



5.0 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์หลัก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2547 บริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	มูลค่าทุน	ค่าเสื่อม ราคาสะสม (30/9/47)	มูลค่าทาง บัญชีสุทธิ (30/9/47)	มูลค่า ประเมิน	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ■ ที่ดิน - ถนนพระราม 3 - ที่ดินขนาด 3 ไร่ 21 ตารางวา - ที่ดินขนาด 2 ไร่ 2 งาน 70 ตารางวา ^{3/} - ที่ดินขนาด 2 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา ■ ที่ดิน - ที่ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา - ที่ดินขนาด 44 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา - ที่ดินขนาด 67 ไร่ 3 งาน 67 ตารางวา ^{5/} - ส่วนปรับปรุงที่ดิน ■ ที่ดินว่างเปล่า – ต.ท่าข้าม อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา ขนาด 7 ไร่ 77 ตารางวา ^{14/} ■ ที่ดินว่างเปล่า – โครงการสอยดาวไฮแลนด์ อ.โป่งน้ำร้อน จ.จันทบุรี ขนาด 2 ไร่ 11.6 ตารางวา ^{14/} ■ ที่ดินและอาคารพาณิชย์ 2 คูหา จ.สุพรรณบุรี ^{14/}	- - 34.70 51.94 81.50 12.50 19.00 2.03 2.00	- - - - - 3.58 - - -	- - 34.70 51.94 81.50 8.92 19.00 2.03 2.00	- ^{1/} - ^{1/} 35.0 ^{4/} 169.30 ^{4/} 17.30 ^{6/} 1.54 ^{6/} 1.50 ^{7/}	เช่า ^{2/} - ^{3/} เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	จำนองไว้กับ บ.กรุงเทพ จำนองไว้กับ บ.กรุงเทพ จำนองไว้กับ ธ.กสิกรไทย ปลอดภาระผูกพัน ปลอดภาระผูกพัน ปลอดภาระผูกพัน ปลอดภาระผูกพัน ปลอดภาระผูกพัน
2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ■ อาคารสำนักงานและโกดัง – ถนนพระราม ^{10/} ■ อาคารสำนักงานฝ่ายขาย (ส่วนปรับปรุง) ^{10/} ■ ศูนย์วังน้อย	- 5.47 	- 2.67 	- 2.81 	- ^{1/} 2.71 ^{9/} 102.51 ^{11/}	เช่า ^{8/} เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	จำนองไว้กับ บ.กรุงเทพ จำนองไว้กับ บ.กรุงเทพ ปลอดภาระผูกพัน
3. งานระหว่างก่อสร้าง – ศูนย์วังน้อย	148.50	-	148.50		เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
4. เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน ■ ศูนย์พระราม 3 ■ ศูนย์วังน้อย	47.16 19.20	36.18 2.78	10.98 16.41	44.00 ^{12/} N.A.	เจ้าของ เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน ปลอดภาระผูกพัน
5. เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	13.83	5.09	8.74	N.A.	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
6. ยานพาหนะ^{13/}	49.50	34.31	15.19	N.A.	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
ที่ดิน อาคาร โรงงาน อุปกรณ์ - สุทธิ	487.34	84.62	402.72			

หมายเหตุ:

- ^{1/} ประเมินค่าเช่าโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2547 (อ่านรายละเอียดในรายการระหว่างกัน หัวข้อ 2-54)
- ^{2/} เช่าจากนายคมสัน ธรรมสมบัติ และนายชำนาญ ธรรมสมบัติ (อ่านรายละเอียดในรายการระหว่างกัน หัวข้อ 2-54)
- ^{3/} เป็นที่ดินซึ่งนายไพศาล ธรรมสมบัติ เป็นเจ้าของ และให้บริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจ (อ่านรายละเอียดในรายการระหว่างกัน หัวข้อ 2-54)
- ^{4/} ประเมินราคาโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2547 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด
- ^{5/} ชื่อมาเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2547 เป็นมูลค่า 81.5 ล้านบาท
- ^{6/} ประเมินราคาโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2547 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด
- ^{7/} ประเมินราคาโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2547 โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด
- ^{8/} เช่าจากคณะบุคคล และบริษัท ชื่นฮวดค้าเหล็ก จำกัด
- ^{9/} ประเมินค่าเช่าโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2547 โดยใช้วิธีคิดต้นทุน
- ^{10/} บริษัทได้ทำประกันภัยในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดยมีทุนประกันจำนวน 3,000,000 บาท ผู้รับผลประโยชน์จากการประกัน คือ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานธุรกิจหัวลำโพง สาขาตลาดน้อย
- ^{11/} ประเมินราคาโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2547 โดยใช้วิธีคิดต้นทุน
- ^{12/} ประเมินราคาโดย บริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2547 โดยใช้วิธีคิดต้นทุน (บริษัทมีการซื้ออุปกรณ์เพิ่มเติมในปี 2547 อีก 5.4 ล้านบาท)
- ^{13/} บริษัทได้ทำประกันภัยรถยนต์ ในส่วนของรถยนต์นั่ง รถกระบะ รถบรรทุก รถพ่วง และรถยนต์ลากจูง กับบริษัท คัมเกล้าประกันภัย จำกัด (มหาชน) จำนวน 35 คัน รถยนต์นั่ง กับบริษัท นาวารัตน์สากลประกันภัย จำกัด จำนวน 2 คัน และรถปิคอัพ กับบริษัท ประกันภัยไทยวิวัฒน์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 คัน
- ^{14/} บริษัทซื้อที่ดินว่างเปล่า จ.ฉะเชิงเทรา เพื่อพัฒนาเป็นโรงงาน แต่เนื่องจากติดข้อจำกัดด้านพื้นที่จึงไม่สามารถก่อสร้างได้ สำหรับโครงการสอยดาวไฮแลนด์ บริษัทได้ซื้อมาจากสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง และที่ดินและอาคารพาณิชย์ จ.สุพรรณบุรี บริษัทได้มาจากการโอนทรัพย์สินของลูกหนี้ ซึ่งบริษัทมีความประสงค์ที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ข้างต้นทั้งหมดในอนาคตเมื่อได้ราคาที่เหมาะสม



