

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ประกอบด้วย

1.1 ที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง

(ก) บริษัท ไทยออปติคอลลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน *1
• ที่ดิน	29.30 ล้านบาท	38.03 ล้านบาท *2
• อาคาร สิ่งปลูกสร้าง	94.67 ล้านบาท	70.40 ล้านบาท *3
รวม	123.97 ล้านบาท	108.43 ล้านบาท

หมายเหตุ

*1 ราคาประเมิน ตามรายงานของบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 2005/340T ฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548 โดยวิธีมูลค่าตลาดยุติธรรม

*2 ราคาประเมินในส่วนของที่ดิน คิดเฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินของบริษัทฯ จำนวน 12-1-07 ไร่ ราคาประเมินตามรายงานไร่ละ 3.1 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่า 18.6 ล้านบาท

*3 ราคาประเมินดังกล่าวไม่รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอาคารโกดังสินค้าที่ดำเนินการในปี 2548

ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	ประเภท	ภาระผูกพัน
1	26555	3-0-00	เลขที่ 15/5 หมู่ที่ 6	บริษัทฯ	ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโรงงาน	ที่ดินและอาคาร	1.ที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 จดจำนองค้ำประกันหนี้กับธนาคารเอเซีย จำกัด (มหาชน) 2.ที่ดินแปลงที่ 3 และ 4 ไม่มีภาระผูกพัน
2	26556	3-0-00					
3	56607	6-0-00	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี				
4	142564	0-1-07	ต.ละหาร อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี				

หมายเหตุ

1. ภาระการจดจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้กับธนาคารเอเซีย จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว เป็นการจดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มเงินให้การจำนองที่ดินของบริษัทฯ สิ้นไทยเอสเตท จำกัด ที่จำนองค้ำประกันหนี้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในวงเงิน 288.50 ล้านบาท

2. ที่ดินแปลงที่ 3 และ 4 เป็นที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อเมื่อ 26 มกราคม 2547 จากบุคคลภายนอก (นางโสม อยู่เจริญ และนางมะริยาژه อากาญ) เป็นที่ดินติดกับพื้นที่ด้านหลังโรงงานแต่ไม่มีทางออกถนนจากที่ดินดังกล่าวโดยตรง เพื่อเตรียมไว้สำหรับการขยายโรงงานในอนาคต ในราคา 7.83 ล้านบาท

นอกจากนี้ พื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัทฯ บางส่วน ซึ่งเดิมบริษัทฯ ใช้พื้นที่ของบริษัท สินไทยเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยไม่มีค่าเช่า ซึ่งเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2547 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวในราคา 29.20 ล้านบาท โดยวางเงินมัดจำไว้จำนวน 1 ล้านบาท และได้ทำบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2548 เพื่อต่ออายุสัญญาจากเดิมที่ครบกำหนดชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่ 31 ธันวาคม 2548 เลื่อนกำหนดไปเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2549 โดยเงื่อนไขอื่นๆ คงเดิม ซึ่งบริษัทฯ มีสิทธิในการใช้ที่ดินโดยไม่ต้องชำระค่าเช่าจนถึงวันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้หากผิดสัญญาผู้จะขายมีสิทธิเรียกเงินมัดจำ และเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทฯ อีกจำนวน 2 ล้านบาท (รายละเอียดการซื้อขายที่ดินดังกล่าว ระบุในข้อ 11.2.2 หน้าที่ 2-77) ซึ่งมีรายละเอียดราคาซื้อ และราคาประเมิน ดังนี้

	ราคาซื้อ	ราคาประเมิน *1
• ที่ดิน	29.20 ล้านบาท	29.20 ล้านบาท

หมายเหตุ

*1 ราคาประเมิน ตามรายงานของบริษัท อเมริกัน แอพิเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 2005/340Tฉบับลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548 โดยวิธีมูลค่าตลาดยุติธรรม คิดเฉพาะส่วนที่เป็นที่ดินของบริษัท สินไทยเอสเตท จำกัด ที่บริษัทฯ ทำสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 10-0-01 ไร่ ราคาประเมินตามรายงาน คิดเป็นมูลค่า 29.20 ล้านบาท

ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดที่ดิน ดังนี้

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	ประเภท	ภาระผูกพัน
1 2 3	26557 34434 55428	3-0-00 4-0-39 2-3-62	เลขที่ 15/5 หมู่ที่ 6 ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ต.ละหาร อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	บริษัท สินไทยเอสเตท จำกัด	ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และโรงงาน	ที่ดิน	1. ที่ดินแปลงที่ 1 ไม่มีภาระผูกพัน 2. ที่ดินแปลงที่ 2 และ 3 จดจำนองค้ำประกันหนี้กับธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

ภาระการจดจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้กับธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน) เป็นการค้ำประกันหนี้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในวงเงิน 288.50 ล้านบาท

และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2549 บริษัทฯ ได้ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในราคา 8,855,500 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสำนักงานในตัวเมืองในการติดต่อธุรกิจต่างๆ แทนการเช่า ทั้งนี้บริษัทฯ คาดว่าจะตกแต่งสำนักงานดังกล่าวให้แล้วเสร็จ และสามารถใช้งานได้ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2549 นี้ ทั้งนี้มีรายละเอียดทรัพย์สินตามบัญชีดังนี้

	ราคาซื้อ
• ห้องชุด	8.86 ล้านบาท

ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดห้องชุด ดังนี้-

ห้องชุดเลขที่	เนื้อที่ (ตรม.)	ที่ตั้ง	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	ประเภท	ภาระผูกพัน
77/142	354.22	อาคารสินสาทร ทาวเวอร์ ชั้น 33 กรุงเทพฯ	บริษัทฯ	ที่ตั้งสำนักงานสาขา	ห้องชุด	ไม่มีภาระผูกพัน

(ข) บริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทย จำกัด

	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน *1
• ที่ดิน	52.00 ล้านบาท	52.00 ล้านบาท
• อาคาร สิ่งปลูกสร้าง	49.40 ล้านบาท	70.49 ล้านบาท *2
รวม	101.40 ล้านบาท	122.49 ล้านบาท

หมายเหตุ

- *1 ราคาประเมิน ตามรายงานของบริษัท อเมริกัน แอพิเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 2005/342T ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2548 และเลขที่ 2005/341T ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2548 โดยวิธีมูลค่าตลาดยุติธรรม
- *2. รวมทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทยที่อยู่บนที่เช่า ซึ่งปัจจุบันตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว และมีราคาประเมิน 13.29 ล้านบาท

ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

แปลง ที่	โฉนด เลขที่	เนื้อที่ (ไร่)	ที่ตั้ง	ผู้ถือ กรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์ การถือครอง	ประเภท	ภาระผูกพัน
1 2 3 4	6877 69813 69814 69815	1-0-00 4-0-00 5-0-00 3-0-00	เลขที่ 61/2 หมู่ที่ 6 ถนนบางบัวทอง- สุพรรณบุรี ต.ละหาร อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	บริษัทย่อย	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่ และ โรงงาน 2	ที่ดิน และ อาคาร	จำนองค้ำประกันหนี้ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย กับธนาคารเอเซีย จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 60 ล้านบาท
5	-	-	เลขที่ 83 หมู่ที่ 2 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี	บริษัทย่อย	โรงงาน 1	อาคาร	จำนองค้ำประกันหนี้ของ บริษัทย่อยกับธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในวงเงิน 5 ล้านบาท

หมายเหตุ

โรงงานที่ 1 ตั้งอยู่บนที่เช่าจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2549 โดยที่ดินเช่าดังกล่าวจำนองค้ำประกันหนี้
ของบริษัทย่อยกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวม 21.93 ล้าน บาท ทั้งนี้รายละเอียดการเช่าเป็นไปตามข้อ 11.2.3
หน้า 2-77

1.2 เครื่องจักร

(ก) บริษัท ไทยออปติคอลลจิป จำกัด (มหาชน)

	มูลค่าตามบัญชี *2	ราคาประเมิน *1
• เครื่องจักร	88.15 ล้านบาท	292.60 ล้านบาท

หมายเหตุ

- *1 ราคาประเมิน ตามรายงานของบริษัท อเมริกัน แอพิเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ เลขที่ 2005/340Tฉบับ
ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2548 โดยวิธีราคาทดแทนใหม่หักค่าเสื่อมราคา
- *2 ราคาประเมินดังกล่าวไม่รวมเครื่องจักรที่ซื้อเพิ่มเติมในปี 2548

ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีเครื่องจักร ที่มีมูลค่าตามบัญชีเกินกว่าร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์รวม และ
เครื่องจักรทั้งหมดของบริษัทฯ ไม่ติดภาระผูกพันใดๆ

(ข) บริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทย จำกัด

	มูลค่าตามบัญชี *3	ราคาประเมิน *1
● เครื่องจักร	138.86 ล้านบาท	300.20 ล้านบาท *2

หมายเหตุ

- *1 ราคาประเมิน ตามรายงานของบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 2005/342T ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2548 และเลขที่ 2005/341T ฉบับลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2548 โดยวิธีราคาทดแทนใหม่หักค่าเสื่อมราคา
- *2. รวมทรัพย์สินส่วนที่เป็นเครื่องจักรของบริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทยที่อยู่บนที่เช่า ราคาประเมิน 50.2 ล้านบาท
- *3 ราคาประเมินดังกล่าวไม่รวมเครื่องจักรที่ซื้อเพิ่มเติมในปี 2548

