



5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลักของบริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้ามีรายละเอียดตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	อายุการใช้งานทั้งหมด (ปี)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน / วงเงินของภาระหลักประกัน
1. ที่ดิน					
- ที่ดินที่ตั้งอยู่บน ถนนเทศบาล 3, 9 และ 10 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี จำนวน 77-3-15 ไร่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	-			-
<u>ลักษณะการใช้งานของที่ดิน</u>					
- ที่ดิน 3 แปลง เนื้อที่ 45 ไร่ (โฉนดเลขที่ 12762, 12763 และ 532) ตั้งอยู่บนถนนเทศบาล 3 และ 10 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี เป็นที่ดินเปล่า โดยทางบริษัทได้นำหน้าดินไปพัฒนาโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็ก และบางส่วนนำไปพัฒนาโครงการ ยูนิค พาร์ค			15.61	15.61	
<u>หัก ค่าเผื่อด้อยค่า</u>			(15.00)	(15.00)	
- ที่ดิน 31-8-86 ไร่ เลขที่ 16/5 หมู่ 2 ตั้งอยู่บนถนนเทศบาล 3 และ 9 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี เป็นที่ดินสำหรับโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็ก แห่งที่ 1 ของบริษัท และเป็นศูนย์เครื่องจักรของบริษัท			10.89	10.89	
- ที่ดินที่ เลขที่ 107 หมู่ 15 ถนนสุวรรณศร ตำบล นนทรี อำเภอ กบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี จำนวน 80-3-91 ไร่ เป็นที่ดินสำหรับโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กแห่งที่ 2 ของบริษัท	เจ้าของกรรมสิทธิ์	-	29.40	29.40	มีภาระผูกพัน*
รวมที่ดิน			40.90	40.90	



ประเภททรัพย์สิน		ลักษณะกรรมสิทธิ์	อายุการใช้งานทั้งหมด (ปี)	ราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน / วงเงินของภาระหลักประกัน
2.	อาคารและทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน					
	- อาคารและโรงงานที่ถนน สุวรรณศรี ตำบล นนทรี อำเภอ กบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี (โรงงานประกอบ และเชื่อมเหล็กแห่งที่ 2 ของ บริษัท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	20	33.00	31.34	มีภาระผูกพัน*
	- ระบบสาธารณูปโภค (โรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กแห่งที่ 2 ของบริษัท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	2.80	2.24	-
	- อาคารคอนเทนเนอร์เคลื่อนที่ ประจำที่เทศบาล 3 และ 9 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จังหวัด ปทุมธานี (โรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กแห่งที่ 1 ของบริษัท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	4.98	2.46	-
	- ค่าตกแต่งอาคารสำนักงานใหญ่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	3.50	1.88	-
	รวมอาคารและทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน			44.28	37.92	
3.	เครื่องจักรและอุปกรณ์					
	- เครื่องจักรและอุปกรณ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	269.72	119.52	มีภาระผูกพัน* 36.01 ล้านบาท
	- เครื่องจักรและอุปกรณ์	เช่าซื้อ	5	44.40	34.56	-
	รวมเครื่องจักร และอุปกรณ์			314.12	154.08	
4.	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	27.53	12.11	-
5.	ยานพาหนะ					
	- ยานพาหนะ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	29.39	3.54	-
	- ยานพาหนะ	เช่าซื้อ	5	29.40	25.92	-
	รวมยานพาหนะ			58.79	29.46	
6.	งานระหว่างก่อสร้าง	เจ้าของกรรมสิทธิ์	5	40.79	40.79	
	รวมทรัพย์สิน			485.32	315.26	

หมายเหตุ : 1) บริษัทมีการบันทึกค่าเผื่อด้อยค่า จำนวน 15 ล้านบาท ในปี 2549 เนื่องจากบริษัทได้ขุดหน้าดินจากที่ดินว่างเปล่า (ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัทซื้อไว้เพื่อใช้เป็นโรงงานเก็บอุปกรณ์และเครื่องจักรของบริษัทในอนาคต) เพื่อนำไปใช้พัฒนาโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กของบริษัทเป็นส่วนใหญ่และส่วนที่เหลือนำไปพัฒนาโครงการยูนิค พาร์ค ซึ่งค่าเผื่อด้อยค่าจำนวน 15 ล้านบาท มาจากการประมาณการที่ดีที่สุดของผู้บริหารตามหลักความระมัดระวังทางบัญชี (ทั้งนี้ บริษัทไม่สามารถใช้การประมาณการโดยวิธีราคาตลาดได้ เนื่องจากบริษัทไม่มีนโยบายที่จะขายที่ดินแปลงดังกล่าว)

2) เพื่อเสริมสร้างศักยภาพทางการแข่งขันของบริษัท บริษัทได้ก่อสร้างโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กโดยบริษัทเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2548 ที่ถนนเทศบาล 3 และ 9 อำเภอ ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 31-3-86 ไร่ มีมูลค่าที่ดินสิ่งก่อสร้างและอุปกรณ์ประมาณ 15 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทใช้เงินหมุนเวียนของบริษัทในการก่อสร้าง

