

1. ปัจจัยความเสี่ยง

ในการประกอบธุรกิจผลิตเลนส์สายตาของบริษัทฯ สามารถประเมินปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานได้ดังนี้

1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

(ก) ความเสี่ยงจากการมีผลิตภัณฑ์ทดแทน

ผลิตภัณฑ์เลนส์สายตาของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามหลักสากลถือเป็นสินค้าทางการแพทย์ที่ใช้แก้ไขอาการผิดปกติทางสายตา ด้านการมองเห็นทั้งสายตาสั้น สายตายาว และสายตาเอียง ซึ่งจากเทคโนโลยีในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วตลอดเวลา ก็ได้มีการใช้ผลิตภัณฑ์อื่นเข้ามาทดแทนการใช้เลนส์สายตา เช่น คอนแทคเลนส์ (Contact Lens) รวมถึงเทคโนโลยีทางการแพทย์ในด้านการผ่าตัดรักษาสายตาด้วยแสงเลเซอร์ (Lasik)

อย่างไรก็ตามสินค้าทดแทนพวกคอนแทคเลนส์ จะมีอายุการใช้งานสั้น ต้องการการดูแลรักษาดีมาก และยังมีค่าใช้จ่ายต่อเนื่องจากค่าน้ำยาทำความสะอาด รวมทั้งความไม่สะดวกสบายในการสวมใส่โดยเฉพาะกับผู้ใช้บางคนที่มีน้ำตาน้อย เนื่องจากการวางเลนส์ลงบนลูกตาโดยตรง และมีความเสี่ยงสูงต่อการเป็นโรคตาอื่นๆ หากดูแลรักษาความสะอาดไม่ดีพอ สำหรับการผ่าตัดรักษาสายตาด้วยแสงเลเซอร์นั้น ปัจจุบันสามารถรักษาได้เฉพาะผู้มีสายตายาวหรือสายตาสั้นอย่างหนึ่งอย่างใดเท่านั้น และไม่สามารถรักษาอาการสายตายาวจากการเสื่อมของกล้ามเนื้อตาเมื่ออายุมากขึ้นได้ อีกทั้งมีข้อจำกัดด้านค่าใช้จ่ายที่สูง และไม่รับรองผลว่าสายตาจะไม่กลับไปผิดปกติอีกครั้ง ดังนั้นผลิตภัณฑ์ทดแทนทั้ง 2 ประเภทจึงยังมีข้อจำกัดค่อนข้างมากและไม่สามารถทดแทนการใช้แว่นตามปกติได้

นอกเหนือจากนี้ในแง่การผลิตเลนส์สายตาเองก็มีการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีไป จากการใช้ผลิตภัณฑ์จากกระจกมาใช้ผลิตภัณฑ์จากพลาสติกทดแทน โดยจากข้อมูลที่ PPG Industries Inc. ผู้ผลิต Monomer ที่เป็นวัตถุดิบในการผลิตเลนส์พลาสติกรายใหญ่ที่สุดของโลก เป็นผู้สำรวจพบว่าเลนส์กระจกมีความต้องการในตลาดโลกลดลงร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งทำให้บริษัทย่อยที่เป็นผู้ผลิตเลนส์กระจกมีความเสี่ยงด้านยอดขายของเลนส์กระจกที่มีแนวโน้มจะลดลงตามภาวะตลาดโลก และในการใช้พลาสติกเป็นวัตถุดิบในการผลิตเลนส์สายตาเองก็มีการปรับปรุงไปใช้วัตถุดิบต่างๆ กัน เพื่อให้ได้คุณภาพของเลนส์สายตาที่ดีขึ้น ทั้งในด้านดัชนีการหักเหของแสงของเลนส์ที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ตัวเลนส์บางลงและได้ประโยชน์ในแง่ความสะดวกสบายในการใช้งาน การเปลี่ยนสีได้ของเลนส์เพื่อให้เกิดความสบายตากับผู้สวมใส่เมื่อไปอยู่ในที่มีแสงสว่างมากเกินไป รวมถึงเลนส์ที่มีคุณสมบัติในการป้องกันการแตกหักเป็นคมเพื่อความปลอดภัย และมีความทนทานในการใช้งาน

