

2.5 ทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อย

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2547 มีดังนี้
 บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน ณ อำเภอพัฒนานิคม จังหวัดลพบุรี:			
- ส่วนที่เป็นพื้นที่โรงงานขนาด 47 ไร่ 240 ตร.วา	7,000,000	เป็นเจ้าของ	จดจำนองไว้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการให้ธนาคารแห่งหนึ่งออกหนังสือค้ำประกันค่าวัตถุดิบและค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง
- ส่วนที่เป็นพื้นที่กองเก็บสินค้าชั่วคราวขนาด 23 ไร่ 2 งาน 38 ตร.วา	2,500,000	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
- ส่วนที่ซื้อไว้เพื่อใช้น้ำบาดาลในการผลิตขนาด 24 ไร่ 2 งาน 92 ตร.วา	2,000,000	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคาร / เฟอร์นิเจอร์ / เครื่องตกแต่ง	29,312,372	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	31,264,079	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องมือ / เครื่องจักร / อุปกรณ์	41,564,209	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	7,166,143	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

นอกจากนี้บริษัทได้มีการวางเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินส่วนเพิ่มที่โรงงาน และ อาคารสำนักงานที่ติดข้าง ตามรายละเอียด ดังนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2543 บริษัทตกลงซื้อที่ดิน 2 แปลงในราคา 3 ล้านบาทโดยบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำแล้วจำนวน 1.5 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 1.5 ล้านบาท ได้จ่ายชำระให้กับผู้ขาย ณ วันรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนมิถุนายน 2547 แล้ว
2. สัญญาบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 24 มกราคม 2547 บริษัทตกลงซื้อที่ดิน 1 แปลง ในราคา 3.9 ล้านบาทโดยบริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 2 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 1.9 ล้านบาท แบ่งจ่ายชำระโดย 1) จำนวน 1.7 ล้านบาท เมื่อบริษัทได้รับมอบโฉนดที่ดินจากผู้ขาย 2) จำนวน 0.2 ล้านบาทเมื่อผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับบริษัท (ประมาณภายใน 5 ปี หลังจากได้รับมอบโฉนดที่ดิน) ปัจจุบันผู้ขายอยู่ในระหว่างขอเปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นไปตามขั้นตอนตามกฎหมายและไม่มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเป็นโฉนดที่ดินแต่อย่างใด และที่ผ่านมาที่ดินแปลงอื่นของโรงงาน บริษัทก็ซื้อมาในลักษณะเดียวกัน
3. สัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2546 บริษัทได้ตกลงซื้อห้องชุด 2 ห้อง จากผู้ซื้อเดิมซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องใดๆกับบริษัทหรือกรรมการของบริษัทในราคา 10.90 ล้านบาท จากมูลค่าตลาดในขณะนั้นเท่ากับ 16.4 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 4.7 ล้านบาท ทั้งนี้การวางเงินมัดจำนี้คิดเป็นสัดส่วนถึงประมาณ 45% จากราคาซื้อขายที่ตกลงกัน ประกอบกับผู้ซื้อเดิมมีปัญหาทางด้านสภาพคล่องทางการเงินในการที่จะนำเงินไปโอนที่ที่เขาใหม่ที่ผู้ซื้อเดิมจะย้ายไปจึงกำหนดส่วนลดในราคาซื้อขายให้กับบริษัท โดยบริษัทเห็นว่าบริษัทได้ผลประโยชน์จากส่วนลดเมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดในขณะนั้นคิดเป็นประมาณ 44% ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 6.2 ล้านบาทจ่ายชำระให้กับผู้ซื้อเดิม ณ วันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ ทั้งนี้บริษัท ผู้

ซื้อเดิม และ เจ้าของโครงการ ได้ร่วมกันทำบันทึกข้อตกลงลงวันที่ 12 มกราคม 2547 ซึ่งผู้ซื้อเดิมได้อนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด 2 ห้องดังกล่าวให้แก่บริษัท ปัจจุบันเจ้าของโครงการอยู่ในระหว่างปฏิบัติตามแผนฟื้นฟูกิจการ ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับบริษัทได้ภายในปี 2547

บริษัท อรดา จำกัด

ประเภท / ลักษณะสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
สินทรัพย์ให้เช่า	21,385,830	เป็นเจ้าของ	บางส่วนมูลค่าตามบัญชีประมาณ 3 ล้านบาท (ราคาประเมินในปี 2543)ถูกนำไปค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง*
ที่ดิน และส่วนปรับปรุงที่ดิน - ส่วนที่เป็นสำนักงานขายของโครงการอรดาแลนด์	1,617,000	เป็นเจ้าของ	-
ที่ดินรอการพัฒนา - ส่วนที่อยู่ในโครงการอรดาแลนด์ และ อีก 33 ไร่ห่างจากโครงการในรัศมีประมาณ 2 ก.ม.**	81,047,922	เป็นเจ้าของ	-
อาคารและอุปกรณ์	2,750,026	เป็นเจ้าของ	-
รวม	106,800,778		

* อรดาได้ชำระค่านี้นี้ดังกล่าวแล้ว ณ วันที่ 1 เมษายน 2547

** ในส่วนของที่ดิน 33 ไร่ที่อรดาได้ซื้อมาจากธนาคารไทยพาณิชย์เมื่อเดือนธันวาคม 2546 ด้วยมูลค่า 20.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าเฉลี่ยที่ถูกประเมินโดยผู้ประเมิน 4 ราย (ทั้งหมดผ่านอนุมัติจากสำนักงานกสท.) ในปี 2543 โดยทางอรดามีความเห็นว่าเป็นราคาที่ถูกต้องเมื่อเทียบกับพื้นที่ใกล้เคียง

การลงทุนในบริษัทย่อย

ณ 9 มกราคม 2547

บริษัท	ธุรกิจ	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ร้อยละการลงทุน
บริษัท อรดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยปัจจุบันยังเน้นธุรกิจการขายและให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อม	100 ล้านบาท	99.99

ปัจจุบันบริษัทมีการลงทุนในบริษัท อรดา จำกัดเพียงแห่งเดียว ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลัก คือ แผ่นพื้นและเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง และ การขายและให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อมผ่านบริษัทย่อย บริษัทไม่มีนโยบายในการลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง การลงทุนใดๆ ของบริษัทจะพิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม นอกจากนั้นนโยบายการบริหารในอรดาจะถูกกำหนดและดำเนินการโดยกรรมการบริหารของบริษัท