ทั้งนี้บริษัทย่อยไม่มีเครื่องจักร ที่มีมูลค่าตามบัญชี เกินกว่าร้อยละ 10.00 ของสินทรัพย์รวม และเครื่องจักรทั้งหมดของบริษัทฯ ไม่ติดภาระผูกพันใดๆ

1.3 การเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ดำเนินการ

(ก) การเช่าพื้นที่อาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัท

บริษัทได้ทำการเช่าพื้นที่อาคาร เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัทในการอำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการ และสถาบันการเงินในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ โดยเช่าจากบริษัท หอแว่นกรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2548 เป็นการเช่าห้องเลขที่ 564 และ 572 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พร้อมอุปกรณ์และทรัพย์สินที่ติดตั้งภายใน ระยะเวลาการเช่า 9 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2548 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2549 อัตราค่าเช่าเดือนละ 35,000 บาท ชำระทุกวันที่ 5 ของเดือน (รายละเอียดในรายการระหว่างกัน ข้อ 11.2.3 หน้า 2-78)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อห้องชุดเลขที่ 77/142 อาคารสินสาทร ทาวเวอร์ ชั้น 33 กรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นสำนักงานแทนการเช่าพื้นที่ดังกล่าวแล้ว (รายละเอียดทรัพย์สิน หน้า 2-30) เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2549 ซึ่งคาดว่าจะตกแต่งแล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าพื้นที่อาคารในวันที่ 30 มิถุนายน 2549 ซึ่งเมื่อบริษัทฯ ย้ายสำนักงานไปที่สำนักงานใหม่นี้แล้วก็จะไม่ต้องเช่าพื้นที่อาคารจากบริษัท หอแว่นกรุ๊ป จำกัด อีกต่อไป

(ข) การเช่าที่ดินตั้งโรงงานของบริษัทย่อย

บริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทย จำกัด ที่เป็นบริษัทย่อย ทำการเช่าที่ดินที่ตั้งโรงงาน แห่งที่ 1 ในการดำเนินกิจการโรงงานจากนายประทีป ประจักษ์ธรรม นายสว่างประจักษ์ธรรม และนายสาโรจน์ ประจักษ์ธรรม ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 5 มกราคม 2547 เป็นการเช่าที่ดินตามโฉนดเลขที่ 173 และ 14676 ถึง 14682 รวม 8 โฉนด เนื้อที่ 2-1-59 ไร่ อยู่ที่ดินบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2547 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 โดยมีค่าเช่า ดังนี้

- ปีที่ 1 ค่าเช่าปีละ 360,000 บาท
- ปีที่ 2 ค่าเช่าปีละ 396,000 บาท
- ปีที่ 3 ค่าเช่าปีละ 435,600 บาท

โดยจ่ายชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในเดือนธันวาคมของทุกปี

แม้ว่าสัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะสั้น แต่เนื่องจาก บริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทย จำกัด มีแผนงานที่จะย้ายเครื่องจักรทั้งหมดจากที่เช่าดังกล่าวไปอยู่ที่โรงงาน แห่งที่ 2 ให้เสร็จสิ้นภายในปี 2549 อยู่แล้ว และทรัพย์สินอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่บริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทย จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น ได้ตัดค่าเสื่อมจนไม่มีมูลค่าตามบัญชีแล้ว ซึ่งเมื่อยกเลิกสัญญาเช่า ก็จะไม่เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย (รายละเอียดในรายการระหว่างกัน ข้อ 11.2.3 หน้า 2-78)

1.4 เครื่องหมายการค้า

บริษัท ได้จดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “EXCELITE” สำหรับสินค้า เลนส์แว่นตา กรอบแว่นตา และอุปกรณ์เกี่ยวกับแว่นตา กับสำนักเครื่องหมายการค้า กรมทรัพย์สินทางปัญญา ตามทะเบียนเลขที่ ค92778 คำขอเลขที่ 362506 ณ วันที่ 12 มิถุนายน 2541 มีอายุ 10 ปี นับจากวันจดทะเบียน ซึ่งสามารถต่ออายุได้ทุก 10 ปี (สิ้นสุดวันที่ 11 มิถุนายน 2551)

1.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัท มีนโยบายลงทุนในบริษัท อุตสาหกรรมแว่นตาไทย จำกัด ในระยะยาว โดยที่บริษัท ได้เข้าไปลงทุนจากการปรับปรุงโครงสร้างกลุ่มธุรกิจเมื่อปลายปี 2546 แล้ว นอกเหนือจากนี้แล้วทางบริษัท ยังไม่มีแผนงานที่ชัดเจนในการลงทุนในบริษัทอื่นๆ ในระยะสั้น