5.2 รายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ

สัญญา	คู่สัญญา	ระยะเวลา	รายละเอียด
1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ซึ่งเป็นโรงงานและศูนย์กระจายสินค้าพระราม 3 ในปัจจุบัน	ผู้ให้เช่า: คณะบุคคล ได้แก่ นายคมสัน ธรรมสารสมบัติและนายชำนาญ ธรรมสารสมบัติ	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2547 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2549	<u>ทรัพย์สินที่เช่า</u> 1. ที่ดินทั้งหมด 5 แปลง โฉนดเลขที่ 17976, 17977, 17978, 17979 แขวงบางโคล่ (บ้านทวาย) เขตยานนาวา (บางรัก) กรุงเทพฯ และ โฉนดเลขที่ 1454 แขวงบางค้อแหลม เขตยานนาวา กรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่รวม 3 ไร่ 21 ตารางวา 2. อาคารเลขที่ 129 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางค้อแหลม เขตบางค้อแหลม กรุงเทพฯ <u>อัตราค่าเช่า</u> อัตราค่าเช่าเป็นอัตราคงที่คิดเป็นรายเดือน (ดูรายละเอียดในข้อ 11.0 รายการระหว่างกัน)
2. สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานและศูนย์กระจายสินค้าพระราม 3	ผู้ให้เช่า: บริษัท ชูนฮวดค้าเหล็ก จำกัด	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 1 เมษายน 2547 จนถึง วันที่ 31 มีนาคม 2550	<u>ทรัพย์สินที่เช่า</u> อาคารเลขที่ 131 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางค้อแหลม เขตบางค้อแหลม กรุงเทพฯ <u>อัตราค่าเช่า</u> อัตราค่าเช่าเป็นอัตราคงที่คิดเป็นรายเดือน (ดูรายละเอียดในข้อ 11.0 รายการระหว่างกัน)
3. สัญญาเช่าอาคาร ซึ่งเป็นที่ตั้งของสำนักงานและสถานประกอบธุรกิจ	ผู้ให้เช่า: กองทุนรวมสินทรัพย์ไทย 1	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 1 พฤษภาคม 2547 จนถึง วันที่ 30 เมษายน 2550	<u>ทรัพย์สินที่เช่า</u> พื้นที่ 912 ตารางเมตร บนสำนักงานชั้น 22 อาคารบางกอก ซิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 179 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ <u>อัตราค่าเช่า</u> 1. อัตราค่าเช่าเป็นอัตราคงที่คิดเป็นรายเดือน ตกลงชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน และเงินประกันการเช่าจำนวนหนึ่ง 2. ผู้เช่ารับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน
4. สัญญาบริการ สำหรับพื้นที่เช่า ในข้อ 3	ผู้ให้บริการ: กองทุนรวมสินทรัพย์ไทย 1	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 1 พฤษภาคม 2547 จนถึง วันที่ 30 เมษายน 2550	<u>อัตราค่าเช่า</u> อัตราค่าบริการเป็นอัตราคงที่คิดเป็นรายเดือน ตกลงชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน และเงินประกันการบริการจำนวนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทจะต้องชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ และค่าที่จอดรถ ตามอัตราที่กำหนด ไว้ในสัญญา
5. หนังสือสัญญาบริการเก็บรักษาเอกสาร	ผู้ให้บริการ: บริษัท กรุงเทพคลังสินค้า จำกัด	ระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 8 สิงหาคม 2545 จนถึง วันที่ 7 สิงหาคม 2548	<u>สถานที่เก็บรักษาเอกสาร</u> คลังบางปะกง ตั้งอยู่เลขที่ 11/1 หมู่ที่ 1 ถนนพืฒพา-แสนภูดาษ ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา 24140 <u>อัตราค่าเช่า</u> อัตราค่าบริการ คิดตามจำนวนกล่องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา



5.3 นโยบายเงินลงทุนของบริษัท

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

ปัจจุบัน บริษัทไม่มีบริษัทร่วมหรือบริษัทย่อย แต่เนื่องจากบริษัทมีเป้าหมายที่จะเป็นศูนย์บริการหลักที่ได้มาตรฐานระดับโลก บริษัทจึงมีนโยบายที่จะพิจารณาโอกาสของการมี Synergy ทั้งในรูปการจัดตั้งบริษัทใหม่ การเข้าซื้อกิจการ การร่วมทุน และการลงทุนในบริษัทอื่นๆ เพื่อสร้างเครือข่ายในการให้บริการ ไม่ว่าจะเป็นการกระจายสินค้า การขนส่ง การผลิตและแปรรูป ตลอดจนการจัดจำหน่าย เพื่อให้สินค้าของบริษัทครอบคลุมถึงความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายและเข้าถึงทุกพื้นที่ความต้องการในประเทศและระดับภูมิภาค อย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีนโยบายที่จะกระจายการลงทุนในธุรกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเดิมของบริษัท