้ในการดำเนินธุรกิจ

### 2. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 1,815.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,151.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 173.6% ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมต่างๆ ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายที่บริษัทฯ อาจขายได้เมื่อมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนดำเนินการของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการซื้อและขายหน่วยลงทุนระหว่างปี โดยมียอดซื้อเพิ่มสุทธิ 1,149.9 ล้านบาท และมีการปรับเพิ่มในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนชั่วคราวดังกล่าวจำนวน 1.6 ล้านบาท

### 3. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 24.8 ล้านบาท ลดลง 38.3 ล้านบาท หรือ 60.7% เนื่องจากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างของบริษัทฯ มีความคืบหน้าเพิ่มมากขึ้นหรือก่อสร้างเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ทำให้บริษัทฯ สามารถทยอยตัดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างได้มากขึ้นตามพัฒนาการของงานก่อสร้าง

#### 4. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเท่ากับ 3,305.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,079.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 48.5% ประกอบไปด้วยคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงาน ที่อยู่ระหว่างการรอขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อจัดประเภทสินทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย บริษัทฯ จะหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ดังกล่าว โดย ณ สิ้นปี 2557 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit km 4 (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center Saraburi (4) คลังสินค้าบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.19 และ (5) ส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG ซึ่งทั้งหมดนี้คือโครงการที่บริษัทฯ มีแผนจะขายภายในสิ้นปี 2558 โดยบริษัทฯ ได้ทำการจัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในระหว่างปี ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2556 นั้น บริษัทฯ ได้ทำการขายให้แก่กองทรัสต์ เรียบร้อยแล้วทั้งจำนวนเมื่อเดือนธันวาคม 2557

#### 5. เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 1,851.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 463.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 33.4% เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งแรก เมื่อเดือนธันวาคม คิดเป็นมูลค่าลงทุนรวม 466.2 ล้านบาท และมีการปรับลดของมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปีจำนวน 2.3 ล้านบาท

#### 6. เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเท่ากับ 286.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.4 ล้านบาท หรือ 2,099.4% จากการชำระเงินเพิ่มทุนเพิ่มในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) จากทุนชำระแล้วร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 100 รวมมูลค่าทุนชำระเพิ่มทั้งสิ้น 31.9 ล้านบาท และจากการเพิ่มทุนของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด รวมมูลค่า 767.0 ล้านบาท โดยเรียกชำระแล้วร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้น คิดเป็นมูลค่าลงทุนเพิ่มในปี 249.2 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน 7.7 ล้านบาท จากบริษัทร่วมทุนทั้งหมด โดยส่วนแบ่งขาดทุนนั้นโดยหลักมาจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด เนื่องจากโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด ยังอยู่ในช่วงระหว่างก่อสร้าง ในขณะที่บริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ได้เริ่มรับรู้ส่วนแบ่งกำไรภายในปีแล้วจำนวน 1.8 ล้านบาท

#### 7. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ส่วนปรับปรุงอาคาร สาธารณูปโภค และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งบริษัทฯ มีไว้เพื่อให้เช่าและบริการ และเพื่อขายให้แก่กองทุนรวมฯ หรือกองทรัสต์ โดย ณ สิ้นปี 2557 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) เท่ากับ 7,958.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,791.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 29.0% โดยหลักเพิ่มขึ้นจากมูลค่าของอาคาร SJ Infinite I ที่บริษัทซื้อมาจากจากกลุ่มเมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อเพิ่มระหว่างปี ซึ่งตั้งอยู่บน ถ.บางนา-ตราด และ พระราม 2 และงานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งรวมทั้งหมดแล้วมีมูลค่า 5,871.9 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 3,982.3 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center Chonlaharnpichit km 4 (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center Saraburi (4) คลังสินค้าบางส่วนในโครงการ WHA Mega Logistics Center Bangna-Trad km.19 และ (5) ส่วนปรับปรุงต่อเติมโครงการ DSG รวมถึง (6) โครงการ WHA Logistics Center Ladkrabang ICD Phase II ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายให้แก่กองทรัสต์ แล้วภายในปี 2557

#### 8. สิทธิการเช่า (สุทธิ)

สิทธิการเช่าเท่ากับ 52.9 ล้านบาท ลดลง 11.0 ล้านบาท หรือคิดเป็น 17.3% โดยมีค่าตัดจ่ายเป็นต้นทุนในระหว่างปีจำนวน 2.2 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้จัดประเภทสิทธิการเช่าสำหรับโครงการ WHA Mega Logistics Center Wangnoi 61 ที่บริษัทฯ จะดำเนินการขายให้แก่กองทรัสต์ เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 8.9 ล้านบาท

#### 9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 20.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.8 ล้านบาท หรือ 60.8% โดยส่วนใหญ่มาจากเงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดินในระหว่างปีจำนวน 7.7 ล้านบาท

## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 11,472.0 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,058.1 ล้านบาท หรือคิดเป็น 26.7% ของหนี้สินรวม และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 597.4 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.2% ของหนี้สินรวม

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 4,576.9 ล้านบาท หรือคิดเป็น 66.4% จากปีก่อน โดยมีอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 2.6 เท่า และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.3 เท่าโดยมีสาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

### 1. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนทั้งหมด 3,308.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 810.5 ล้านบาท หรือ 32.5% ประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 250.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 1,491.2 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,566.9 ล้านบาท สาเหตุที่เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหลัก โดยบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพิ่มและชำระคืนระหว่างปี ซึ่งมียอดกู้ยืมเพิ่มสุทธิ 759.2 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้ดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาโครงการและซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการขยายโครงการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การสร้างคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานของบริษัทฯ เป็นการลงทุนระยะยาว โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ใช้เงินลงทุนจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่ โดยจะกู้ยืมเป็นรายโครงการ และใช้เงินสดจากการดำเนินงานเป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกิน 3.0 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า รวมถึงเงื่อนไขสำหรับหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

### 2. หุ้นกู้ระยะยาว (สุทธิ)

หุ้นกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนเท่ากับ 7,190.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,495.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 166.8% จากการเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 4,500 ล้านบาท แก่ นักลงทุนสถาบันและนักลงทุนรายใหญ่ (High Net Worth) ทั้งหมด 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	ดอกเบี้ย (%)
<b>27 ก.พ. 2557</b>			
รวม	500	3	4.01%
<b>29 พ.ค. 2557</b>			
ชุดที่ 1	700	3	3.75%
ชุดที่ 2	1,110	5	4.42%
รวม	1,810	4.2	4.16%
<b>31 ก.ค. 2557</b>			
ชุดที่ 1	435	3	3.85%
ชุดที่ 2	385	5	4.40%
ชุดที่ 3	600	7	4.70%
ชุดที่ 4	280	10	5.00%
รวม	1,700	6	4.46%
<b>13 ต.ค. 2557</b>			
รวม	200	2.9	3.85%
<b>25 พ.ย. 2557</b>			
รวม	290	4	4.00%

### 3. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 597.4 ล้านบาท ลดลง 525.7 ล้านบาท หรือคิดเป็น 46.8% ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค้าก่อสร้าง ทั้งนี้ เนื่องจากการระหว่างก่อสร้างภายในปีได้ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนสิ้นปี และบริษัทฯ ได้ชำระหนี้ส่วนใหญ่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้เจ้าหนี้การค้าค้าง ณ สิ้นปี ลดลง หากเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน

### ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 4,480.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 326.3 ล้านบาท หรือคิดเป็น 7.9% โดยการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2557 จำนวน 978.6 ล้านบาท ประกอบกับผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 0.56 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลสำหรับการดำเนินงานประจำปี 2556 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2557 ในรูปของหุ้นปันผลในอัตรา 20 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวน 45.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเงินปันผลอีกจำนวน 651.8 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าการจ่ายปันผลรวม 697.7 ล้านบาท หรือ 0.76 บาทต่อหุ้น

### การวิเคราะห์สภาพคล่อง

#### กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: ล้านบาท)	2556	2555	เพิ่มขึ้น (ลดลง)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	165.5	4.0	(161.5)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,704.6)	(4,599.5)	2,894.9
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	884.4	4,646.6	3,762.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(654.6)	51.1	705.7

#### 1. กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานในปี 2557 เท่ากับ 4.0 ล้านบาท ลดลง 161.5 ล้านบาท โดยรายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ได้แก่ค่าไว้ในส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานและฐานะการเงินข้างต้นแล้ว

#### 2. กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุนในปี 2557 เท่ากับ 4,599.5 ล้านบาท คิดเป็นการลงทุนเพิ่มขึ้น 2,894.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากรายการดังต่อไปนี้

##### ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนน้อยลง 143.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีมูลค่างานก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปีน้อยลงเล็กน้อยหากเทียบกับปี 2556

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายน้อยลง 142.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดจ่ายเพื่อซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนรวมฯ และกองทุนตราสารหนี้ โดยเงินสดจ่ายในปี 2557 น้อยลงเนื่องจาก บริษัทฯ ได้ลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนตราสารหนี้ ครั้งแรกเพียงครั้งเดียว มูลค่าลงทุนรวม 466.2 ล้านบาท เทียบกับการลงทุน 2 ครั้ง ในปี 2556 ในการเพิ่มทุนของกองทุนรวมฯ ครั้งที่ 2 และ ครั้งที่ 3

##### ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้กับกองทุนรวมฯ น้อยลงจำนวน 2,129.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินการขายทรัพย์สินให้แก่อสังหาริมทรัพย์เพียงครั้งเดียว เทียบกับการขายถึง 2 ครั้งในปี 2556 ส่งผลให้เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์น้อยลงด้วยจากปี 2556 จำนวน 193.6 ล้านบาท



เงินสดจ่าย (สุทธิจากเงินสดรับ) เพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นจำนวน 599.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมในการบริหารเงินของบริษัท เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้น

เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทร่วมทุนเพิ่มขึ้น 266.5 ล้านบาท จากการชำระเงินลงทุนในบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) รวมมูลค่า 31.9 ล้านบาท และในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด รวมมูลค่า 249.2 ล้านบาท

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ที่เพิ่มขึ้น 18.1 ล้านบาท จากปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการขยายกิจการของบริษัท

### 3. กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 4,646.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,762.1 ล้านบาท เนื่องมาจากสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

#### ปัจจัยที่ทำให้กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

เงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท เพิ่มขึ้น 1,800.0 บาท จากการเสนอขายหุ้นกู้ภายในปี จำนวน 4,500 บาท หักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายดังกล่าวจำนวน 6.7 ล้านบาท สุทธิแล้วคงเหลือเงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 4,493.3 ล้านบาท

เงินสดรับ (สุทธิจากเงินสดจ่าย) เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 2,663.3 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักสืบเนื่องจากในปี 2556 มีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมจำนวนมาก โดยมีการจ่ายคืนเงินกู้ยืมมากกว่าเงินสดที่ได้รับจากเงินกู้ สุทธิแล้วจ่ายคืนจำนวน 1,904.1 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2557 นั้น บริษัทฯ ได้รับเงินสดจากเงินกู้ยืมมากกว่าเงินที่จ่ายเพื่อคืนเงินกู้ สุทธิแล้วได้เงินจำนวน 759.2 ล้านบาท

#### ปัจจัยหลักที่ทำให้กระแสเงินสดลดลง

เงินสดจ่ายปันผลเพิ่มขึ้น 555.4 ล้านบาท จากการจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2556 ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2557 ในรูปของหุ้นปันผลในอัตรา 20 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวน 45.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเงินปันผลอีกจำนวน 651.8 ล้านบาท

เงินสดรับ (สุทธิจากเงินสดจ่าย) เงินกู้ยืมระยะสั้นลดลง 146.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ 2556

## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2556 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการของบริษัทจดทะเบียน ในการกำกับดูแลกิจการ ให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัทที่จัดทำขึ้น มีข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ป้องกันการทุจริตและการดำเนินการที่ผิดปกติ รวมทั้งได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปที่จะได้รับทราบข้อมูลที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า งบการเงินรวมประจำปี 2556 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ได้แสดงฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงาน ครบถ้วน และเชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายสมยศ อนันตประยูร)  
ประธานคณะกรรมการ

# รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะบริษัทของ บริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท คับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะบริษัท งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะบริษัท และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะบริษัท และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสด  
เฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



อโนทัย ลีภิจวัฒน์ะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

# งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	370,937,609	319,822,524	330,693,850
เงินลงทุนชั่วคราว	8	1,815,034,931	663,495,683	1,788,239,582
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	9	103,848,475	48,252,871	101,486,296
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.3	12,900,000	-	12,900,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		24,845,902	63,152,578	24,845,902
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	49,649,395	12,025,981	51,232,364
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	3,304,961,616	2,225,070,960	3,304,961,616
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>5,682,177,928</b>	<b>3,331,820,597</b>	<b>5,614,359,610</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพ์เพื่อขาย	12	1,851,315,225	1,387,461,150	1,851,315,225
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	908,650,884
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	14	286,402,472	13,021,557	295,400,183
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	15	7,958,646,915	6,167,212,947	7,958,646,915
สิทธิการเช่า (สุทธิ)	16	52,907,343	63,953,042	52,907,343
รายได้จากสัญญาเช่าค่านินงานรอดัตบัญญัติ (สุทธิ)		23,022,347	19,819,925	23,022,347
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	17	66,840,695	43,441,896	66,429,835
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่รอการดัตบัญญัติ (สุทธิ)	22	10,163,396	9,339,527	10,249,912
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	18	20,556,136	12,786,991	20,502,633
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>10,269,854,529</b>	<b>7,717,037,035</b>	<b>11,187,125,277</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>15,952,032,457</b>	<b>11,048,857,632</b>	<b>16,801,484,887</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	250,000,000	198,688,257	250,000,000	198,688,257
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	597,440,478	1,123,148,689	624,422,023	1,084,994,956
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของ					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	391,218,800	87,000,000	391,218,800	87,000,000
- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	23	1,952,981	4,150,812	1,952,981	4,150,812
- เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	26	13,394,417	-	13,394,417	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	37.4	-	-	998,000,000	554,000,000
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		20,866,472	21,337,045	20,819,212	21,289,784
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		85,293,215	241,728,373	78,939,047	98,366,209
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ถือไว้เพื่อขาย	11	1,562,662,781	832,202,962	1,562,662,781	832,202,962
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	8,236,192	21,496,797	8,014,498	20,855,384
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,931,065,336	2,529,752,935	3,949,423,759	2,901,548,364
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	19	1,175,712,200	1,501,917,490	1,175,712,200	1,501,917,490
หุ้นกู้ (สุทธิ)	21	7,190,770,138	2,695,283,363	7,190,770,138	2,695,283,363
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	23	2,501,990	4,454,971	2,501,990	4,454,971
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	25	122,171,657	151,284,564	122,171,657	151,284,564
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	26	33,312,784	-	33,312,784	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	27	10,307,471	8,376,294	10,307,471	8,376,294
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,119,438	3,994,988	6,119,438	3,994,988
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,540,895,678	4,365,311,670	8,540,895,678	4,365,311,670
รวมหนี้สิน		11,471,961,014	6,895,064,605	12,490,319,437	7,266,860,034

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะทางการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)</b>				
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	28			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 963,892,119 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	963,892,119		963,892,119	
หุ้นสามัญ 917,998,474 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		917,998,474		917,998,474
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 963,891,769 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	963,891,769		963,891,769	
หุ้นสามัญ 917,992,494 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		917,992,494		917,992,494
ส่วนเกินทุนจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย				
ด้วยการแลกหุ้น	172,861,100	172,861,100	202,175,962	202,175,962
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	28	1,548,743,732	1,548,743,732	1,548,743,732
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	29.1	90,000,000	42,000,000	90,000,000
ยังไม่จัดสรร		1,711,289,570	1,478,347,942	1,310,932,638
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	30	(6,714,728)	(6,152,241)	(7,060,791)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		4,480,071,443	4,153,793,027	4,311,165,450
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		4,480,071,443	4,153,793,027	4,311,165,450
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		15,952,032,457	11,048,857,632	16,801,484,887