สำหรับผลิตภัณฑ์ทดแทนจากการเปลี่ยนแปลงการใช้วัตถุดิบต่างๆ กันนั้น ปัจจุบันแม้ว่าบริษัทย่อยจะยังคงมีการผลิตเลนส์สายตากระจกอยู่ แต่ก็เป็นการผลิตเพื่อรองรับคำสั่งซื้อจากบางประเทศที่ยังคงมีความต้องการ โดยเครื่องจักรในการผลิตเลนส์สายตากระจกทั้งหมดสามารถนำไปดัดแปลงใช้ในการผลิตแม่แบบแก้ว ซึ่งเป็นวัสดุสิ้นเปลืองที่สำคัญสำหรับการใช้ในการผลิตเลนส์พลาสติกได้ โดยที่ผ่านมาบริษัทย่อยก็มีการดัดแปลงเครื่องจักรผลิตเลนส์กระจกไปใช้ผลิตแม่แบบแก้วแล้วบางส่วน และก็มีความพร้อมที่จะจะดัดแปลงเครื่องจักรส่วนที่เหลือเพิ่มเติมในกรณีที่เลนส์กระจกมีความต้องการน้อยลง และมีความต้องการใช้แม่แบบแก้วเพิ่มขึ้น จากการขยายการผลิตเลนส์พลาสติก นอกจากนี้บริษัทฯ ก็มีการทดลองและพัฒนาการใช้วัตถุดิบ Monomer พลาสติกใหม่อื่นๆ ในการผลิตเลนส์ที่มีคุณสมบัติพิเศษอยู่ตลอดเวลา ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ก็ได้ทำการทดลองและพัฒนาการผลิต

เลนส์มีดัชนีการหักเหของแสงสูง (Hi-Index) เลนส์ที่สามารถเปลี่ยนสีเพื่อปรับลดความเข้มแสง (Photochromic) และเลนส์ทนต่อแรงกระแทกสูง (High Impact Resistance) จนสามารถผลิตสินค้าใหม่ๆ เหล่านั้นจำหน่าย เพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี และความต้องการของตลาดอยู่ตลอดเวลาอยู่แล้ว

(ข) ความเสี่ยงในการแข่งขัน

อุตสาหกรรมการผลิตเลนส์สายตาในประเทศไทย เป็นอุตสาหกรรมที่เน้นการส่งออกเป็นหลัก ซึ่งนอกเหนือจากการแข่งขันกับผู้ผลิตในประเทศแล้ว ยังต้องแข่งขันกับผู้ผลิตอื่นๆ ในต่างประเทศ โดยเฉพาะสินค้าเลนส์สายตาธรรมดาที่ผลิตจากวัตถุดิบ CR 39 ที่ใช้กันอยู่ทั่วไปในปัจจุบัน จากประเทศจีนที่มีต้นทุนการผลิตต่ำเริ่มที่จะเข้ามาแข่งขันในตลาด ทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรง

ตลาดเลนส์ของโลกมีผู้ผลิตรายใหญ่ที่มีกำลังการผลิตและส่วนแบ่งตลาดสูงสุดอยู่ 4 ราย คือ Essilor, Hoya, Sola และ Rodenstock ซึ่งมีส่วนแบ่งในตลาดโลกรวมประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณความต้องการเลนส์สายตาทั้งหมด แต่ผู้ผลิตเลนส์รายใหญ่เหล่านี้จะทำการผลิตภายใต้เครื่องหมายการค้าของตนเอง อย่างไรก็ตาม ตลาดส่วนที่เหลือประมาณ ร้อยละ 20 จะเป็นสินค้าที่จำหน่ายกลุ่มที่ไม่มีโรงงานผลิตเป็นของตนเอง เช่น กลุ่ม Chain ร้านแว่นตาขนาดใหญ่ในยุโรป และอเมริกา ซึ่งผู้จำหน่ายเหล่านี้ต้องการทำตลาดสินค้าภายใต้เครื่องหมายการค้าของตนเอง จึงยังคงต้องการผู้ผลิตอิสระผลิตสินค้าให้ภายใต้เครื่องหมายการค้าของตนเอง ("OEM" หรือ Original Equipment Manufacturer) ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย นับเป็นผู้ผลิตอิสระรายใหญ่ ซึ่งมีผลิตภัณฑ์ครบทุกประเภท จึงทำให้สามารถทำตลาดสินค้าเลนส์ได้ครบตามความต้องการของลูกค้าในแต่ละราย ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำลังการผลิตรวม 27 ล้านชิ้นต่อปี คิดเป็นประมาณร้อยละ 3.17 ของความต้องการใช้เลนส์จำนวน 850 ล้านชิ้นต่อปี แม้ว่าประเทศจีนเริ่มมีผู้ผลิตเลนส์สายตาอิสระแต่จะเป็นการผลิตเฉพาะเลนส์สายตาพลาสติกธรรมดา (CR-39) และส่วนใหญ่เป็นโรงงานขนาดเล็ก ที่มีข้อจำกัดในเรื่องคุณภาพสินค้า รวมถึงคุณภาพในด้านการบริการที่ยังไม่ดีเพียงพอ จึงมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างจากลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อีกทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย ก็พยายามหลีกเลี่ยงภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของเลนส์พลาสติกธรรมดา ไปสู่ผลิตภัณฑ์เลนส์ประเภทอื่นๆ เช่น เลนส์พลาสติกเปลี่ยนสี (Photochromic Lens) เลนส์พลาสติกบางพิเศษ (Hi-Index Lens) และเลนส์นิรภัยทนต่อแรงกระแทกสูง (High Impact Resistance Lens) ที่จำเป็นต้องมีการพัฒนาและทดลองของตนเองก่อนที่จะสามารถผลิตได้ ทำให้ยังมีคู่แข่งน้อยราย และมีกำไรขั้นต้นที่สูงกว่า