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	11, 15	551,132,283	500,496,474	551,132,283	465,609,208
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		4,336,756,425	6,584,951,433	4,336,756,425	3,591,900,805
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		(219,006,294)	(178,989,386)	(218,954,503)	(177,264,930)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(3,050,108,698)	(4,961,775,351)	(3,050,108,698)	(2,383,204,619)
กำไรขั้นต้น		1,618,773,716	1,944,683,170	1,618,825,507	1,497,040,464
รายได้อื่น	31	169,797,963	83,521,216	133,889,443	452,373,981
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(283,335,313)	(131,759,063)	(276,574,435)	(127,358,835)
ต้นทุนทางการเงิน	32	(294,827,675)	(182,867,515)	(313,566,391)	(190,642,932)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน					
ในกิจการร่วมค้า	14.1	(7,739,975)	(1,257,736)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,202,668,716	1,712,320,072	1,162,574,124	1,631,412,678
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34	(224,053,477)	(248,861,663)	(214,418,373)	(164,059,696)
กำไรสำหรับปี		978,615,239	1,463,458,409	948,155,751	1,467,352,982
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย		(562,487)	(100,390,105)	(97,952)	(101,200,703)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี		(562,487)	(100,390,105)	(97,952)	(101,200,703)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		978,052,752	1,363,068,304	948,057,799	1,366,152,279
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		978,615,239	1,463,458,409	948,155,751	1,467,352,982
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
กำไรสำหรับปี		978,615,239	1,463,458,409	948,155,751	1,467,352,982
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		978,052,752	1,363,068,304	948,057,799	1,366,152,279
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		978,052,752	1,363,068,304	948,057,799	1,366,152,279
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	35	1.02	1.52	0.98	1.52

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

		งบการเงินรวม (บาท)						
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						
		กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวม
		ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการแลกหุ้น	กำไรสะสมแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย ยังไม่ได้จัดสรร	ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนซื้อขาย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557		917,992,494	1,548,743,732	172,861,100	42,000,000	1,478,347,942	(6,152,241)	4,153,793,027
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี พ.ศ. 2557								
ออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อจ่ายหุ้นปันผล	28,29.2	45,899,275	-	-	-	(45,899,275)	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	29.1	-	-	-	48,000,000	(48,000,000)	-	-
เงินปันผลจ่าย	29.2	-	-	-	-	(651,774,336)	-	(651,774,336)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	978,615,239	(562,487)	978,052,752
ยอดคงเหลือสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557		963,891,769	1,548,743,732	172,861,100	90,000,000	1,711,289,570	(6,714,728)	4,480,071,443

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)						
	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการแลกหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่จัดสรร	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น - กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในหลักทรัพย์ซื้อขาย
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 (ก่อนปรับปรุง)	510,000,000	1,548,743,732	202,175,962	-	385,947,991	117,797,330
รายการปรับปรุงจากการปฏิบัติตามนโยบายบัญชีใหม่	-	-	-	-	3,956,009	(23,559,466)
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 (หลังปรับปรุง)	510,000,000	1,548,743,732	202,175,962	-	389,904,000	94,237,864
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี พ.ศ. 2556	407,992,494	-	-	-	(407,992,494)	-
ออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อจ่ายหุ้นเป็นผล	-	-	-	42,000,000	(42,000,000)	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	(96,331,850)	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	1,467,352,982	(101,200,703)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	1,366,152,279
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	917,992,494	1,548,743,732	202,175,962	42,000,000	1,310,932,638	4,014,881,987

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

		งบการเงินเฉพาะบริษัท (บาท)				
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการแลกหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น
				กำไรสุทธิ - ทุนสำรองตาม กฎหมาย	กำไรสุทธิ - กำไรเบ็ดเสร็จอื่น - กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ซื้อขาย	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี พ.ศ. 2557						
ออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อจ่ายหุ้นเป็นผล	28, 29.2	45,899,275	-	-	(45,899,275)	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	29.1	-	-	48,000,000	(48,000,000)	-
เงินปันผลจ่าย	29.2	-	-	-	(651,774,336)	(651,774,336)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	948,155,751	(97,952)
ยอดคงเหลือสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557		963,891,769	1,548,743,732	202,175,962	1,513,414,778	(7,060,791)
				90,000,000		4,311,165,450

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,202,668,716	1,712,320,072	1,162,574,124	1,631,412,678
<b>รายการปรับปรุง</b>					
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	9	7,404,359	-	7,404,359	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	14.1	7,739,975	1,257,736	-	-
ขาดทุนจากการยกเลิกเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า		-	149,084	-	149,084
ค่าเสื่อมราคา - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	164,809,387	125,758,382	164,809,387	125,758,382
- ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	17	11,836,493	6,548,864	11,781,531	6,541,135
ค่าตัดจำหน่าย		2,408,005	5,136,079	2,396,457	5,136,079
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(1,286,647,727)	(1,623,176,082)	(1,286,647,727)	(1,208,696,186)
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		(100,034)	2,463,758	(100,034)	2,463,758
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	31	(8,911,432)	(4,214,109)	(5,892,311)	(3,870,459)
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี		(13,513,788)	(14,897,322)	(13,513,788)	(14,897,322)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	27	1,931,177	6,971,137	1,931,177	6,971,137
ดอกเบี้ยรับ	31	(2,424,460)	(7,754,315)	(2,379,941)	(7,761,493)
เงินปันผลรับ	31	(98,249,153)	(56,721,600)	(98,249,153)	(406,721,573)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	32	294,827,675	182,867,515	313,566,391	190,642,932
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>					
(ไม่รวมผลกระทบของการซื้อและการจำหน่ายบริษัทย่อย)					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(62,837,741)	(28,879,841)	(42,195,435)	(54,638,853)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(37,623,414)	53,073,231	(39,852,393)	45,906,832
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(8,058,562)	(6,680,634)	(7,993,511)	(6,479,457)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		132,510,630	(2,057,539)	133,424,774	(1,659,196)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		(470,573)	(29,961,044)	(470,572)	2,628,579
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(13,260,605)	18,422,073	(12,840,886)	18,028,076
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว		(72,222,765)	(43,882,049)	(72,222,765)	11,075,928
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้		(1,779,925)	-	(1,779,925)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		(5,392,400)	953,899	(5,392,400)	953,899
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
ดอกเบี้ยรับ		2,262,238	9,239,597	2,217,719	15,193,207
เงินสลับจากเงินปันผลรับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		98,249,153	56,721,600	98,249,153	56,721,600
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(243,563,714)	(164,308,287)	(245,063,980)	(152,892,531)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(67,576,964)	(33,812,531)	(71,633,892)	(16,458,912)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>					
		4,014,551	165,537,674	(7,873,641)	245,507,324

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	8	(6,361,000,000)	(4,340,000,000)	(5,885,000,000)	(3,454,000,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว		5,220,000,000	3,798,400,002	4,105,000,000	3,574,400,001
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	12	(466,185,000)	(608,374,200)	(466,185,000)	(608,374,200)
เงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในกิจการร่วมค้า	14.1	(281,120,890)	(14,598,000)	(281,120,890)	(14,598,000)
เงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	(10,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินมัดจำค่าที่ดิน	18, 38.2	(7,659,000)	-	(7,659,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์	17	(35,816,626)	(17,730,266)	(35,350,816)	(17,730,266)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(6,538,212,862)	(6,681,750,631)	(6,491,604,145)	(5,990,788,838)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	(66,667,758)	(56,431,555)	(66,667,758)	(52,497,334)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.3	(161,900,000)	-	(161,900,000)	-
เงินสดรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37.3	149,000,000	-	149,000,000	74,394,004
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากภาษี)		4,263,122,651	6,392,142,260	4,263,122,651	3,492,967,658
เงินสดรับจากการขายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		556,039	-	556,039	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	16	-	(56,243,364)	-	(56,243,364)
เงินสดรับจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	-	507,169,963
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		(313,594,917)	(119,979,505)	(162,894,888)	(57,454,896)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>		<b>(4,599,478,363)</b>	<b>(1,704,565,259)</b>	<b>(5,050,703,807)</b>	<b>(2,602,755,272)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	19	4,299,143,042	2,202,831,743	4,299,143,042	2,202,831,743
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	19	1,556,213,510	2,541,821,169	1,556,213,510	2,231,821,169
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	19	(4,249,143,042)	(2,006,193,925)	(4,249,143,042)	(2,006,193,925)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	19	(797,000,000)	(4,445,928,867)	(797,000,000)	(3,675,623,346)
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	23	(4,150,812)	(6,646,769)	(4,150,812)	(6,646,769)
เงินสดรับเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	37.4	-	-	1,099,000,000	1,277,000,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย	37.4	-	-	(655,000,000)	(937,225,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	21	4,500,000,000	2,700,000,000	4,500,000,000	2,700,000,000
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	21	(6,709,465)	(5,110,950)	(6,709,465)	(5,110,950)
เงินปันผลจ่าย	29.2	(651,774,336)	(96,331,850)	(651,774,336)	(96,331,850)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>4,646,578,897</b>	<b>884,440,551</b>	<b>5,090,578,897</b>	<b>1,684,521,072</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>		<b>51,115,085</b>	<b>(654,587,034)</b>	<b>32,001,449</b>	<b>(672,726,876)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		319,822,524	974,409,558	298,692,401	971,419,277
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>		<b>370,937,609</b>	<b>319,822,524</b>	<b>330,693,850</b>	<b>298,692,401</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>					
การเพิ่มขึ้นของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
- เจ้าหน้าที่การค้า		353,871,365	1,059,959,657	353,253,370	1,012,732,945
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากสัญญาเช่าการเงิน	23	-	8,494,799	-	8,494,799
ออกหุ้นสามัญใหม่เพื่อจ่ายหุ้นปันผล	28, 29.2	45,899,275	407,992,494	45,899,275	407,992,494
การเพิ่มขึ้นของเจ้าหน้าที่ค่าหุ้นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13.2	-	-	373,967	-
<b>เงินสดจ่ายภาษีเงินได้</b>					
รวมกระแสเงินสดจ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด		(381,171,881)	(153,792,036)	(234,528,780)	(73,913,808)

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะบริษัทในหน้า 14 ถึง 94 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

## 1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 25 กันยายน พ.ศ. 2550 และเมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2555 ได้จดทะเบียนแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนกับกระทรวงพาณิชย์ และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด” เป็น “บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)” บริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

เลขที่ 1121 หมู่ที่ 3 ถนน เทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) คือ การให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ และขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่ากลุ่มบริษัท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทมีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทลงบันทึกภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15	เรื่อง สิ่งสูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27	เรื่อง การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวข้องกับ รูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องดังกล่าวและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการแปลงสภาพของเครื่องมือทางการเงินที่การตัดสินใจเป็นของผู้ถือตราสาร จะไม่มีผลกระทบกับการจัดประเภทของเครื่องมือทางการเงินในส่วนที่เป็นหนี้สิน นอกจากนี้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 ยังได้อธิบายส่วนประกอบของส่วนของเจ้าของว่า กิจกรรมอาจแสดงรายละเอียดการวิเคราะห์ถ้าไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่ละรายการในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นหรือในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างใดอย่างหนึ่งได้ การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่า ค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดการรับรู้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินเท่านั้น จึงสามารถจัดประเภทเป็นกิจกรรมลงทุน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติมข้อกำหนดของหลักการที่มีอยู่สำหรับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ภายใต้เงินได้หรือการตัดบัญชีหรือหนี้สินภายใต้เงินได้หรือการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 ฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันกำหนดให้กิจการวัดค่าภายใต้เงินได้หรือการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์โดยขึ้นกับการคาดการณ์ของกิจการเกี่ยวกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์จากการใช้หรือการขาย การปรับปรุงมาตรฐานฉบับนี้ได้มีการเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานว่า ราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมคาดว่าจะได้รับคืนโดยการขาย นอกจากนี้ได้มีการรวมการตีความฉบับที่ 21 เรื่องภายใต้เงินได้-การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่เป็นส่วนของมาตรฐานฉบับที่ 12 (ฉบับปรับปรุง 2555) การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดแนวทางปฏิบัติสำหรับการเช่าที่ดินซึ่งมีอายุการใช้งานไม่จำกัดให้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน มาตรฐานได้มีการแก้ไขให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอาคาร โดยจะต้องมีการพิจารณาแยกจากกันว่า ควรจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยใช้หลักการทั่วไปที่กล่าวในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555) ได้ตัดภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชีของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการตัดข้อความในส่วนของการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันออก การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการบันทึกบัญชี ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนรอกการตัดบัญชีที่เกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการจำหน่ายบางส่วนของหน่วยงานในต่างประเทศ วิธีการทางบัญชีดังกล่าวต้องใช้วิธีการปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการยกเลิกการเปิดเผยข้อมูลสำหรับกิจการที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล โดยยกเลิกการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดสำหรับรายการทั้งหมดที่เกิดขึ้นกับรัฐบาลและหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ได้มีการกำหนดคำนิยามของกิจการที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาลให้ง่ายและชัดเจนขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลังในเรื่องนี้ กรณีที่กิจการสูญเสียอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นสำหรับการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีจากวิธีส่วนได้เสียมาเป็นวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานการบัญชีกำหนดให้มีการปรับปรุงโดยวิธีย้อนหลังในเรื่องนี้ กรณีที่กิจการสูญเสียการควบคุมร่วมได้เสียในบริษัทดังกล่าวที่คงเหลืออยู่ต้องวัดมูลค่าด้วยวิธียุติธรรม การปรับปรุงเรื่องนี้ต้องใช้วิธีปรับไปข้างหน้าซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่มีวันเริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการเน้นหลักการของการเปิดเผยที่มีอยู่ในปัจจุบันสำหรับเหตุการณ์และรายการที่มีสาระสำคัญ โดยมีการเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมการเปิดเผยเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิ (ถ้าหากมีสาระสำคัญ) และต้องมีการปรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้เป็นปัจจุบันจากข้อมูลล่าสุดของรายงานประจำปี การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายการปันส่วนค่าความนิยมให้หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจะต้องไม่เกินกว่าส่วนงานดำเนินงานก่อนการรวมส่วนงาน ตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สามารถแบ่งแยกได้ที่ได้จากการรวมธุรกิจ โดยสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนต้องรับรู้แยกต่างหากจากค่าความนิยม สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่ต่างกันอาจรับรู้รวมกันเป็นสินทรัพย์หน่วยเดียวกัน ถ้ามีอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ใกล้เคียงกัน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) ได้ขยายขอบเขตครอบคลุมการจัดประเภทและวิธีการบันทึกบัญชีของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสดและการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนในกลุ่มกิจการ การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) ได้แก้ไขการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมให้ทางเลือกในการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยวัดจากมูลค่าสุทธิหรือ มูลค่าของสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อ จะทำได้ก็ต่อเมื่อตราสารนั้นแสดงถึงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของปัจจุบันและทำให้ผู้ถือมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งในสินทรัพย์สุทธิของกิจการตามสัดส่วนที่ลงทุนในกรณีที่มีการชำระบัญชี สำหรับองค์ประกอบอื่นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ เว้นแต่มาตรฐานการรายงานทางการเงินจะกำหนดให้ใช้เกณฑ์อื่นในการวัดมูลค่า แนวทางของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้จะนำมาใช้กับรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ทั้งหมดซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการรวมธุรกิจ การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) ได้มีการกำหนดการเปิดเผยข้อมูลสำหรับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก การเปิดเผยข้อมูลโดยมาตรฐานฉบับอื่นมีต้องนำมาปฏิบัติใช้ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีการกำหนดให้เปิดเผย การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท



## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่ากิจการจะเปิดเผยการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ของแต่ละส่วนงานเมื่อมีการรายงานการวัดมูลค่านั้นให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน การปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 กำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนการบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ที่เป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในประมาณการระยะเวลา หรือจำนวนของทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจซึ่งนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลด การปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 กำหนดให้มีการพิจารณาว่าข้อตกลงเป็นหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่โดยอ้างอิงจากเนื้อหาของข้อตกลง การตีความนี้กำหนดให้ประเมินว่าข้อตกลงเข้าเงื่อนไขข้อใด ข้อใด (1) การปฏิบัติตามข้อตกลงขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจง และ (2) ข้อตกลงดังกล่าวเป็นการให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้น การปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 กำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีในงบการเงินของผู้ลงทุนสำหรับส่วนได้เสียจากกองทุนเพื่อการรื้อถอน ซึ่งสินทรัพย์ของกองทุนมีการจัดการแยกต่างหาก และมีการจำกัดสิทธิของผู้ลงทุนในการเข้าถึงสินทรัพย์ของกองทุน การปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดว่าห้ามกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมนที่เรียนรู้ในวงจรระหว่างกลางงวดก่อน การปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 กำหนดวิธีการปฏิบัติทางบัญชีในการรับรู้สิ่งสูงใจที่ผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน การปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 ได้มีการให้แนวทางในการพิจารณาสัญญาที่ได้จัดทำขึ้นตามรูปแบบของกฎหมายให้เป็นสัญญาเช่า ว่าโดยเนื้อหาเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า หรือไม่ การพิจารณาดังกล่าวจะต้องพิจารณารายการหลายรายการที่มีการเชื่อมโยงกันเสมือนเป็นหนึ่งรายการ แนวทางดังกล่าวได้มีการให้ตัวอย่างของเงื่อนไขที่จะทำให้เนื้อหาของสัญญาเช่าไม่เข้าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 การบันทึกบัญชีจะต้องสะท้อนเนื้อหาของสาระของสัญญา การปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558

ก) กลุ่มมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่คาดว่าจะส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11	เรื่อง การร่วมกิจการ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2557)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินลงทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่การเพิ่มเติมข้อกำหนดให้กิจการจัดกลุ่มรายการที่แสดงอยู่ใน “กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น” โดยใช้เกณฑ์ว่ารายการนั้นสามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลังได้หรือไม่ มาตรฐานที่ปรับปรุงนี้ไม่ได้ระบุว่ารายการใดจะแสดงอยู่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2557) กำหนดให้รายการชิ้นส่วนอะไหล่ อุปกรณ์สำรองไว้ใช้งาน และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุง รับรู้เป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หากรายการนั้นเข้าค่านิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวให้จัดประเภทเป็นสินค้าคงเหลือ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 (ต่อ)

- ก) กลุ่มมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่คาดว่าจะส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ (ก) ผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย เปลี่ยนชื่อเป็น “การวัดมูลค่าใหม่” และต้องรับรู้ใน “กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ” แทนที่ ผลกำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะ ไม่สามารถรับรู้ตามวิธีขอบเขตหรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนได้ และ (ข) ต้นทุนบริการในอดีตจะรับรู้ในงวดที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงการ ผลประโยชน์ที่ยังไม่เป็นสิทธิขาดจะ ไม่สามารถรับรู้ตลอดระยะเวลาการให้บริการในอนาคตได้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2557) ให้ข้อกำหนดสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2557) ให้ข้อกำหนดสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าซึ่งต้องใช้วิธีส่วนได้เสีย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงาน โดยให้เปิดเผยข้อมูลตัววัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินรวมสำหรับเฉพาะส่วนงานที่รายงาน หากโดยปกติมีการนำเสนอข้อมูลจำนวนเงินดังกล่าวต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการปฏิบัติการ และถ้ามีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุดสำหรับส่วนงานที่รายงานนั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 ได้มีการกำหนดคำนิยามของคำว่า “ควบคุม” ซึ่งถูกนำมาใช้แทนหลักการของการควบคุมและการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานนี้ได้กำหนดว่าเมื่อใดกิจการควรจัดทำงบการเงินรวม ให้นิยามหลักการของการควบคุม อธิบายหลักการของการนำหลักการของการควบคุมไปใช้ รวมถึงอธิบายถึงข้อกำหนดในการจัดทำงบการเงินรวม หลักการสำคัญของมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้ คือหากมีอำนาจควบคุม จะต้องมีการจัดทำงบการเงินรวมเฉพาะในกรณีที่ผู้ลงทุนได้แสดงให้เห็นถึงอำนาจการควบคุมที่เหนือกว่าผู้ถูกลงทุน ผู้ลงทุนได้รับผลตอบแทนที่ผันแปรจากการที่มีส่วนเกี่ยวข้องในผู้ถูกลงทุน และมีความสามารถในการใช้อำนาจในผู้ถูกลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่กิจการจะได้รับ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.2 มาตรฐานการบัญชีใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การตีความมาตรฐานการบัญชีใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง (ต่อ)

มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 (ต่อ)

- ก) กลุ่มมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่คาดว่าจะส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 ได้กำหนดคำนิยามของสัญญาร่วมการงานว่าเป็นสัญญาที่ผู้ร่วมทุนตั้งแต่สองรายขึ้นไปตกลงจะควบคุมร่วมในกิจกรรมที่จัดตั้งขึ้น การตัดสินใจในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องต้องได้รับความเห็นชอบโดยผู้ควบคุมร่วมอย่างเป็นเอกฉันท์จึงจะถือว่าเป็นไปตามข้อกำหนดของคำนิยามว่าการควบคุมร่วม การร่วมการงานสามารถอยู่ในรูปแบบของการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า การจัดประเภทขึ้นอยู่กับสิ่งที่แสดงออกมาซึ่งสัมพันธ์กับข้อตกลงที่จัดทำขึ้น หากในข้อกำหนดผู้ร่วมทุนได้รับเพียงสิทธิประโยชน์ การร่วมการงานดังกล่าวถือเป็นการร่วมค้า ส่วนการดำเนินงานร่วมกันจะมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระในหนี้สิน การดำเนินงานร่วมกันจะบันทึกบัญชีสิทธิในสินทรัพย์และภาระในหนี้สิน การร่วมค้าจะบันทึกส่วนได้เสียโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพื่อช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินความเสี่ยงและผลกระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียที่กิจการมีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม การร่วมการงาน และกิจการซึ่งมีโครงสร้างเฉพาะตัวซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุง และลดความซ้ำซ้อนของคำนิยามของมูลค่ายุติธรรม โดยการกำหนดคำนิยาม และแหล่งข้อมูลในการวัดมูลค่ายุติธรรม และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากการปรับปรุงมาตรฐานดังกล่าวกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2557) การตีความนี้ให้ใช้กับผลประโยชน์หลังจากออกจากงานประเภทโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำภายใต้การตีความนี้หมายถึงข้อกำหนดใดๆที่กำหนดให้กิจการต้องสมทบเงินทุนสำหรับผลประโยชน์หลังจากออกจากงานประเภทโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน การตีความนี้อธิบายถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสินทรัพย์หรือหนี้สินโครงการจากข้อกำหนดหรือข้อตกลงเกี่ยวกับเงินทุนขั้นต่ำผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประเมินแล้วว่าการปรับปรุงการตีความมาตรฐานดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท

- ข) กลุ่มมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง อย่างไม่มีสาระสำคัญรวมทั้งหมด 41 ฉบับ ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 และไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทมีดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง สัญญาประกัน

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

#### (ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม นโยบายการเงินและการดำเนินงาน และโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่าครึ่งหนึ่ง ในการประเมินว่าบริษัทมีการควบคุมบริษัทอื่นหรือไม่ บริษัทต้องพิจารณาถึงการมีอยู่และผลกระทบจากสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ที่กิจการสามารถใช้สิทธินั้นในปัจจุบัน รวมถึงสิทธิในการออกเสียงที่เป็นไปได้ซึ่งบริษัทอื่นถืออยู่ด้วย บริษัทรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย บริษัทจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่บริษัทสูญเสียอำนาจควบคุม

บริษัทบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจโดยใช้วิธีการซื้อ สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อบริษัทย่อย ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อโอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นและส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยบริษัท รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น และวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สิน และหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในการรวมธุรกิจด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง บริษัทวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ต้นทุนนั้นจะรวมส่วนแบ่งต้นทุนทางตรง

กรณีที่มีมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ มากกว่ามูลค่าสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา ผู้ซื้อต้องรับรู้ค่าความนิยม หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจน้อยกว่ามูลค่าราคายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย เนื่องจากมีการต่อรองราคาซื้อ จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน



## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

#### (ก) บริษัทย่อย

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ขอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มบริษัท นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

#### (ข) รายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

บริษัทปฏิบัติตามรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และหุ้นที่ได้มาของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อมาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมหรือมีอิทธิพลมีนัยสำคัญ ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้ราคายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเสมือนมีการขายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

#### (ค) กิจการร่วมค้า

กิจการร่วมค้าคือการประกอบกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจของบุคคลหรือกิจการตั้งแต่สองรายขึ้นไปโดยให้มีการควบคุมร่วมกันตามที่ตกลงไว้ในสัญญา การควบคุมร่วมดำรงอยู่ต่อเนื่องการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต้องได้รับความเห็นชอบเป็นเอกฉันท์จากผู้ร่วมค้าซึ่งมีส่วนร่วมในการควบคุม

เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าแสดงในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทโดยใช้วิธีส่วนได้ส่วนเสียและวิธีราคาทุนตามลำดับ

รายชื่อของกิจการร่วมค้า และส่วนผลกระทบทางการเงินจากการได้มาและจำหน่ายกิจการร่วมค้าออกไปได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

#### (ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่บริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงินของกลุ่มบริษัท

#### (ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ และแปลงค่าสินทรัพย์หนี้สินที่เป็นตัวเงินตราต่างประเทศให้เป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

### 2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะบริษัท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึง เงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่คิดภาระค้ำประกัน และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะบริษัท

### 2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามสัญญาและตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.7 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นต้องมีความเป็นไปได้สูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนดังกล่าวจะหยุดคิดค่าเสื่อมราคาทันที ณ วันที่การจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย หากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่าที่จะได้รับคืนจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อเข้าเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทรายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายด้วย เนื่องจากรายการดังกล่าวจะต้องจำหน่ายออกไปเมื่อสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีการขายออกไป

รายการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี สิทธิการเช่า และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

### 2.8 เงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า เป็นเงินลงทุนเพื่อขาย การจัดประเภทนี้ขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายของเงินลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

เงินลงทุนเพื่อขาย คือ เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่มีระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารแสดงเจตจำนงที่จะถือไว้ในช่วงเวลาน้อยกว่า 12 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานก็จะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน หรือเว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นต้องขายเพื่อเพิ่มเงินทุนดำเนินงาน จึงจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

เงินลงทุนรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนวัดตามราคาเสนอซื้อที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยอ้างอิงราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทจะทดสอบค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่ารวมไว้ในงบกำไรขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและ ต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน นั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการ ก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผล ขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรงเพื่อที่ปันส่วน ราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคารและคลังสินค้า	30 ปี และ 40 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี, 25 ปี และ 40 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	10 ปี และ 20 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

การรวมรายการในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะ ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายงานนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและ บำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่า ตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.10 การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว

อัตราที่ใช้คำนวณต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของยอดเงินกู้ยืมในระหว่างปี ในกรณีที่เงินกู้ยืมเกิดขึ้นโดยเฉพาะเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างปีของเงินกู้ยืมนั้นหักด้วยรายได้ที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนเป็นการชั่วคราว

### 2.11 สิทธิการเช่า

รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการเช่าเป็นระยะเวลา 20 ถึง 30 ปี

### 2.12 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้คลังสินค้า	5 ปี
รถยนต์	5 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม



## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.12 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ (ต่อ)

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.14)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนอื่นสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

### 2.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

ต้นทุนที่ใช้ในการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการพัฒนาที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกแบบและทดสอบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงซึ่งบริษัทเป็นผู้ดูแล จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อเป็นไปตามข้อกำหนดทุกข้อดังนี้

- มีความเป็นไปได้ทางเทคนิคที่กิจการจะทำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนให้เสร็จสมบูรณ์เพื่อนำมาใช้ประโยชน์หรือขายได้
- ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะทำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนให้เสร็จสมบูรณ์และนำมาใช้ประโยชน์หรือขาย
- กิจการมีความสามารถที่จะนำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนนั้นมาใช้ประโยชน์หรือขาย
- สามารถแสดงว่าโปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นให้ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจในอนาคตอย่างไร
- มีความสามารถในการจัดหาทรัพยากรด้านเทคนิค ด้านการเงิน และด้านอื่นได้เพียงพอที่จะนำมาใช้เพื่อทำให้การพัฒนาเสร็จสิ้นสมบูรณ์ และนำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมาใช้ประโยชน์หรือนำมาขายได้
- กิจการมีความสามารถที่จะวัดมูลค่าของรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนโดยตรงที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จะรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ต้นทุนการพัฒนาอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขเหล่านี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาหากก่อนหน้านี้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายไปแล้ว จะไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในเวลาภายหลัง

ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ตามประมาณการแต่ไม่เกิน 3 ปี

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.14 การค้ำของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด เช่น ค่าความนิยม ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการค้ำของเป็นประจำปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการค้ำของ เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการค้ำของจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการค้ำของสินทรัพย์นอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำของไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการค้ำของ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 2.15 รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตบัญชี

รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตบัญชีเกิดขึ้นจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ซึ่งรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทจะหยุดการรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยวิธีเส้นตรงเมื่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ถูกจัดประเภทไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

### 2.16 สัญญาเช่าระยะยาว

**สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า**

#### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานก่อนหมดอายุการเช่า เช่น เงินเพิ่มที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่การยกเลิกนั้นเกิดขึ้น

**สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า**

#### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานแสดงรวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.17 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น ในเวลาต่อมาเงินกู้ยืมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทน (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้จะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีที่ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมด ค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 2.18 ผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สิน ค่าใช้จ่ายสำหรับโบนัส และรับรู้ประมาณการผลประโยชน์เมื่อมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือตามประเพณีปฏิบัติในอดีตซึ่งก่อให้เกิดภาระผูกพันจากการอนุมาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงาน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน เป็นต้น

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ ภาระผูกพันนี้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของพันธบัตรใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.19 ประมาณการหนี้สิน - ทั่วไป

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อ กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงซึ่งจัดทำไว้อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไปและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้อย่างค่อนข้างแน่กลุ่มที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการหนี้สินนี้ไม่ได้รวมเรื่องผลประโยชน์ตอบแทนพนักงาน เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้กล่าวถึงนโยบายการบัญชีเรื่องผลประโยชน์ตอบแทนพนักงานในหมายเหตุข้อ 2.18 เรื่อง ผลประโยชน์พนักงานแล้ว

### 2.20 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

### 2.21 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่สามารถกำหนดเงินปันผลได้อย่างอิสระจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับการออกหุ้นใหม่หรือสิทธิในการซื้อขายหุ้นที่จ่ายออกไปโดยแสดงรายการดังกล่าวด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีไว้เป็นรายการหักในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกหุ้น

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.22 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญซึ่งได้แสดงในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน หนี้สินหมุนเวียนอื่นบางประเภท และหุ้นกู้ ซึ่งนโยบายการบัญชีเฉพาะสำหรับรายการแต่ละรายการได้เปิดเผยแยกไว้ในแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

### 2.23 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่จะได้รับจากการขายซึ่งไม่รวมการขายภายในกลุ่มบริษัทสำหรับงบการเงินรวม (ถ้ามี) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้เมื่อความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของได้โอนไปยังผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าเช่าและรายได้จากการให้บริการแก่ลูกค้าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและบริการ บริษัทรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง แต่จะหยุดรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและใช้เกณฑ์การรับชำระหนี้ เมื่อค้างชำระนานเกินกว่าหกเดือนและมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการชำระหนี้ (ถ้ามี)

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและคำนึงถึงจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มบริษัท

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

### 2.24 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน และค่าธรรมเนียมในการตัดจำหน่ายหุ้นกู้

### 2.25 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทจะรับรู้ในด้านหนี้สินในงบการเงินของกลุ่มบริษัทในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล



## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.26 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือ ที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทอยู่ และบริษัทร่วมของกลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานและเกิดรายได้ทางภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการขึ้นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีอากรไปปฏิบัติซึ่งขึ้นอยู่กับการตีความ และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีอากร หากคาดว่าจะต้องจ่ายชำระเจ้าหน้าที่ภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตั้งเต็มจำนวนตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรทางบัญชีและกำไร(ขาดทุน)ทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือ ที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ กลุ่มบริษัทได้ตั้งภาษีเงินได้รอตัดบัญชีโดยพิจารณาจากผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทร่วม และส่วนได้เสียในกิจการร่วมค้าที่ต้องเสียภาษีเว้นแต่กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นได้ภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.27 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในส่วนงานด้านการให้เข้าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นหลัก โดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานภูมิศาสตร์เดียว คือในประเทศไทย ดังนั้นจึงได้มีการเสนอข้อมูลจำแนกตามส่วนงานธุรกิจเท่านั้น

## 3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 3.1 บัญชีความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มบริษัทย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารซึ่งเป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยจะทำการประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงิน และกำหนดหลักการจัดการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เพื่อครอบคลุมความเสี่ยงอย่างเฉพาะเจาะจง

#### 3.1.1 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอย่อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนพบได้จากกรณีที่มียอดเงินสินเชื่อในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอในระดับหนึ่ง เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่อาจเกิดขึ้นได้

### 3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

#### 3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

##### 3.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่เหมาะสม เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ให้เช่าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม เงินฝากธนาคารได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

##### 3.1.3 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีการทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้กลุ่มบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้มีการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสำหรับหุ้นกู้บางส่วน (หมายเหตุ 21) เพื่อลดต้นทุนทางการเงินทั้งนี้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินและสัญญาแลกเปลี่ยนดอกเบี้ยดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1 เครื่องมือทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1.3 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย (ต่อ)

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญและอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สรุปได้ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม						
พ.ศ. 2557 (บาท)						
ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	
	ระยะเวลาก่อนครบกำหนดของสัญญาหรือก่อนกำหนดตราใหม่		ไม่มีดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	น้อยกว่า 1 ปี		1 - 10 ปี		รวม	
-	363,150,545	-	7,787,064	370,937,609	-	0.10 - 1.10
-	-	-	1,815,034,931	1,815,034,931	-	-
-	-	-	103,848,475	103,848,475	-	-
-	-	-	1,851,315,225	1,851,315,225	-	-
-	363,150,545	-	3,777,985,695	4,141,136,240	-	-
250,000,000	-	-	-	250,000,000	MLR -2.00	-
391,218,800	-	-	-	391,218,800	MLR -2.375 ถึง MLR -1.75	-
-	1,952,981	-	-	1,952,981	-	4.47 - 10.64
-	-	-	597,440,478	597,440,478	-	-
1,175,712,200	-	-	-	1,175,712,200	MLR -2.375 ถึง MLR -1.75	-
-	-	2,501,990	-	2,501,990	-	4.47 - 10.64
1,562,662,781	-	-	-	1,562,662,781	MLR -2.375 ถึง MLR -1.50	-
-	-	7,190,770,138	-	7,190,770,138	-	3.75 - 5.00
3,379,593,781	1,952,981	7,193,272,128	597,440,478	11,172,259,368	-	-

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินลงทุนชั่วคราว

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

รวมสินทรัพย์ทางการเงิน

หนี้สินทางการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)

หนี้สินที่ก่อขึ้นโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

หุ้นกู้ (สุทธิ)

รวมหนี้สินทางการเงิน

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1 เครื่องมือทางการเงินและปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1.3 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย (ต่อ)

ขอลดลงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญและอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สรุปได้ดังต่อไปนี้ (ต่อ)

		งบการเงินรวม				
		พ.ศ. 2556 (บาท)				
		อัตราดอกเบี้ยคงที่				
ปรับขึ้นลงตามอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวคงเหลือก่อนครบกำหนดของสัญญาหรือก่อนกำหนดอัตราใหม่	ไม่มีดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่
		น้อยกว่า 1 ปี	1 - 10 ปี			
-	-	68,792,146	-	251,030,378	319,822,524	0.50 - 2.20
-	-	-	-	663,495,683	663,495,683	-
-	-	-	-	48,252,871	48,252,871	-
-	-	-	-	1,387,461,150	1,387,461,150	-
-	-	68,792,146	-	2,350,240,082	2,419,032,228	-
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เงินลงทุนชั่วคราว						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่อขาย						
<b>รวมสินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของหนี้สินตามสัญญาทางการเงิน (สุทธิ)						
ดำเนินการและเจ้าหนี้อื่น						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)						
หนี้สินภายใต้สัญญาทางการเงิน (สุทธิ)						
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย						
หุ้นกู้ (สุทธิ)						
<b>รวมหนี้สินทางการเงิน</b>						



### 3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

#### 3.2 การบัญชีสำหรับอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินและกิจกรรมป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาในอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่ สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เครื่องมือดังกล่าวไม่รับรู้ในงบการเงินในวันเริ่มแรก

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันกลุ่มบริษัทจากความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญา รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยก่อนกำหนดหรือจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายละเอียดของอนุพันธ์ที่เป็นเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36

#### 3.3 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอายุคงเหลือต่ำกว่าหนึ่งปีมีค่าใกล้เคียงกับมูลค่าที่ตราไว้หักด้วยจำนวนเงินที่เปลี่ยนแปลงไปจากการประมาณการปรับปรุงด้วยระดับความน่าเชื่อถือ มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่ใช้เพื่อการเปิดเผยข้อมูล ประมาณขึ้นจากการคิดลดกระแสเงินสดที่กลุ่มบริษัทหรือบริษัทสามารถกู้ยืมได้ด้วยเครื่องมือทางการเงินที่คล้ายคลึงกันตามอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืม เปิดเผยรวมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19

### 4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และข้อสมมติฐาน

##### ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้ อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่นๆสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานอ้างอิงกับสถานการณ์ปัจจุบันในตลาด ข้อมูลเพิ่มเติมเปิดเผยในหมายเหตุ 27

#### 4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

##### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทได้ประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการค้อยค่าลงของลูกหนี้การค้าอันเป็นผลมาจากการที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้หรือไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ โดยการประมาณการนั้นจะพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถามความมีชื่อเสียงและการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้แต่ละราย

#### 5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มบริษัทอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

#### 6 ข้อมูลตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจในส่วนงานด้านการให้เข้าโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นหลักโดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานภูมิศาสตร์เดียว คือในประเทศไทย ดังนั้นจึงได้มีการเสนอข้อมูลจำแนกตามส่วนงานธุรกิจเท่านั้น

คณะกรรมการบริหารได้ประเมินผลการปฏิบัติการของส่วนงานดำเนินงานโดยวัดมูลค่าของผลการดำเนินงานตามส่วนงานรายได้ทางการเงินและต้นทุนทางการเงินจะไม่ถูกจัดสรรไปยังส่วนงานดำเนินงาน เพราะฝ่ายบริหารการเงินส่วนกลางทำหน้าที่บริหารจัดการเกี่ยวกับการเงินของกลุ่มบริษัท

รายได้ระหว่างส่วนงานนั้นมีการต่อรองราคากันเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน รายได้จากลูกค้าภายนอกที่รายงานแก่คณะกรรมการนั้นวัดมูลค่าลักษณะเดียวกันกับมูลค่าในงบกำไรขาดทุน

## 6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)					
	ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า และให้บริการ		ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน		รวม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
รายได้จากส่วนงานธุรกิจ	551,132,283	500,496,474	4,336,756,425	6,584,951,433	4,887,888,708	7,085,447,907
ต้นทุน	(219,006,294)	(178,989,386)	(3,050,108,698)	(4,961,775,351)	(3,269,114,992)	(5,140,764,737)
ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน	332,125,989	321,507,088	1,286,647,727	1,623,176,082	1,618,773,716	1,944,683,170
รายได้อื่น					169,797,963	83,521,216
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(283,335,313)	(131,759,063)
ต้นทุนทางการเงิน					(294,827,675)	(182,867,515)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมค้า					(7,739,975)	(1,257,736)
กำไรก่อนภาษีเงินได้					1,202,668,716	1,712,320,072
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(224,053,477)	(248,861,663)
กำไรสำหรับปี					978,615,239	1,463,458,409

	งบการเงินรวม (บาท)					
	ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้า และให้บริการ		ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน		รวม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	8,054,454,223	6,263,018,292	3,304,961,616	2,225,070,960	11,359,415,839	8,488,089,252
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	4,592,616,618	2,560,768,380
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม					15,952,032,457	11,048,857,632
หนี้สินตามส่วนงาน	7,950,964,512	3,240,461,763	1,562,662,781	832,202,962	9,513,627,293	4,072,664,725
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	1,958,333,721	2,822,399,880
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม					11,471,961,014	6,895,064,605
ค่าเสื่อมราคา	68,686,291	116,604,677	96,123,096	9,153,705	164,809,387	125,758,382
ค่าเสื่อมราคาที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	11,836,493	6,548,864
ค่าตัดจำหน่ายที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	2,408,005	5,136,079
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม					179,053,885	137,443,325

## 7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสด	128,063	149,524	113,871	143,315
เช็คในมือ	7,548,681	765,333	7,548,681	765,333
เงินฝากสถาบันการเงิน - ออมทรัพย์	363,149,375	68,790,990	322,971,125	47,713,593
- กระแสรายวัน	110,320	250,115,521	59,003	250,069,004
- ประจำประเภท 3 เดือน	1,170	1,156	1,170	1,156
รวม	370,937,609	319,822,524	330,693,850	298,692,401

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 เงินฝากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
เงินฝากสถาบันการเงิน - ออมทรัพย์	0.10 - 0.50	0.50 - 0.60	0.10 - 0.50	0.50 - 0.60
- ประจำประเภท 3 เดือน	1.10	2.00 - 2.20	1.10	2.00 - 2.20

## 8 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
หน่วยลงทุน - สะสมทรัพย์ตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย	1,812,393,695	662,482,263	1,786,030,925	138,614
<u>บวก</u> กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการตีมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	2,641,236	1,013,420	2,208,657	173
รวม	1,815,034,931	663,495,683	1,788,239,582	138,787

## 8 เงินลงทุนชั่วคราว (ต่อ)

เงินลงทุนชั่วคราวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	663,495,683	116,668,156	138,787	116,668,156
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้นระหว่างปี	6,361,000,000	4,340,000,000	5,885,000,000	3,454,000,000
เงินลงทุนชั่วคราวจำหน่ายระหว่างปี	(5,211,088,568)	(3,794,185,893)	(4,099,107,689)	(3,570,529,542)
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากการตีมูลค่ายุติธรรม				
ของเงินลงทุนเพื่อขาย	1,627,816	1,013,420	2,208,484	173
ยอดปลายปี	1,815,034,931	663,495,683	1,788,239,582	138,787

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินลงทุนชั่วคราวของกลุ่มบริษัท จำนวน 1,815,034,931 บาท (พ.ศ. 2556 : 663,495,683 บาท) เป็นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมของธนาคารในประเทศไทยที่ถือไว้ระยะสั้น

## 9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	35,348,795	31,146,963	35,099,652	30,170,655
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(7,404,359)	-	(7,404,359)	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น (สุทธิ)	27,944,436	31,146,963	27,695,293	30,170,655
ลูกหนี้เงินค้ำมัดจำสัญญาเช่าและบริการ	45,300,318	7,326,296	45,300,318	7,326,296
รายได้ค้ำมัดจำรับ	6,140,150	-	6,140,150	-
ลูกหนี้อื่น				
- บริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	230,000	-	19,830,500
- ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า				
และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,338,889	1,806,121	3,338,889	1,806,121
- เงินทดรองจ่าย - บริษัทอื่น	8,540,331	2,655,002	6,086,476	2,323,562
- เงินทดรองจ่าย - พนักงาน	-	86,366	-	86,366
- เงินทดรองจ่าย - การจัดตั้งบริษัทย่อย				
ในต่างประเทศ	4,585,603	-	4,926,422	-
- เงินทดรองจ่าย - กิจการร่วมค้า	-	1,992,061	-	1,992,061
- เงินมัดจำที่เรียกคืนได้	5,432,669	2,295,724	5,432,669	2,293,724
- รายได้ค้ำมัดจำไฟฟ้ารับ	2,403,857	534,090	2,403,857	534,090
- อื่น ๆ	162,222	180,248	162,222	169,623
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	103,848,475	48,252,871	101,486,296	66,532,998



## 9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (ต่อ)

ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น แยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้าที่อยู่ในกำหนดชำระ	9,004,400	11,002,037	8,771,142	10,025,729
ลูกหนี้การค้าที่เกินกำหนดชำระ 1 - 10 เดือน	26,344,395	20,144,926	26,328,510	20,144,926
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	35,348,795	31,146,963	35,099,652	30,170,655
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7,404,359)	-	(7,404,359)	-
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	27,944,436	31,146,963	27,695,293	30,170,655

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้การค้า-บริษัทอื่นที่เกินกำหนดชำระจำนวนเงิน 26,344,395 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : 20,144,926 บาท) ผู้บริหารได้มีการทบทวนความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้และพิจารณาตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวนทั้งสิ้น 7,404,359 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : ไม่มี)

## 10 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	35,667,859	539,887	37,265,395	-
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดขอคืน	7,496,802	8,956,245	7,482,235	8,850,122
ลูกหนี้จากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (หมายเหตุ 21)	6,484,734	2,529,849	6,484,734	2,529,849
รวม	49,649,395	12,025,981	51,232,364	11,379,971

## 11 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

	อสังหาริมทรัพย์		รายได้จาก		รวม
	เพื่อการลงทุน	สิทธิการเช่า	ดำเนินการ	สินทรัพย์	
	บาท	บาท	รอตัดบัญชี	ไม่หมุนเวียนอื่น	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,140,527,134	76,077,431	6,003,372	2,463,023	2,225,070,960
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,982,336,013	8,861,281	10,311,366	6,369,795	4,007,878,455
ขายระหว่างปี	(2,827,689,926)	(76,077,431)	(15,823,592)	(8,396,850)	(2,927,987,799)
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,295,173,221	8,861,281	491,146	435,968	3,304,961,616

หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

	ส่วนของเงิน		ค่าใช้จ่ายจาก		รวม
	กู้ยืมระยะยาวที่	เงินมัดจำจาก	สัญญาเช่า	ดำเนินการ	
	ถึงกำหนดชำระ	สัญญาเช่า	สัญญาเช่า	รอตัดบัญชี	บาท
	ภายในหนึ่งปี	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	ระยะยาว	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	710,000,000	510,616	114,175,496	7,516,850	832,202,962
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,491,200,000	397,143	71,065,638	-	1,562,662,781
ลดลงระหว่างปี	(710,000,000)	(510,616)	(114,175,496)	(7,516,850)	(832,202,962)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,491,200,000	397,143	71,065,638	-	1,562,662,781

# 11 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (ต่อ)

กลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย</b>					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	3,295,173,221	2,140,527,134	3,295,173,221	2,140,527,134
สิทธิการเช่า	16	8,861,281	76,077,431	8,861,281	76,077,431
		3,304,034,502	2,216,604,565	3,304,034,502	2,216,604,565
รายการอื่นที่เกี่ยวข้อง					
- รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงาน					
รอดักบัญชี		491,146	6,003,372	491,146	6,003,372
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		435,968	2,463,023	435,968	2,463,023
รวม		3,304,961,616	2,225,070,960	3,304,961,616	2,225,070,960
<b>หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย</b>					
<b>ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>					
ชำระภายในหนึ่งปี	19	1,491,200,000	710,000,000	1,491,200,000	710,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		397,143	510,616	397,143	510,616
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว	25	71,065,638	114,175,496	71,065,638	114,175,496
ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าดำเนินงาน					
รอดักบัญชี		-	7,516,850	-	7,516,850
รวม		1,562,662,781	832,202,962	1,562,662,781	832,202,962