1.2 ความเสี่ยงจากการผลิต

(ก) ความเสี่ยงในด้านราคา และการจัดหาวัตถุดิบ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ทำการซื้อวัตถุดิบหลักจากผู้ผลิต กระดาษ Monomer พลาสติก และเคมีภัณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการผลิตจากผู้ผลิตและจัดจำหน่ายในต่างประเทศในแต่ละประเภทวัตถุดิบเพียงไม่กี่ราย โดยเฉพาะในส่วนของ Monomer พลาสติก ซึ่งมีสัดส่วนคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 ของต้นทุนวัตถุดิบ และเป็นประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนการผลิตรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยนั้น Monomer พลาสติกที่ใช้ในการผลิตเลนส์พลาสติกในแต่ละประเภท จะเป็นลิขสิทธิ์เฉพาะของผู้ผลิตรายนั้นๆ ดังนั้น Monomer พลาสติกสำหรับเลนส์แต่ละประเภทจะต้องซื้อจากผู้ผลิต Monomer พลาสติกผู้มีลิขสิทธิ์ดังกล่าวเพียงรายเดียว ส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้ผลิตวัตถุดิบ และอาจทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากการผันแปรของราคาวัตถุดิบที่ผู้ผลิตจะเป็นผู้กำหนด และความเสี่ยงจากการขาดแคลนวัตถุดิบ หากผู้ผลิต Monomer พลาสติกสำหรับ

เลนส์แต่ละประเภทที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ในการผลิตสินค้ามีปัญหาในการผลิตเพื่อส่งให้กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

เนื่องจากวัตถุดิบในการผลิตเลนส์ เป็นผลิตภัณฑ์ Monomer พลาสติก ที่ผลิตขึ้นมาโดยเฉพาะ และเป็นลิขสิทธิ์ของผู้ผลิตแต่ละรายเพียงผู้เดียว การซื้อ Monomer พลาสติกสำหรับเป็นวัตถุดิบในการผลิตเลนส์ประเภทเดียวกันของผู้ผลิตเลนส์รายอื่นๆ ก็จะต้องพึ่งพาการซื้อจากผู้ผลิตรายเดียวกันจึงเป็นความเสี่ยงที่ผู้ผลิตเลนส์ทุกรายไม่สามารถป้องกันได้ อย่างไรก็ตามผู้ผลิต Monomer พลาสติกทุกรายจะเป็นผู้ผลิตรายใหญ่ ที่มีโรงงานผลิตหลายแห่งทั่วโลก ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงในการที่ Monomer พลาสติกจะขาดแคลน โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยทำธุรกิจซื้อวัตถุดิบกับผู้ผลิตวัตถุดิบทุกรายมานานกว่า 10 ปีแล้วทั้งสิ้น และที่ผ่านมาไม่เคยมีปัญหาในการดำเนินการค้าจำหน่าย และการขาดแคลนวัตถุดิบแต่อย่างใด