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายประกอบด้วย 5 โครงการโดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,304.03 ล้านบาทและ 3,304.03 ล้านบาท สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ตามลำดับ (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : ประกอบด้วย 2 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,216.60 ล้านบาท และ 2,216.60 ล้านบาทสำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายบางส่วนได้ถูกนำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 19)

## 11 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (ต่อ)

รายละเอียดของรายได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังการจัดประเภท เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	265,236,661	127,624,068	265,236,661	103,462,624

## 12 เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท
ยอดยกมา	1,387,461,150	653,188,000
<b>บวก</b> การซื้อหน่วยลงทุนในระหว่างปี		
- หน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟกทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์	-	860,774,200
- หน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท	466,185,000	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(2,330,925)	(126,501,050)
ยอดคงเหลือ	1,851,315,225	1,387,461,150

## 12 เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท					
	พ.ศ. 2557			พ.ศ. 2556		
	บาท			บาท		
	หน่วยลงทุน ในกองทุนฯ	หน่วยลงทุน ในกองทรัสต์ฯ	รวม	หน่วยลงทุน ในกองทุนฯ	หน่วยลงทุน ในกองทรัสต์ฯ	รวม
หน่วยลงทุนเป็นเงินลงทุน ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,396,174,200	466,185,000	1,862,359,200	1,396,174,200	-	1,396,174,200
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลง มูลค่าสุทธิธรรม	(8,713,050)	(2,330,925)	(11,043,975)	(8,713,050)	-	(8,713,050)
รวม	1,387,461,150	463,854,075	1,851,315,225	1,387,461,150	-	1,387,461,150

กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนฯ และกองทรัสต์ฯ เพื่อดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนให้อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 15 โดยให้ใช้เงินลงทุนของกลุ่มบริษัท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ (ถ้ามี) ในการซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว

## 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 การเปลี่ยนแปลงในราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	898,276,917	898,276,917
การลงทุนเพิ่มขึ้นในระหว่างปี		
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	10,000,000	-
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด	331,132	-
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด	42,835	-
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	908,650,884	898,276,917



### 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

#### 13.2 รายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังต่อไปนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท								
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนชำระแล้ว (รวม)		วิธีราคาทุน		
		พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	
		ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท	
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงานคลังสินค้าและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	100	100	310,000,000	310,000,000	566,876,956	566,876,956
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด	ให้เช่าโรงงานคลังสินค้าและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	100	100	260,000,000	260,000,000	331,399,961	331,399,961
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-	10,000,000	-	10,000,000	-
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด	เพื่อการลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐมอริเชียส	100	-	331,132	-	331,132	-
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด	เพื่อการลงทุนในบริษัทอื่น	ฮ่องกง	100	-	42,835	-	42,835	-
							908,650,884	898,276,917

#### บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2557 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียวล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน 99,997 หุ้น คิดเป็นอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ซึ่งได้มีการเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว

#### บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด

เมื่อวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2557 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 ดอลลาร์สหรัฐ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน 10,000 หุ้น คิดเป็นอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัท มียอดเจ้าหนี้ค่าหุ้นเงินลงทุนคิดเป็นมูลค่า 331,132 บาท

#### บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจการลงทุนในบริษัทอื่น โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์ฮ่องกง โดยบริษัทถือหุ้นจำนวน 10,000 หุ้น คิดเป็นอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมียอดเจ้าหนี้ค่าหุ้นเงินลงทุนคิดเป็นมูลค่า 42,835 บาท

## 14 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

- 14.1 การเปลี่ยนแปลงในราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และพ.ศ. 2556 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	13,021,557	-	14,279,293	-
การลงทุนเพิ่มขึ้น	281,120,890	14,598,000	281,120,890	14,598,000
ส่วนแบ่งผลขาดทุน - สุทธิหลังภาษี	(7,739,975)	(1,257,736)	-	-
การจำหน่าย	-	(318,707)	-	(318,707)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	286,402,472	13,021,557	295,400,183	14,279,293

กิจการร่วมค้าระหว่างบริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัทกันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 บริษัทได้ขายชำระทุนจดทะเบียนเพิ่มเติมเต็มจำนวนมูลค่าหุ้นสำหรับ 7 บริษัท ซึ่งเรียกชำระค่าหุ้นจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 100 จำนวนที่เรียกเพิ่มทั้งสิ้น 31,945,740 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินลงทุนรวมคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 46,062,608 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : 14,116,868 บาท)

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด

เมื่อวันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2557 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไหล่แอนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 768,000,000 บาท โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 767,000,000 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,670,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทและกลุ่มเคพีเอ็น ยังคงสัดส่วนการถือหุ้นในสัดส่วนเดิม ซึ่งทุนจดทะเบียนส่วนที่เพิ่มได้มีการเรียกชำระแล้วร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินลงทุนรวมคิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 249,337,575 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : 162,425 บาท)

14 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

14.2 รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ชื่อบริษัท	ลักษณะของธุรกิจ	ประเทศ		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนจดทะเบียน		ทุนเรียกชำระแล้ว (รวม)		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
			ที่ตั้ง	ที่จดทะเบียน	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556	ร้อยละ	ร้อยละ	พ.ศ.2557	พ.ศ.2556	บาท	บาท
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 1 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์	ไทย		74.99	74.99			11,500,000	11,500,000	8,623,850	2,155,963
2	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 2 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์	ไทย		74.99	74.99			1,000,000	1,000,000	250,000	187,475
3	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 3 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์	ไทย		74.99	74.99			14,500,000	14,500,000	10,873,550	2,718,388
4	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 4 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์	ไทย		74.99	74.99			1,000,000	1,000,000	250,000	187,475
5	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 5 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์	ไทย		74.99	74.99			1,000,000	1,000,000	250,000	187,475
6	บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์รูฟ 6 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์	ไทย		74.99	74.99			14,500,000	14,500,000	10,873,550	2,718,388

กลุ่มบริษัทไม่มีภาระที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้าของกิจการร่วมค้า

## 14 เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้นำใบหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า เพื่อเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

- 1) หุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด จำนวน 862,384 หุ้น
- 2) หุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด จำนวน 1,087,354 หุ้น
- 3) หุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด จำนวน 1,087,354 หุ้น
- 4) หุ้นสามัญของบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 17 จำกัด จำนวน 1,199,839 หุ้น

14.2 รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

กลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียร้อยละ 74.99 และ 64.97 ในกิจการร่วมค้า บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 16, 17 จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะโวลแอนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ขายสินค้าและให้บริการในการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า พลังงานแสงอาทิตย์ และดำเนินโครงการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าระดับพรีเมียมตามลำดับ ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ของกิจการร่วมค้าซึ่งรวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีจำนวนเงินดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	360,208,537	97,769,958
สินทรัพย์หมุนเวียน	100,514,152	22,818,737
สินทรัพย์รวม	460,722,689	120,588,695
หนี้สินไม่หมุนเวียน	111,077,615	-
หนี้สินหมุนเวียน	63,257,802	106,476,262
หนี้สินรวม	174,335,417	106,476,262
สินทรัพย์สุทธิ	286,387,272	14,112,433
รายได้	13,475,726	91
ค่าใช้จ่าย	21,215,701	1,257,827
ส่วนแบ่งผลขาดทุน - สุทธิหลังภาษี	7,739,975	1,257,736



15	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)		งบการเงินรวม	
			อาคาร	
			ส่วนปรับปรุง	
	ที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	อาคารและระบบสาธารณูปโภค	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้	750,941,792	505,082,712	2,764,875,175	4,020,899,679
	-	-	(84,291,246)	(84,291,246)
	750,941,792	505,082,712	2,680,583,929	3,936,608,433
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556	750,941,792	505,082,712	2,680,583,929	3,936,608,433
	2,641,696,664	4,602,385,103	17,308,144	7,261,389,911
	-	56,431,555	-	56,431,555
	-	(4,013,247,010)	4,013,247,010	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(610,907,846)	-	(4,350,550,724)	(4,961,458,570)
	-	-	(125,758,382)	(125,758,382)
	2,781,730,610	1,150,652,360	2,234,829,977	6,167,212,947
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	2,781,730,610	1,150,652,360	2,326,322,676	6,258,705,646
	-	-	(91,492,699)	(91,492,699)
	2,781,730,610	1,150,652,360	2,234,829,977	6,167,212,947

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) (ต่อ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้



ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี (สุทธิ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)

การซื้อเพิ่มขึ้น

ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โอนสินทรัพย์ระหว่างปี

การโอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 11)

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี (สุทธิ)

งบการเงินรวม					
อาคาร					
ส่วนปรับปรุง					
อาคารและระบบ					
สาธารณูปโภค					
ที่ดิน	บาท	บาท	บาท	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
2,781,730,610		2,326,322,676		1,150,652,360	6,258,705,646
-		(91,492,699)		-	(91,492,699)
2,781,730,610		2,234,829,977		1,150,652,360	6,167,212,947
2,781,730,610		2,234,829,977		1,150,652,360	6,167,212,947
1,611,648,765		1,377,772,723		2,882,490,122	5,871,911,610
-		-		66,667,758	66,667,758
131,545,851		3,963,191,253		(4,094,737,104)	-
(660,243,856)		(3,322,092,157)		-	(3,982,336,013)
-		(164,809,387)		-	(164,809,387)
3,864,681,370		4,088,892,409		5,073,136	7,958,646,915
3,864,681,370		4,184,885,781		5,073,136	8,054,640,287
-		(95,993,372)		-	(95,993,372)
3,864,681,370		4,088,892,409		5,073,136	7,958,646,915

15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) (ต่อ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท					
อาคาร					
ส่วนปรับปรุง					
อาคารและระบบ		งานระหว่าง		รวม	
ที่ดิน	อาคารและระบบ	ก่อสร้าง	ก่อสร้าง	บาท	บาท
บาท	บาท	บาท	บาท		
622,991,791	2,764,875,173	450,916,717		3,838,783,681	
-	(84,291,245)	-		(84,291,245)	
622,991,791	2,680,583,928	450,916,717		3,754,492,436	
622,991,791	2,680,583,928	450,916,717		3,754,492,436	
2,606,738,828	17,308,144	3,952,870,353		6,576,917,325	
-	-	52,497,334		52,497,334	
-	3,305,632,044	(3,305,632,044)		-	
(448,000,009)	(3,642,935,757)	-		(4,090,935,766)	
-	(125,758,382)	-		(125,758,382)	
2,781,730,610	2,234,829,977	1,150,652,360		6,167,212,947	
2,781,730,610	2,326,322,676	1,150,652,360		6,258,705,646	
-	(91,492,699)	-		(91,492,699)	
2,781,730,610	2,234,829,977	1,150,652,360		6,167,212,947	

15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) (ต่อ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557	
ราคาทุน	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)	
การซื้อเพิ่มขึ้น	
ดอกเบี้ยที่ถือเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
โอนสินทรัพย์ระหว่างปี	
การโอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 11)	
ค่าเสื่อมราคา	
ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	
ราคาทุน	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	

งบการเงินเฉพาะบริษัท					
ที่ดิน บาท	อาคาร		งานระหว่าง ก่อสร้าง		รวม บาท
	ส่วนปรับปรุง อาคารและระบบ				
	บาท	บาท	บาท	บาท	
2,781,730,610	2,326,322,676		1,150,652,360		6,258,705,646
-	(91,492,699)		-		(91,492,699)
2,781,730,610	2,234,829,977		1,150,652,360		6,167,212,947
2,781,730,610	2,234,829,977		1,150,652,360		6,167,212,947
1,611,648,765	1,377,772,723		2,882,490,122		5,871,911,610
-	-		66,667,758		66,667,758
131,545,851	3,963,191,253		(4,094,737,104)		-
(660,243,856)	(3,322,092,157)		-		(3,982,336,013)
-	(164,809,387)		-		(164,809,387)
3,864,681,370	4,088,892,409		5,073,136		7,958,646,915
3,864,681,370	4,184,885,781		5,073,136		8,054,640,287
-	(95,993,372)		-		(95,993,372)
3,864,681,370	4,088,892,409		5,073,136		7,958,646,915

## 15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) (ต่อ)

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคารและคลังสินค้าไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 19)

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2557 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ “Equinox Office Tower” ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็น SJ Infinite 1 Business Center จำนวนเงิน 1,515,000,000 บาท และสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค โครงการ Equinox Office Tower จำนวน 500,000,000 บาท พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 35,000,000 บาท จากบริษัทในกลุ่มบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร การซื้อโครงการดังกล่าวเพื่อนำมาประกอบธุรกิจให้เช่า และขาย เพื่อสร้างรายได้และความเติบโตให้แก่บริษัทซึ่งโครงการมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,015,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้รับมอบทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิการครอบครองในทรัพย์สิน เพื่อให้บริษัทสามารถหาประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยเมื่อวันที่ 23 และ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้จ่ายชำระเพิ่มเติมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1,294,850,000 บาท และสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภค จำนวน 529,650,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,824,500,000 บาท สำหรับส่วนที่เหลือจำนวน 19,500,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR+1% ต่อปี บริษัทจะทำการจ่ายชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์กำหนดภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2557

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้น โดยใช้วิธีต้นทุน (Cost method) และวิธีรายได้ (Income method) ยกเว้นที่ดินและอาคารสำหรับโครงการระหว่างก่อสร้างบริษัทไม่ได้ทำการประเมินเนื่องจากสินทรัพย์เหล่านี้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ทำการประเมินมีราคายุติธรรมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นจำนวนเงิน 3,551 ล้านบาท (มูลค่าสุทธิทางบัญชี 3,259 ล้านบาท) ส่วนสินทรัพย์ที่ไม่ได้ทำการประเมินในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นจำนวนเงิน 4,700 ล้านบาท นั้นประกอบด้วยที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและงานระหว่างก่อสร้าง สำหรับโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ทำการประเมินมีราคายุติธรรมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นจำนวนเงิน 361 ล้านบาท (มูลค่าสุทธิทางบัญชี 166 ล้านบาท) ส่วนสินทรัพย์ที่ไม่ได้ทำการประเมินซึ่งประกอบด้วยที่ดิน และอาคาร สำหรับโครงการระหว่างก่อสร้างในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัทเป็นจำนวนเงิน 6,001 ล้านบาท

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	285,895,622	372,872,406	285,895,622	362,146,584
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	119,700,967	158,970,816	119,653,045	157,430,937
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	-	-	-	-



## 16 สิทธิการเช่า (สุทธิ)

สิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม บาท	งบการเงินเฉพาะบริษัท บาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556</b>		
ราคาทุน	171,685,699	171,685,699
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,712,435)	(6,712,435)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	164,973,264	164,973,264
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)	164,973,264	164,973,264
การซื้อเพิ่มขึ้น	56,243,364	56,243,364
ค่าตัดจำหน่าย	(5,136,079)	(5,136,079)
การโอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(152,127,507)	(152,127,507)
ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)	63,953,042	63,953,042
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556</b>		
ราคาทุน	65,943,606	65,943,606
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,990,564)	(1,990,564)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	63,953,042	63,953,042
	งบการเงินรวม บาท	งบการเงินเฉพาะบริษัท บาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557</b>		
ราคาทุน	65,943,606	65,943,606
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,990,564)	(1,990,564)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	63,953,042	63,953,042
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)	63,953,042	63,953,042
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(2,184,418)	(2,184,418)
การโอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 11)	(8,861,281)	(8,861,281)
ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)	52,907,343	52,907,343
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557</b>		
ราคาทุน	56,243,363	56,243,363
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,336,020)	(3,336,020)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	52,907,343	52,907,343

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สิทธิการเช่าเป็นสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องกันกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และกลุ่มบริษัทได้โอนสิทธิการเช่าไปจดจำเองเพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 10)