1.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

(ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

วัตถุดิบหลักที่ใช้ในการผลิต ได้แก่ กระดาษ Monomer และเคมีภัณฑ์ต่างๆ ซึ่งวัตถุดิบหลักข้างต้นทั้งหมดเป็นการสั่งซื้อโดยตรงจากผู้ผลิตในต่างประเทศทั้งหมด โดยชำระค่าสินค้าส่วนใหญ่เป็นเงินดอลลาร์สหรัฐ และเงินยูโร (ทั้งนี้มูลค่าซื้อวัตถุดิบในปี 2548 เป็นไปตามข้อ 3.3 (ข) หน้า 2-27) ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทำการส่งออกในสัดส่วนประมาณร้อยละ 93 ของยอดขายทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ทำการขายสินค้าเป็นเงินดอลลาร์สหรัฐ และเงินยูโร เช่นเดียวกัน ซึ่งทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้หลักเป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน สำหรับเงินตราต่างประเทศในสกุลเดียวกันส่วนหนึ่งอยู่แล้ว (Natural Hedge) นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน จากการบริหารบัญชีเงินฝากสกุลต่างประเทศให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินตราต่างประเทศอยู่ตลอดเวลา และมีการทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าสำหรับเงินตราต่างประเทศส่วนเกิน และส่วนขาดที่เกิดขึ้นจากการขายสินค้า และซื้อวัตถุดิบที่จะครบกำหนดตามระยะเวลาต่างๆ อยู่ตลอดเวลา เพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนให้เหลือน้อยที่สุด ซึ่งจากงบการเงินตรวจสอบ ณ 31 ธันวาคม 2548 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสถานะด้านสินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ที่ไม่มีการทำสัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า อยู่ดังนี้

หน่วย : พัน

สกุลเงิน	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนต่างระหว่างสินทรัพย์และหนี้สิน	อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548	ส่วนต่างระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินเทียบเป็นเงินบาท
ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	3,748	1,341	2,407	41.0299 บาท/US\$	98,767
ยูโร	280	263	17	48.6365 บาท/Euro	813
ดอลลาร์สิงคโปร์	23	-	23	24.6432 บาท/SGD	555
เยน	2	17,508	(17,506)	0.3485 บาท/YEN	(6,101)

จากนโยบายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะไม่ทำการเก็งกำไรค่าเงิน โดยจากงบตรวจสอบบริษัทฯ และบริษัทย่อยช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีผลกระทบกำไร ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนต่ำกว่าร้อยละ 1 ของยอดขายรวม

(ข) ความเสี่ยงจากการค้าประกันการใช้วงเงินสินเชื่อ

บริษัทฯ เข้าค้าประกันการใช้วงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง จำนวนรวม 151.80 ล้านบาท และ 1.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (รวมประมาณ 211.80 ล้านบาท) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้สถาบันการเงินเรียกร้องให้บริษัททำการชำระหนี้แทนหากบริษัทย่อย ผิดนัดชำระหนี้ สำหรับการค้าประกันบริษัทที่เกี่ยวข้องซึ่งปรากฏอยู่ในหมายเหตุประกอบงบปี 2546 นั้น บริษัทฯ ได้ขอปลดภาระค้าประกันกับสถาบันการเงินทุกแห่งไปแล้ว

ทั้งนี้การการค้าประกันหนี้ให้กับบริษัทย่อยทั้งหมด เป็นการการค้าประกันภาระหนี้วงเงินหมุนเวียนทางการค้า ซึ่งจะหมุนเวียนชำระคืนจากการทำธุรกิจปกติของบริษัทย่อยดังกล่าว จึงมีความเสี่ยงในระดับที่ไม่สูงมากนัก และภาระการค้าประกันทั้งหมดนั้นเมื่อเทียบกับสถานะของบริษัทฯ ตามงบการเงินของบริษัทฯ ล่าสุด ณ 31 ธันวาคม 2548 อยู่ในระดับร้อยละ 17.44 ของทรัพย์สิน และคิดเป็นร้อยละ 26.93 ของรายได้ต่อปี ตามงบเฉพาะของบริษัทฯ เท่านั้น

1.4 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

(ก) ความเสี่ยงกรณีมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไป และผู้บริหารขายหุ้นให้กับ Mr. Rudolf Suter ในการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์วันแรกตามที่ระบุในส่วนที่ 3 หน้า 3-1 แล้ว กลุ่มตระกูลประจักษ์ธรรมจะถือหุ้นประมาณร้อยละ 66.71 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ซึ่งทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้ต้องได้รับมติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ จะเห็นได้ว่าบริษัทฯ มีการวางโครงสร้างการบริหารงานโดยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในการดำเนินธุรกิจ และมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ อย่างชัดเจนและโปร่งใส และในกรณีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมกิจการ รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ

(ข) ความเสี่ยงกรณีการขายสินค้าในประเทศผ่านบริษัทที่เกี่ยวข้อง

การขายสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับตลาดในประเทศจะมี ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลนำศิลปินไทย ซึ่งจะเป็นผู้ค้าส่งที่เป็นตัวแทนจำหน่ายสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทยเพียงผู้เดียวเท่านั้น ซึ่งห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลนำศิลปินไทยเป็นกิจการที่เกี่ยวข้อง ทำให้อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