17 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุงอาคาร		ส่วนปรับปรุงอาคารระหว่างก่อสร้าง	
	อาคาร บาท	เครื่องใช้ สำนักงาน บาท	รถยนต์ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556				
ราคาทุน	10,763,431	7,590,028	14,228,954	32,582,413
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(498,363)	(1,937,714)	(3,916,883)	(6,352,960)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	10,265,068	5,652,314	10,312,071	26,229,453
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)	10,265,068	5,652,314	10,312,071	26,229,453
ซื้อสินทรัพย์	322,776	3,407,258	20,570,286	26,225,065
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	-	-	(3,869,500)	(3,869,500)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	1,405,742	1,405,742
โอนสินทรัพย์ระหว่างปี	1,924,745	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(589,360)	(1,841,629)	(4,117,875)	(6,548,864)
ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)	11,923,229	7,217,943	24,300,724	43,441,896
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556				
ราคาทุน	13,010,952	10,997,286	30,929,740	54,937,978
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,087,723)	(3,779,343)	(6,629,016)	(11,496,082)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	11,923,229	7,217,943	24,300,724	43,441,896

17 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้	รถยนต์	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557					
ราคาทุน	13,010,952	10,997,286	-	30,929,740	54,937,978
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,087,723)	(3,779,343)	-	(6,629,016)	(11,496,082)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	11,923,229	7,217,943	-	24,300,724	43,441,896
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557					
ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)	11,923,229	7,217,943	-	24,300,724	43,441,896
ซื้อสินทรัพย์	-	2,087,506	25,200,000	8,529,120	35,816,626
จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน	(20,000)	(451,679)	-	(503,520)	(975,199)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	1,455	250,942	-	266,797	519,194
โอนสินทรัพย์ระหว่างปี	-	(125,329)	-	-	(125,329)
ค่าเสื่อมราคา	(650,501)	(2,340,068)	(1,237,838)	(7,608,086)	(11,836,493)
ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)	11,254,183	6,639,315	23,962,162	24,985,035	66,840,695
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557					
ราคาทุน	12,990,952	12,496,491	25,200,000	38,955,340	89,642,783
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,736,769)	(5,857,176)	(1,237,838)	(13,970,305)	(22,802,088)
ราคาตามบัญชี (สุทธิ)	11,254,183	6,639,315	23,962,162	24,985,035	66,840,695

17 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท						
ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ สำนักงาน	ส่วนปรับปรุง อาคารระหว่าง ก่อสร้าง		รวม	บาท	บาท
		รถยนต์	ก่อสร้าง			
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556						
10,763,431	7,462,371	14,228,954	-	32,454,756		
(498,363)	(1,817,798)	(3,916,883)	-	(6,233,044)		
10,265,068	5,644,573	10,312,071	-	26,221,712		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556						
10,265,068	5,644,573	10,312,071	-	26,221,712		
322,776	3,407,258	20,570,286	1,924,745	26,225,065		
-	-	(3,869,500)	-	(3,869,500)		
-	-	1,405,742	-	1,405,742		
1,924,745	-	-	(1,924,745)	-		
(589,360)	(1,833,900)	(4,117,875)	-	(6,541,135)		
11,923,229	7,217,931	24,300,724	-	43,441,884		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556						
13,010,952	10,869,629	30,929,740	-	54,810,321		
(1,087,723)	(3,651,698)	(6,629,016)	-	(11,368,437)		
11,923,229	7,217,931	24,300,724	-	43,441,884		

17 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

งบการเงินเฉพาะบริษัท					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน		เครื่องมือเครื่องใช้		รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
13,010,952	10,869,629	-	30,929,740	54,810,321	
(1,087,723)	(3,651,698)	-	(6,629,016)	(11,368,437)	
11,923,229	7,217,931	-	24,300,724	43,441,884	
11,923,229	7,217,931	-	24,300,724	43,441,884	
-	1,621,696	25,200,000	8,529,120	35,350,816	
(20,000)	(451,679)	-	(503,520)	(975,199)	
1,455	250,942	-	266,797	519,194	
-	(125,329)	-	-	(125,329)	
(650,501)	(2,285,106)	(1,237,838)	(7,608,086)	(11,781,531)	
11,254,183	6,228,455	23,962,162	24,985,035	66,429,835	
12,990,952	11,903,024	25,200,000	38,955,340	89,049,316	
(1,736,769)	(5,674,569)	(1,237,838)	(13,970,305)	(22,619,481)	
11,254,183	6,228,455	23,962,162	24,985,035	66,429,835	

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี (สุทธิ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ราคาตามบัญชีต้นปี (สุทธิ)

ซื้อสินทรัพย์

จำหน่ายสินทรัพย์ - ราคาทุน

- ค่าเสื่อมราคาทุน

โอนสินทรัพย์ระหว่างปี

ค่าเสื่อมราคา

ราคาตามบัญชีปลายปี (สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

ราคาตามบัญชี (สุทธิ)



## 17 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ) (ต่อ)

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วยรถยนต์ มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	15,498,086	20,726,221	15,498,086	20,726,221
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,906,243)	(6,060,276)	(5,906,243)	(6,060,276)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	9,591,843	14,665,945	9,591,843	14,665,945

## 18 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิการเช่ารถตัดหญ้า (สุทธิ)	4,111,401	5,047,307	4,111,401	5,047,307
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์ (สุทธิ)	678,518	754,613	625,015	754,613
เงินมัดจำจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน	7,659,000	-	7,659,000	-
อื่นๆ	8,107,217	6,985,071	8,107,217	6,985,071
	20,556,136	12,786,991	20,502,633	12,786,991

## 19 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ส่วนของหมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	250,000,000	198,688,257	250,000,000	198,688,257
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	391,218,800	87,000,000	391,218,800	87,000,000
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	641,218,800	285,688,257	641,218,800	285,688,257
<b>ส่วนของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับ</b>				
<b>    สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย</b>				
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี (หมายเหตุ 11)	1,491,200,000	710,000,000	1,491,200,000	710,000,000
<b>ส่วนของไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิ)	1,175,712,200	1,501,917,490	1,175,712,200	1,501,917,490
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	1,175,712,200	1,501,917,490	1,175,712,200	1,501,917,490
<b>รวม</b>	<b>3,308,131,000</b>	<b>2,497,605,747</b>	<b>3,308,131,000</b>	<b>2,497,605,747</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ชำระคืนตั๋วแลกเงินครบทั้งจำนวนแล้วเป็นจำนวนเงิน 1,650 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีหลักประกันจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 250,000,000 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : ไม่มี) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีระยะเวลาครบกำหนดภายใน 1 ปี นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญา และมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 2.00 ต่อปีและมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัท (หมายเหตุ 15)

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 657,000,000 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : ไม่มี) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีระยะเวลาครบกำหนดภายใน 10 ปี นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญา และมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.75 ต่อปี และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,401,131,000 บาท (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : 2,298,917,490 บาท) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีระยะเวลาครบกำหนดภายใน 2 ปี - 12 ปี นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญา และมีอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR ลบร้อยละ 2.375 ถึง MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : ระหว่าง MLR ลบร้อยละ 2.375 ถึง MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี) และมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา โดยมีหลักทรัพย์สินค้ำประกันดังนี้

- ก) ค้ำประกันโดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 11)
- ข) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินอาคารและคลังสินค้าของบริษัท (หมายเหตุ 15)
- ค) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 16)
- ง) โอนสิทธิการรับเงินตามสัญญาเช่าคลังสินค้า ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้กับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้กลุ่มบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน สัดส่วนการถือหุ้นของผู้บริหาร และเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืมในแต่ละสัญญา

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	2,497,605,747	4,207,345,780	2,497,605,747	3,742,719,667
เงินสดรับจาก - เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,299,143,042	2,202,831,743	4,299,143,042	2,202,831,743
- เงินกู้ยืมระยะยาว	1,556,213,510	2,541,821,169	1,556,213,510	2,231,821,169
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(19,244,748)	-	(19,244,748)	-
ตัดจำหน่ายส่วนลดจากตัวแลกเปลี่ยน	20,556,491	2,050,439	20,556,491	2,050,439
จ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชี	-	(4,320,592)	-	-
จ่ายคืน - เงินกู้ยืมระยะสั้น	(4,249,143,042)	(2,006,193,925)	(4,249,143,042)	(2,006,193,925)
- เงินกู้ยืมระยะยาว	(797,000,000)	(4,445,928,867)	(797,000,000)	(3,675,623,346)
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,308,131,000	2,497,605,747	3,308,131,000	2,497,605,747

## 19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัท มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืม				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	-	198,688,257	-	198,688,257
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	3,308,131,000	2,298,917,490	3,308,131,000	2,298,917,490
รวมเงินกู้ยืม	3,308,131,000	2,497,605,747	3,308,131,000	2,497,605,747

เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีความเสี่ยงในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและช่วงเวลาการกู้ยืมซึ่งจะมีผลต่อการวัดมูลค่าใหม่ของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม				
	6 เดือนหรือ				
	น้อยกว่า	6 - 12 เดือน	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	72,500,000	2,059,918,800	660,000,000	515,712,200	3,308,131,000
เงินกู้ยืมรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	235,188,257	760,500,000	1,295,218,800	206,698,690	2,497,605,747

	งบการเงินเฉพาะบริษัท				
	6 เดือนหรือ				
	น้อยกว่า	6 - 12 เดือน	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	72,500,000	2,059,918,800	660,000,000	515,712,200	3,308,131,000
เงินกู้ยืมรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	235,188,257	760,500,000	1,295,218,800	206,698,690	2,497,605,747

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	4.59 - 5.64	4.65 - 5.56	4.59 - 5.64	4.65 - 5.56

## 19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ราคาตามบัญชีของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
- มีหลักประกัน	-	-	-	-
- ไม่มีหลักประกัน	250,000,000	198,688,257	250,000,000	198,688,257
รวม	250,000,000	198,688,257	250,000,000	198,688,257
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร				
- มีหลักประกัน	3,058,131,000	2,298,917,490	3,058,131,000	2,298,917,490
- ไม่มีหลักประกัน	-	-	-	-
รวม	3,058,131,000	2,298,917,490	3,058,131,000	2,298,917,490
	3,308,131,000	2,497,605,747	3,308,131,000	2,497,605,747

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	2,132,418,800	995,688,257	2,132,418,800	995,688,257
ครบกำหนดภายใน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	660,000,000	1,295,218,800	660,000,000	1,295,218,800
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	515,712,200	206,698,690	515,712,200	206,698,690
	3,308,131,000	2,497,605,747	3,308,131,000	2,497,605,747

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2557	
	ราคาตามบัญชี บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ราคาตามบัญชี บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,308,131,000	3,308,446,407	3,308,131,000	3,308,446,407
	3,308,131,000	3,308,446,407	3,308,131,000	3,308,446,407

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ฝ่ายบริหาร คาดว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่าย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ส่วนมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารนั้น ใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีของรายการดังกล่าว

ราคาตามบัญชีของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากกู้ยืมเงินในสกุลเงินบาท



## 19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

### วงเงินกู้ยืม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว - ครอบคลุมภายใน 1 ปี	1,283,087,800	1,727,301,310	1,283,087,800	1,727,301,310
- ครอบคลุมเกิน 1 ปี	-	-	-	-
	<u>1,283,087,800</u>	<u>1,727,301,310</u>	<u>1,283,087,800</u>	<u>1,727,301,310</u>

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระ

## 20 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	231,130,636	819,164,815	230,512,641	803,784,535
เงินประกันผลงาน	122,740,729	240,794,842	122,740,729	208,948,410
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	82,645,638	34,776,187	111,268,028	46,160,127
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22,618,767	22,032,781	21,359,189	19,995,054
เจ้าหนี้อื่น - ค่าที่ปรึกษา	124,174,226	-	124,174,226	-
- บริษัทอื่น	12,386,700	6,097,296	12,249,782	5,746,330
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	373,967	88,128
อื่นๆ	1,743,782	282,768	1,743,461	272,372
รวม	<u>597,440,478</u>	<u>1,123,148,689</u>	<u>624,422,023</u>	<u>1,084,994,956</u>

## 21 หุ้นกู้ (สุทธิ)

หุ้นกู้และค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นงวด/ปี	2,695,283,363	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด		
- หุ้นกู้ตามมูลค่า	4,500,000,000	2,700,000,000
- ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(6,709,465)	(5,110,950)
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	2,196,240	394,313
ราคาตามบัญชีปลายงวด/ปี	7,190,770,138	2,695,283,363

หุ้นกู้ (สุทธิ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท
หุ้นกู้ราคาตามมูลค่า	7,200,000,000	2,700,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(9,229,862)	(4,716,637)
หุ้นกู้ (สุทธิ)	7,190,770,138	2,695,283,363
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	-	-
รวม	7,190,770,138	2,695,283,363
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	11,426,102	5,110,950
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(2,196,240)	(394,313)
รวม	9,229,862	4,716,637

เมื่อวันที่ 17 เมษายน พ.ศ. 2556 และวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 และ 2557 มีมติเอกฉันท์อนุมัติให้ออก และเสนอขายหุ้นกู้ไม่เกิน 3,200 ล้านบาท และ 4,000 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยไม่สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนด จำนวนทั้งสิ้น 4,220 ล้านบาท และประเภทไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมี call option ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้หรือวันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด โดยการชำระเงินต้นตามมูลค่าหุ้นกู้ ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้อาจไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จำนวนทั้งสิ้น 280 ล้านบาท จำนวนแก่นักลงทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวไปใช้ชำระหนี้หนี้เดิม ซึ่งจะเป็นการลดภาระต้นทุนทางการเงินของบริษัท และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการปัจจุบันและโครงการใหม่และรองรับการขยายธุรกิจของบริษัท หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนและชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้มีดังนี้

ชุดที่	จำนวนหน่วย	มูลค่ารวม(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยคงที่		วันออกหุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	วันครบกำหนดไถ่ถอน
			ตลอดอายุหุ้นกู้	(ร้อยละต่อปี)				
1	1,630,000	1,630	4.24		20 กันยายน พ.ศ. 2556	3 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	20 กันยายน พ.ศ. 2559
2	500,000	500	4.55		20 กันยายน พ.ศ. 2556	4 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	20 กันยายน พ.ศ. 2560
3	570,000	570	4.84		20 กันยายน พ.ศ. 2556	5 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	20 กันยายน พ.ศ. 2561
4	500,000	500	4.01		27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557	3 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560
5	700,000	700	3.75		29 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	3 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	29 พฤษภาคม พ.ศ. 2560
6	1,110,000	1,110	4.42		29 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	5 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	29 พฤษภาคม พ.ศ. 2562
7	435,000	435	3.85		31 กรกฎาคม พ.ศ. 2557	3 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2560
8	385,000	385	4.40		31 กรกฎาคม พ.ศ. 2557	5 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2562
9	600,000	600	4.70		31 กรกฎาคม พ.ศ. 2557	7 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2564
10	280,000	280	5.00		31 กรกฎาคม พ.ศ. 2557	10 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	บริษัทอาจทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้	31 กรกฎาคม พ.ศ. 2567
11	200,000	200	3.85		13 ตุลาคม พ.ศ. 2557	2 ปี 11 เดือน 12 วันนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	25 กันยายน พ.ศ. 2560
12	290,000	290	4.00		25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557	4 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้	ไม่มี	25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561
รวม		7,200						

ภายใต้ข้อกำหนดด้านสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินซึ่งกำหนดไว้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และมีข้อกำหนดในการกระทำใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ตามหุ้นกู้

21 หุ้นกู้ (สุทธิ) (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราผลตอบแทน พันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุคงเหลือใกล้เคียงกับอายุคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่า 7,409,845,054 บาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : 2,732,087,083 บาท) สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนดอกเบี้ยกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ที่บริษัทออกจำหน่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