เนื่องจากการขายสินค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีตลาดต่างประเทศเป็นหลัก ซึ่งมีการขายสินค้าในประเทศเพียงประมาณร้อยละ 7 ของยอดขายรวมทั้งหมดเท่านั้น ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อย ก็จะขายสินค้าให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องดังกล่าวในราคาตลาดไม่แตกต่างจากลูกค้าอื่นทั่วไป ทั้งนี้โดยมีนโยบายด้านการกำหนดราคาขายและปรับราคาสินค้าตามสภาพการแข่งขันของตลาดในแต่ละท้องถิ่น โดยไม่เอื้อประโยชน์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงต้นทุนสินค้าบวกกำไรมาตรฐาน และในส่วนของ การขายให้บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องจะต้องจัดทำสรุปรายงานการขายดังกล่าว เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส เพื่อความชัดเจนและโปร่งใส

(ค) ความเสี่ยงในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ที่เป็นที่ดินที่ตั้งโรงงานจากเดิมที่บริษัทฯ เช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จากบริษัท สินไทยเอสเตท จำกัดที่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2547 และต่อมาได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2548 (บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาดังกล่าวเป็นการต่ออายุสัญญาจากเดิมที่ครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2548 ไปเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2549 โดยเงื่อนไขอื่นๆ ไม่เปลี่ยนแปลง) ในมูลค่า 29.2 ล้านบาท โดยมีการวางเงินมัดจำไว้จำนวน 1 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือภายใน 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 28.2 ล้านบาท และหากผิดสัญญาจะถูกริบมัดจำ และต้องชำระค่าเสียหายอีก 2 ล้านบาท (ทั้งนี้รายละเอียดการซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามข้อ 11.2.2 หน้าที่ 2-77)

การที่บริษัทฯ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัท สินไทยเอสเตท จำกัด เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งโรงงานที่บริษัทฯ ที่มีความจำเป็นต่อธุรกิจ จึงทำการซื้อเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและไม่เกิดปัญหาขึ้นในอนาคต ซึ่งการทำสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวทำกันที่ราคาประเมินโดยบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินราคา เลขที่ 2002/1637T ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2545 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัทฯ ก็ได้มีการตรวจสอบรายการดังกล่าวแล้ว โดยสัญญาดังกล่าวยังเอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทฯ ให้สามารถใช้ที่ดินได้โดยไม่เสียค่าเช่านับจากวันลงนามด้วย ทั้งนี้บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไปครั้งนี้มาชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายในส่วนที่เหลือ ๔

(ง) ความเสี่ยงในการที่บริษัทย่อยทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทย่อย ทำการเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 173 และ 14676 ถึง 14682 รวม 8 โฉนด เนื้อที่รวม 2-1-59 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ต.บางเขน อ.เภอเมือง จ.หวัดนนทบุรี จากนายประทีป ประจักษ์ธรรม นายสว่าง ประจักษ์ธรรม และนายสาโรจน์ ประจักษ์ธรรม ซึ่งเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยที่ดินดังกล่าวปัจจุบันใช้เป็นโรงงานที่ 1 ของบริษัทย่อย ซึ่งเป็นส่วนของสายงานการผลิตเลนส์กระจก และแม่แบบแก้ว โดยมีสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี จากวันที่ 5 มกราคม 2547 ถึง 31 ธันวาคม 2549 อัตราค่าเช่าปีแรก 360,000 บาท ชำระค่าเช่าในเดือนธันวาคมของทุกปี ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะขึ้นค่าเช่าร้อยละ 10 ต่อปี (ทั้งนี้รายละเอียดการเช่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ 11.2.3 หน้าที่ 2-77)

บริษัทย่อย มีแผนงานที่ย้ายเครื่องจักรในการผลิตของโรงงานแห่งที่ 1 ทั้งหมด ไปไว้ที่โรงงานแห่งที่ 2 ที่ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทย่อยเองภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยจะทยอยดำเนินการไปที่ละส่วนงาน เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อการผลิต และเมื่อบริษัทย่อยย้ายเครื่องจักรในการผลิตออกจากโรงงานแห่งที่ 1 ไปไว้ที่โรงงานแห่งที่ 2 เรียบร้อยแล้วก็จะไม่ทำการเช่าที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป ทั้งนี้ราคาเช่าเป็นราคาที่ประเมินโดย บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินราคา เลขที่ 2003/1492T ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2546 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัทฯ ก็ได้มีการตรวจสอบรายการดังกล่าวแล้ว