หนี้สินอ้างอิง	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ลักษณะสัญญา	วันที่มีผลบังคับใช้ (วันที่บริษัทออกและ เสนอขายหุ้นกู้)	ลูกหนี้(เจ้าหนี้)จากสัญญา แลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	
				งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
				พ.ศ. 2557 บาท	พ.ศ. 2556 บาท
หุ้นกู้ชุดที่ 1	1,630	แลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.24 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR ลบร้อยละ 3.06 ต่อปี	วันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2556	-	2,529,849
หุ้นกู้ชุดที่ 3	570	แลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.84 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ 3 ปี เป็นแบบอัตราคงที่ ร้อยละ 4.32 ในปีแรก ร้อยละ 4.84 ในปีที่สอง และร้อยละ MLR ลบร้อยละ 2.20 ในปีที่สาม	วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557	828,296	-
หุ้นกู้ชุดที่ 6	1,110	แลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.42 ต่อปี ตลอดอายุ หุ้นกู้ 5 ปี เป็นแบบอัตราคงที่ร้อยละ 0.99 ในปีแรก ร้อยละ 4.42 ในปีที่สอง ถึงสามและร้อยละ MLR ลบร้อยละ 2.20 ในปีสี่ถึงปีที่หก	วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	-	-
หุ้นกู้ชุดที่ 9	600	แลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.70 ต่อปี ตลอดอายุหุ้นกู้ 7 ปี เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบร้อยละ 1.75 ในปีแรก ร้อยละ 4.70 ในปีที่สองถึงห้า และร้อยละ MLR ลบร้อยละ 2.20 ในปีหกถึงปีที่เจ็ด	วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2557	5,656,438	-
รวมผลกระทบจากสัญญาแลกเปลี่ยนดอกเบี้ย (หมายเหตุ 10)				6,484,734	2,529,849

ในระหว่างไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2557 บริษัทได้ยกเลิกสัญญาแลกเปลี่ยนดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1

## 22 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ที่จะใช้ภายใน 12 เดือน	2,847,118	6,717,343	2,847,118	6,717,343
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ที่จะใช้เกินกว่า 12 เดือน	12,348,741	6,876,872	12,435,257	7,079,522
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	15,195,859	13,594,215	15,282,375	13,796,865
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ที่จะใช้ภายใน 12 เดือน	(1,351,112)	(1,483,650)	(1,351,112)	(1,483,650)
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ที่จะใช้เกินกว่า 12 เดือน	(3,681,351)	(2,771,038)	(3,681,351)	(2,771,038)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(5,032,463)	(4,254,688)	(5,032,463)	(4,254,688)
<b>สินทรัพย์ภายใต้</b>				
รายการตัดบัญชี (สุทธิ)	10,163,396	9,339,527	10,249,912	9,542,177

รายการเคลื่อนไหวของภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาคตามบัญชีต้นปี	9,339,527	(154,928,188)	9,542,177	(19,603,457)
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 34)	683,247	139,170,189	683,247	3,845,458
เพิ่มในส่วนของผู้ถือหุ้น	140,622	25,097,526	24,488	25,300,176
ราคาคตามบัญชีปลายปี	10,163,396	9,339,527	10,249,912	9,542,177



**22 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี (ต่อ)**

รายการเคลื่อนไหวของภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม พ.ศ. 2557 บาท	เพิ่ม/(ลด) งบกำไรขาดทุน บาท	เพิ่ม/(ลด) ส่วนของ ผู้ถือหุ้น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บาท
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวที่อายุสัญญาเกิน 3 ปี	8,328,558	(7,151,087)	-	1,177,471
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากสัญญาเช่าระยะยาวรอตัดบัญชี	2,302,367	(1,078,480)	-	1,223,887
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,425,230	349,149	-	1,774,379
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	-	9,341,440	-	9,341,440
(กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเพื่อขาย	1,538,060	-	140,622	1,678,682
	13,594,215	1,461,022	140,622	15,195,859
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่หักได้ทางภาษี	-	(648,214)	-	(648,214)
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี	(3,311,361)	686,411	-	(2,624,950)
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(943,327)	(815,972)	-	(1,759,299)
	(4,254,688)	(777,775)	-	(5,032,463)
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี (สุทธิ)</b>	<b>9,339,527</b>	<b>683,247</b>	<b>140,622</b>	<b>10,163,396</b>
	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม พ.ศ. 2556 บาท	เพิ่ม/(ลด) งบกำไรขาดทุน บาท	เพิ่ม/(ลด) ส่วนของ ผู้ถือหุ้น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 บาท
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวที่อายุสัญญาเกิน 3 ปี	8,210,805	117,753	-	8,328,558
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากสัญญาเช่าระยะยาวรอตัดบัญชี	2,111,588	190,779	-	2,302,367
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	244,881	1,180,349	-	1,425,230
(กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเพื่อขาย	-	-	1,538,060	1,538,060
	10,567,274	1,488,881	1,538,060	13,594,215
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอายุการใช้งานเกินกว่าที่ภายในกำหนด	(9,193,007)	9,193,007	-	-
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่หักได้ทางภาษี	(569,123)	569,123	-	-
(กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมเพื่อขาย	(23,559,466)	-	23,559,466	-
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี	(6,422,449)	3,111,088	-	(3,311,361)
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(943,327)	-	(943,327)
ผลต่างชั่วคราวจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม	(125,751,417)	125,751,417	-	-
	(165,495,462)	137,681,308	23,559,466	(4,254,688)
<b>สินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การตัดบัญชี (สุทธิ)</b>	<b>(154,928,188)</b>	<b>139,170,189</b>	<b>25,097,526</b>	<b>9,339,527</b>

## 22 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	1 มกราคม	เพิ่ม/(ลด)	31 ธันวาคม
	พ.ศ.2557	งบกำไรขาดทุน	พ.ศ.2557
	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>			
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวที่อายุสัญญาเกิน 3 ปี	8,328,557	(7,151,087)	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากสัญญาเช่าระยะยาวรอตัดบัญชี	2,302,368	(1,078,480)	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,425,230	349,149	-
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	-	9,341,440	-
(กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	1,740,710	-	24,488
	13,796,865	1,461,022	24,488
			15,282,375

<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>			
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(648,214)	-
ที่หักได้ทางภาษี			(648,214)
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี	(3,311,361)	686,411	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	(943,327)	(815,972)	-
	(4,254,688)	(777,775)	-
			(5,032,463)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี (สุทธิ)	9,542,177	683,247	24,488
			10,249,912

	งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	1 มกราคม	เพิ่ม/(ลด)	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2556	งบกำไรขาดทุน	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>			
เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวที่อายุสัญญาเกิน 3 ปี	4,158,181	4,170,376	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากสัญญาเช่าระยะยาวรอตัดบัญชี	2,111,588	190,780	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	244,881	1,180,349	-
(กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	1,740,710
	6,514,650	5,541,505	1,740,710
			13,796,865

<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>			
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายที่หักได้ทางภาษี	(569,123)	569,123	-
(กำไร)/ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(23,559,466)	-	23,559,466
รายได้จากสัญญาเช่าดำเนินงานรอตัดบัญชี	(1,989,518)	(1,321,843)	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	-	(943,327)	-
	(26,118,107)	(1,696,047)	23,559,466
			(4,254,688)
สินทรัพย์(หนี้สิน)ภายใต้การตัดบัญชี (สุทธิ)	(19,603,457)	3,845,458	25,300,176
			9,542,177

## 22 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี (ต่อ)

ตามประกาศพระราชกฤษฎีกาที่ออกเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2554 กำหนดให้บริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20 สำหรับสองรอบปีบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ได้มีพระราชกฤษฎีกาใหม่ประกาศให้ขยายระยะเวลาในการใช้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20 สำหรับรอบปีบัญชีที่เริ่มต้นในระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ดังนั้นภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่คาดว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ได้เกินกว่า 12 เดือนหลังจากปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ได้ถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ร้อยละ 20

## 23 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	5,073,795	9,724,521	5,073,795	9,724,521
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(618,824)	(1,118,738)	(618,824)	(1,118,738)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	4,454,971	8,605,783	4,454,971	8,605,783
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(1,952,981)	(4,150,812)	(1,952,981)	(4,150,812)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (สุทธิ)	2,501,990	4,454,971	2,501,990	4,454,971

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	8,605,783	6,757,753	8,605,783	6,757,753
เงินกู้ยืมเพื่อซื้อรถยนต์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	-	8,494,799	-	8,494,799
จ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าทางการเงิน	(4,150,812)	(6,646,769)	(4,150,812)	(6,646,769)
ราคาตามบัญชีปลายปี	4,454,971	8,605,783	4,454,971	8,605,783

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าข้างต้นมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	2,254,331	4,650,780	2,254,331	4,650,780
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,819,464	5,073,741	2,819,464	5,073,741
รวม	5,073,795	9,724,521	5,073,795	9,724,521

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีหลักประกันคือ บริษัทจะต้องมอบคืนสัญญาเช่าการเงินแก่ผู้ให้เช่าในกรณีบริษัทผิดสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีของรายการดังกล่าว

## 24 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2,333,694	10,212,160	2,277,543	9,640,383
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย	-	7,354,605	-	7,354,605
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายจากการจ่ายเงินปันผล	2,808,784	2,564,123	2,666,977	2,564,123
ภาษีขายยังไม่ถึงกำหนด	3,001,537	1,318,076	2,986,802	1,248,440
เงินประกันสังคมค้างจ่าย	92,177	47,833	83,176	47,833
รวม	8,236,196	21,496,797	8,014,498	20,855,384

## 25 เงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของเงินมัดจำจากสัญญาเช่าระยะยาวสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	151,284,564	252,277,622	151,284,564	245,905,622
เงินมัดจำเพิ่มระหว่างปี	152,992,240	231,955,414	152,992,240	212,714,282
เงินมัดจำขอคืนระหว่างปี	(76,561,322)	(34,771,795)	(76,561,322)	(34,771,795)
การโอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย				
- ขายในระหว่างปี	(34,478,187)	(184,001,181)	(34,478,187)	(158,388,049)
- คงเหลือ ณ สิ้นปี (หมายเหตุ 11)	(71,065,638)	(114,175,496)	(71,065,638)	(114,175,496)
ราคาตามบัญชีปลายปี	122,171,657	151,284,564	122,171,657	151,284,564

## 26 เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้

บริษัทได้ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำจากการขายสินทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะได้รับเงินดังกล่าวจากบริษัทเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 25 ปี บริษัทได้คำนวณมูลค่าเงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวตามมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดที่บริษัทต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ฯ ทั้งสิ้นซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวม และงบการเงิน เฉพาะบริษัท
	พ.ศ. 2557
	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	-
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	48,487,126
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(1,779,925)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	46,707,201

เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม และงบการเงิน เฉพาะบริษัท
	พ.ศ. 2557
	บาท
เงินรับจากการขายที่ยังไม่รับรู้รายได้	
- ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 12 เดือน	13,394,417
- ที่จะครบกำหนดชำระหลังจาก 12 เดือน	33,312,784
รวม	46,707,201



## 27 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	8,376,294	1,405,157
บวก ต้นทุนบริการปัจจุบันและขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	1,586,069	6,691,593
ต้นทุนดอกเบี้ย	345,108	279,544
หัก จ่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	10,307,471	8,376,294

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีค่าใช้จ่ายจำนวน 1,931,177 บาท (พ.ศ. 2556 : 6,971,137 บาท) ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
อัตราคิดลด	ร้อยละ 4.12	ร้อยละ 4.12
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนที่คาดไว้	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราการลาออกของพนักงาน	ร้อยละ 0.00 - 8.00	ร้อยละ 0.00 - 8.00
อายุเกษียณ	60 ปี	60 ปี

## 28 ทุนเรือนหุ้นและการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น

	ทุนที่ออกและ ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและ ทุนจดทะเบียน		ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น
	จำนวนหุ้น	เรียกชำระแล้ว จำนวนหุ้น	บาท	เรียกชำระแล้ว บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556	510,000,000	510,000,000	510,000,000	510,000,000	1,548,743,732
การออกหุ้นเพิ่มระหว่างปี	407,999,491	407,992,494	407,999,491	407,992,494	-
ลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระระหว่างปี	(1,017)	-	(1,017)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	917,998,474	917,992,494	917,998,474	917,992,494	1,548,743,732
ลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระระหว่างงวด	(5,980)	-	(5,980)	-	-
การออกหุ้นเพิ่มระหว่างงวดไตรมาสที่ 2	45,899,625	45,899,275	45,899,625	45,899,275	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	963,892,119	963,891,769	963,892,119	963,891,769	1,548,743,732

## 28 ทุนเรือนหุ้นและการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557

เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2557 มีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 5,980 บาท โดยตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำนวน 5,980 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการออกหุ้นเป็นผลตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 หลังจากการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าว บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวนทั้งสิ้น 917,992,494 บาท บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2557
- อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 45,899,625 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 45,899,625 บาทจากทุนจดทะเบียนเดิม 917,992,494 บาท (ทุนจดทะเบียนหลังจากจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 5,980 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 963,892,119 บาท เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นเป็นผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตรา 0.05 บาทต่อหุ้น บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2557

## 29 การจ่ายเงินปันผลและการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย

### 29.1 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	42,000,000	-	42,000,000	-
จัดสรรเพิ่มระหว่างปี	48,000,000	42,000,000	48,000,000	42,000,000
ยอดคงเหลือสิ้นปี	90,000,000	42,000,000	90,000,000	42,000,000

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ซึ่งสำรองตามกฎหมายนี้จะไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ทุนสำรองตามกฎหมายต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 พ.ศ. 2556 กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรในงบการเงินรวม ได้รวมทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 9,400,000 บาท

## 29 การจ่ายเงินปันผลและการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย (ต่อ)

### 29.2 เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2557 มีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี พ.ศ. 2556 จำนวน 697,674,295 บาทในรูปของหุ้นปันผล และเงินสดตามรายละเอียดดังนี้
  1. จ่ายเป็นหุ้นสามัญ จำนวนไม่เกิน 45,899,625 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (บริษัทมีหุ้นทั้งสิ้น 917,992,494 หุ้น) โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 917,992,494 บาท (ทุนจดทะเบียนหลังจากจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 5,980 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 963,892,119 บาท รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 45,899,625 บาท หรือคิดเป็นอัตรการจ่ายหุ้นปันผล 0.05 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท
  2. จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.71 บาท (บริษัทมีหุ้นทั้งสิ้น 917,992,494 หุ้น) รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 651,774,670 บาท

รวมข้อ 1 และ 2 เป็นการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.76 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 697,674,295 บาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 เป็นหุ้นสามัญจำนวน 45,899,275 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 651,774,336 บาท

- อนุมัติการจัดสรรเงินกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมายเพิ่มอีกจำนวน 48,000,000 บาท เมื่อรวมจำนวนที่กันเป็นเงินทุนสำรองในระหว่างปี พ.ศ. 2556 แล้ว บริษัทจะมีทุนสำรองรวมทั้งสิ้น 90,000,000 บาท ซึ่งเกินร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี พ.ศ. 2556

## 30 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินเฉพาะ	
	งบการเงินรวม	บริษัท
	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	94,237,864	94,237,864
ผลต่างจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนเพื่อขาย	(100,390,105)	(101,200,703)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556	(6,152,241)	(6,962,839)
ผลต่างจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนเพื่อขาย	(562,487)	(97,952)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557	(6,714,728)	(7,060,791)

### 31 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้เงินปันผลจากบริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย				
อะไลแอนซ์ จำกัด (หมายเหตุ 37.1)	-	-	-	349,999,973
รายได้เงินปันผลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ฯ	98,249,153	56,721,600	98,249,153	56,721,600
รายได้จากการบริหารกองทรัสต์	33,099,818	-	-	-
รายได้จากการบริหารสินทรัพย์	15,388,301	10,089,226	15,388,301	10,089,226
รายได้จากการบริหารบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	240,000	19,558,000
รายได้จากการบริหารกิจการร่วมค้า	4,107,486	230,000	4,107,486	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์	100,034	-	100,034	-
ดอกเบี้ยรับ	2,424,460	7,754,315	2,379,941	7,761,493
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	8,911,432	4,214,109	5,892,311	3,870,459
รายได้ค่าปรับจากการผิดนัดชำระหนี้	2,259,153	1,570,159	2,259,153	1,570,159
รายได้จากอาคารสำนักงาน	1,232,880	-	1,232,880	-
อื่นๆ	4,025,246	2,941,807	4,040,184	2,803,071
รวม	169,797,963	83,521,216	133,889,443	452,373,981

### 32 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	109,659,162	158,545,293	109,659,162	150,394,161
หุ้นกู้	181,568,941	23,402,708	181,568,941	23,402,708
เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย (หมายเหตุ 37.1)	-	-	18,743,079	15,926,549
สัญญาเช่าทางการเงิน	499,968	525,201	499,968	525,201
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	2,196,240	394,313	2,196,240	394,313
อื่นๆ	903,365	-	899,001	-
รวมต้นทุนทางการเงิน	294,827,676	182,867,515	313,566,391	190,642,932

### 33 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ถูกจัดประเภทตามลักษณะดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน	82,169,835	66,103,851	73,020,360	66,103,851
ค่าเสื่อมราคา				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน(หมายเหตุ 15)	164,809,387	125,758,382	164,809,387	125,758,382
- ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 17)	11,836,493	6,548,864	11,781,531	6,541,135
ค่าตัดจำหน่าย	2,408,005	5,724,119	2,396,457	5,724,119
ค่าเช่าที่ดิน	14,151,224	19,120,489	14,103,301	18,206,063
ค่าที่ปรึกษา	138,154,830	11,544,068	137,441,145	11,498,187

### 34 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายการกระทบยอดภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี				
สำหรับปี	224,736,724	388,031,852	215,101,620	167,905,154
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว (หมายเหตุ 22)	(683,247)	(139,170,189)	(683,247)	(3,845,458)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	224,053,477	248,861,663	214,418,373	164,059,696



### 34 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (ต่อ)

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มบริษัทมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,202,668,716	1,712,320,072	1,162,574,123	1,631,412,678
(กำไร)ขาดทุนของกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ (ร้อยละ 100)	7,120,529	(410,976,499)	7,120,529	(410,976,499)
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย	7,739,975	1,257,735	-	-
	1,217,529,220	1,302,601,308	1,169,694,652	1,220,436,179
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2556 : ร้อยละ 20)	243,505,844	260,520,262	233,938,930	244,087,236
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ไม่ต้องนำมารวมคำนวณภาษี	(19,649,831)	(13,832,416)	(19,649,831)	(81,938,362)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาคำนวณกำไรทางภาษี	1,098,403	2,173,817	1,098,377	1,910,822
ค่าใช้จ่ายที่สามารถนำมาคำนวณกำไรทางภาษี	(969,103)	-	(969,103)	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	68,164	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	224,053,477	248,861,663	214,418,373	164,059,696

### 35 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
ส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่ (บาท)	978,615,239	1,463,458,409	948,155,751	1,467,352,982
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	963,891,769	963,891,769	963,891,769	963,891,769
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	1.02	1.52	0.98	1.52

### 35 กำไรต่อหุ้น (ต่อ)

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างที่นำเสนอรายงาน ดังนั้นกำไรต่อหุ้นปรับลดที่นำเสนอจึงมีจำนวนเท่ากับกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักสำหรับปี พ.ศ. 2556 ได้คำนวณใหม่โดยรวมหุ้นปันผลในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2557 เมื่อวันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2557 และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 (หมายเหตุ 29.2) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่องกำไรต่อหุ้น

### 36 เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงิน หมายถึง สัญญาใด ๆ ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินของกิจการหนึ่งและหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนของกิจการหนึ่งเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 เครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงินมีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะบริษัท			
	พ.ศ. 2557		พ.ศ. 2556	
	สินทรัพย์	หนี้สิน	สินทรัพย์	หนี้สิน
	บาท	บาท	บาท	บาท
เครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน				
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	6,484,734	-	2,529,849	-

บริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันความเสี่ยงเกี่ยวกับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับหุ้นกู้ (หมายเหตุ 21) จากอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย บริษัทตกลงที่จะแลกเปลี่ยนผลแตกต่างระหว่างจำนวนดอกเบี้ยแบบอัตราคงที่และอัตราลอยตัวซึ่งคำนวณจากจำนวนเงิน ตามสัญญาที่ตกลงไว้ในแต่ละช่วงเวลาที่กำหนดไว้

#### มูลค่ายุติธรรมสุทธิของเครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมสุทธิของเครื่องมืออนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและจัดประเภทเป็นการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
สัญญาที่มีมูลค่ายุติธรรมเชิงบวก/(ลบ)				
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	(25,396,993)	4,198,946	(25,396,993)	4,198,946

### 37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ลักษณะความสัมพันธ์	
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชียอะไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอส แอนด์ เจ โซลคิง จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประกอบด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ โซลคิง จำกัด และตระกูลอนันตประยูรในสัดส่วนร้อยละ 62.88 ส่วนจำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 37.12 ถือโดยบุคคลทั่วไป

บริษัทตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14 ซึ่งบริษัทร่วมทุนมีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยมีกรรมการร่วมกันและการถือหุ้นร่วมกัน

### 37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

#### 37.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัท มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะไลแอนซ์ จำกัด				
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	137,578
- รายได้จากการบริหารบริษัท	-	-	120,000	140,000
- เงินปันผลรับ	-	-	-	349,999,973
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	7,077,819	11,263,420
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะไลแอนซ์ จำกัด				
- รายได้จากการบริหารบริษัท	-	-	120,000	360,000
- ค่าที่ปรึกษาโครงการ	-	-	-	18,828,000
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	11,665,260	4,663,129
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท				
แมนเนจเม้นท์ จำกัด				
- รายได้จากการขายสินทรัพย์	-	-	105,160	-
- ค่าเช่ารถยนต์	-	-	163,200	-
บริษัท เอส แอนด์ เจ โฮลดิ้ง จำกัด				
- ค่าเช่าสำนักงานจ่าย	8,254,924	8,042,406	8,024,844	8,042,406
- ค่าเช่ารถยนต์	142,845	571,380	142,845	571,380
กิจการร่วมค้า				
- รายได้จากการบริหารกิจการร่วมค้า	4,107,486	230,000	4,107,486	230,000
- รายได้ค่าเช่าหลังคากิจการร่วมค้า	697,266	-	697,266	-
- ดอกเบี้ยรับจากกิจการร่วมค้า	1,739,030	-	1,739,030	-

**37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)**
**37.2 ยอดค้างชำระและการซื้อขายยานพาหนะ**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ยอดค้างชำระ</b>				
บริษัท แวร์เฮาส์ เอเชีย อะโลแอนซ์ จำกัด				
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	18,341,239	11,263,420
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อะโลแอนซ์ จำกัด				
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	19,688,628
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	10,281,151	120,521
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด				
- เงินทดรองจ่าย	-	-	284,709	-
- เจ้าหนี้ค่าหุ้นเงินลงทุน	-	-	331,132	-
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (ฮ่องกง) จำกัด				
- เงินทดรองจ่าย	-	-	56,110	-
- เจ้าหนี้ค่าหุ้นเงินลงทุน	-	-	42,835	-
บริษัท เอส แอนด์ เจ โซลดิ้ง จำกัด				
- ค่าซื้อรถยนต์	2,345,651	-	2,345,651	-
<b>กิจการร่วมค้า</b>				
- ดอกเบี้ยค้างรับ	162,222	-	162,222	-
- เงินทดรองจ่าย	-	1,992,061	-	1,992,061
- ลูกหนี้อื่น	-	230,000	-	230,000

**37.3 เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ยอดต้นปี</b>	-	-	-	74,394,004
<b>เงินให้กู้เพิ่มระหว่างปี</b>	161,900,000	-	161,900,000	-
<b>คืนเงินกู้ยืมระหว่างปี</b>	(149,000,000)	-	(149,000,000)	(74,394,004)
<b>ยอดปลายปี</b>	12,900,000	-	12,900,000	-



### 37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

#### 37.3 เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท คับบลิวเอชเอ กันกุล กรีน โซลาร์ รูฟ 1, 3, 6 และ 17 จำกัด (กิจการร่วมค้า) ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน ไม่มีหลักประกัน มีจำนวนเงิน 28,000,000 บาท 35,700,000 บาท 35,700,000 บาท และ 39,600,000 บาท ตามลำดับ รวมเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งสิ้น 139,000,000 บาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.975 ต่อปี ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้รับชำระเงินให้กู้แก่กิจการร่วมค้าคืนทั้งจำนวนดังกล่าวข้างต้นแล้ว

เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม และ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท คับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ (กิจการร่วมค้า) ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน ไม่มีหลักประกัน มีจำนวนเงิน 10,000,000 บาท และ 12,900,000 บาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.40 ต่อปี

#### 37.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดต้นปี	-	-	554,000,000	214,225,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	1,099,000,000	1,277,000,000
เงินชำระคืนระหว่างปี	-	-	(655,000,000)	(937,225,000)
ยอดปลายปี	-	-	998,000,000	554,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และไม่มีหลักประกัน มีจำนวนเงิน 998,000,000 บาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.85 ต่อปี (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 : 160,000,000 บาท และจำนวนเงิน 394,000,000 บาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.65 ต่อปี และดอกเบี้ยร้อยละ 2.55 ต่อปี ตามลำดับ)

### 37 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

#### 37.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง เลขานุการบริษัท และหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	41,435,993	36,509,239	39,176,193	36,509,239
ผลประโยชน์หลังออกจากการงาน	1,288,232	6,790,441	1,288,232	6,790,441
รวม	42,724,225	43,299,680	40,464,425	43,299,680

#### 37.6 เงินลงทุน

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และ 14

### 38 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้ารวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

38.1 รายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
- ตามสัญญาซื้อขายที่ดิน	17,871,000	-	17,871,000	-
- ตามสัญญาก่อสร้างคลังสินค้า	1,398,990,511	433,726,984	1,398,990,511	433,726,984
รวมภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน	1,416,861,511	433,726,984	1,416,861,511	433,726,984

### 38 ภาระผูกพัน (ต่อ)

#### 38.2 ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน - กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้สำหรับสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาของสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 28 ถึง 30 ปี และสัญญาเช่าส่วนใหญ่สามารถต่ออายุการเช่าได้โดยอัตราค่าเช่าใหม่เป็นไปตามอัตราตลาด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะบริษัท	
	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556	พ.ศ. 2557	พ.ศ. 2556
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	5,528,220	17,030,340	5,528,220	16,280,340
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	23,373,746	71,551,489	23,373,746	68,251,489
เกินกว่า 5 ปี	192,740,895	552,237,496	192,740,895	531,537,496
รวม	221,642,861	640,819,325	221,642,861	616,069,325

### 39 สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทได้รับสิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนดังต่อไปนี้

เลขที่บัตร	วันที่คณะกรรมการอนุมัติ	ประเภทกิจการ	วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการ	หมดอายุวันที่	สิทธิพิเศษที่สำคัญ *					
					1	2	3	4	5	6
1822(2)/2553	15 กรกฎาคม พ.ศ. 2553	พัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า	16 มีนาคม พ.ศ. 2554	15 มีนาคม พ.ศ. 2562	-	✓	✓	✓	✓	✓
2815(2)/2555	22 สิงหาคม พ.ศ. 2555	พัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า	1 กันยายน พ.ศ. 2555	31 สิงหาคม พ.ศ. 2562	✓	-	✓	-	-	-
1416(2)/2557	26 ธันวาคม พ.ศ. 2556	พัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า	1 ตุลาคม พ.ศ. 2556	30 กันยายน พ.ศ. 2563	✓	-	✓	-	-	-

### 39 สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (ต่อ)

#### \* สิทธิพิเศษที่สำคัญ

- 1) ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมีกำหนดเวลา 7 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- 2) ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับการส่งเสริม จะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- 3) ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- 4) ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนดเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามข้อ 1
- 5) ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปา 2 เท่า ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น
- 6) ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

ในฐานะที่เป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

รายได้จากค่าเช่าและบริการสำหรับกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและไม่ได้การส่งเสริมการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2556 สามารถแยกรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะบริษัท					
	พ.ศ. 2557 (บาท)			พ.ศ. 2556 (บาท)		
	ได้รับการส่งเสริม	ไม่ได้รับการส่งเสริม		ได้รับการส่งเสริม	ไม่ได้รับการส่งเสริม	
	การลงทุน	การลงทุน	รวม	การลงทุน	การลงทุน	รวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	4,336,756,425	4,336,756,425	1,950,919,252	1,640,981,553	3,591,900,805
รายได้ค่าเช่าและบริการ	59,320,581	498,387,536	557,708,117	73,102,709	392,506,499	465,609,208
รายได้อื่น	2,352,238	131,537,205	133,889,443	2,113,666	450,260,315	452,373,981
	61,672,819	4,966,681,166	5,028,353,985	2,026,135,627	2,483,748,367	4,509,883,994

ณ วันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2558 บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติม โดยให้เรียกชำระค่าหุ้นจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมหุ้นละ 75 บาท จำนวน 6,495 หุ้น และให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 50 บาท จำนวน 4,983,503 หุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 249,662,275 บาท เพื่อให้บริษัทยังคงสัดส่วนการถือหุ้นในสัดส่วนเดิมตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14

เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 มีมติเอกฉันท์ให้

- อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทอ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
- อนุมัติลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 350 บาท โดยตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำนวน 350 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นที่เหลือจากการออกหุ้นปันผลตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2557 หลังจากการลดทุนจดทะเบียนดังกล่าวบริษัทจะมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวนทั้งสิ้น 963,891,769 บาท
- อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีกจำนวน 467,341,464 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวน 467,341,464 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 963,891,769 บาท (ทุนจดทะเบียนหลังจากจดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้เรียกชำระจำนวน 350 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,431,233,233 บาท
- อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 350,506,098 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 2.75 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขาย 25.50 บาทต่อหุ้น โดยหากมีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ ให้ปัดทิ้ง หากมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนในรอบแรกแล้ว บริษัทจะจัดสรรหุ้นส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งแสดงความจำนงจองซื้อเกินสัดส่วนตามสัดส่วนการถือหุ้นจนกว่าจะหมดหรือจนกว่าจะไม่มี ผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 116,835,366 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จะออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีการจองซื้อและชำระราคาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น โดยมีราคาใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิหุ้นละ 35 บาท



## 40 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน (ต่อ)

- อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท (WHA-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 116,835,366 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีการจองซื้อและชำระราคาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ในอัตราส่วนการจัดสรรเท่ากับ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้มีการจองซื้อและชำระราคาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 3 หุ้น ทั้งนี้ราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุนหน่วยละ 0 บาท โดยมีอัตราการใช้สิทธิ คือ ใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 1 หุ้น (เว้นแต่ในกรณีมีการปรับสิทธิ) และมีราคาการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิต่อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคา 35 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่ในกรณีมีการปรับสิทธิ) ซึ่งได้กำหนดวันเสนอขายหุ้นดังกล่าวในวันที่ 24,25,26,27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 และ 2 มีนาคม พ.ศ. 2558 (รวม 5 วันทำการ)

จากการประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 7/2557 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2557 คณะกรรมการของบริษัทมีมติเอกฉันท์อนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อเป็นผู้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เข้าทำรายการซื้อหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด ซึ่งจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ได้มีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นของ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 บริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อดำเนินการลงทุนถือหุ้นในบริษัทอื่น โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวคิดเป็นอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,000,000 บาท จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

## คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายให้ผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด โดยแยกเป็นคำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) และค่าบริการอื่น ๆ (non-audit fee) ดังนี้

### คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2557 บริษัทฯ และ บริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 2,791,000 บาท

### คำตอบแทนอื่นๆ

นอกจากคำตอบแทนจากการสอบบัญชีข้างต้น บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ตรวจสอบแบบขอใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่บริษัทได้รับจากการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงาน คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำหรับรอบระยะเวลา สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ค่าว่าจ้างมีจำนวน 205,000 บาท





# WHA

Warehouse Asia

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
1121 หมู่ 3 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์  
อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270  
โทรศัพท์ : 02-753-3750 โทรสาร : 02-753-2750

**WHA CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED**

1121 Moo3 Theparak Rd., T.Theparak,  
A.Muang, Samutprakarn, Thailand 10270  
Tel : 02-753-3750 Fax : 02-753-2750  
<http://www.wha.co.th>