3) บริษัทได้จัดกลุ่มรายการทางบัญชีใหม่ โดยได้มีการนำค่าตกแต่งอาคารสำนักงานใหญ่ มูลค่าตามบัญชี 1.88 ล้านบาท จากเดิมอยู่ในกลุ่มเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน ไปรวมอยู่ในกลุ่มอาคารและทรัพย์สินส่วนควบ



นอกจากนี้ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2548 บริษัทได้ดำเนินการซื้อโรงงานประกอบและเชื่อมเหล็กของบริษัท ไล้ท์สตีล อินดัสตรี จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในการประกอบและเชื่อมเหล็ก มูลค่ารวมทั้งสิ้น 107 ล้านบาท (ราคาไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ประเมินราคาโดย American Appraisal (Thailand) Limited เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2548 มูลค่าประเมินเท่ากับ 107.17 ล้านบาท โดยทรัพย์สินที่ซื้อได้แก่ ที่ดิน รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน โรงงาน และเครื่องจักรรวมทั้งส่วนควบและอะไหล่ของเครื่องจักร ซึ่งการเข้าซื้อทรัพย์สินดังกล่าว จะช่วยเพิ่มศักยภาพทางการแข่งขันของบริษัทให้เข้มแข็งมากยิ่งขึ้น ในส่วนที่มาของแหล่งเงินทุนที่บริษัทใช้สำหรับซื้อทรัพย์สินของบริษัท ไล้ท์สตีลฯ ส่วนหนึ่งบริษัทได้ขอวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย จำนวน 65 ล้านบาท (*จุดจำนองสินทรัพย์ที่ซื้อมาจากบริษัท ไล้ท์สตีล อินดัสตรี จำกัดเป็นหลักประกัน) และส่วนที่เหลือใช้เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

บริษัท ตั้งอยู่ที่เลขที่ 200 จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล ทาวเวอร์ ชั้น 11 หมู่ 4 ถนน แจ้งวัฒนะ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี ซึ่งบริษัทได้เช่าพื้นที่จากบริษัท จัสมิน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนสองสัญญา สัญญาแรก จำนวนพื้นที่ 622.80 ตารางเมตร มีอายุ 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2547 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2550 (ขณะนี้อยู่ระหว่างการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 1 ปี) และสัญญาที่สอง จำนวนพื้นที่ 202.71 ตารางเมตร มีอายุ 2 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม 2548 ถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2550

โครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานของบริษัท

บริษัทมีโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2550 ที่ ต. บางคูวัด (บางคูวัดใต้) อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี บนพื้นที่ 14 ไร่ เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทแทนอาคารสำนักงานในปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2551 ซึ่งในปัจจุบันอยู่ในระหว่างการออกแบบ ค่าก่อสร้างอาคารคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 50 ล้านบาท มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2,000 – 3,000 ตารางเมตร โดยบริษัทคาดว่าจะใช้เงินหมุนเวียนของบริษัทในการก่อสร้าง



5.2 ราคาประเมินของโครงการที่มีไว้เพื่อขาย

บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่มีไว้เพื่อขายทั้งสิ้น 2 โครงการ ซึ่งประเมินราคาโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด มีรายละเอียดดังนี้

	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่า ต้นทุนตาม บัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินปรับ ด้วยมูลค่าการ พัฒนาและมูลค่า งานที่ได้ส่งมอบแล้ว (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน / วงเงินของ ภาระหลักประกัน
1	โครงการ เรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค (ประกอบด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง)	ตำบลปากเกร็ด (บ้านวัดบ่อ) อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัด นนทบุรี	32-1-13.9	580.7	579.52*	601.52**	กรรมสิทธิ์ ของบริษัท	มีภาระผูกพันกับธนาคาร ทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีวงเงินสินเชื่อทั้งสิ้น 350 ล้านบาท อัตรา ดอกเบี้ย ร้อยละ 7.5 ต่อปี
2	โครงการ ยูนิค พาร์ค (ประกอบด้วยที่ดิน)	ต. บางคูวัด (บางคูวัดใต้) อ. เมืองปทุมธานี จ. ปทุมธานี	154-2-85.6	421.42***	340.00	362.29****	กรรมสิทธิ์ ของบริษัท ย่อย	มีภาระผูกพันกับธนาคาร นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) โดยมีวงเงิน สินเชื่อทั้งสิ้น 693 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7.75 ต่อปี

หมายเหตุ: มูลค่าต้นทุนตามบัญชีและราคาประเมินปรับด้วยมูลค่าการพัฒนาและมูลค่างานที่ได้ส่งมอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549

โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค

- * ราคาประเมิน ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2550 ประเมินบนทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเก่า จำนวน 6 หลัง และ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการใหม่ เฟส 1 จำนวน 55 หลัง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ขายและโอนไปแล้ว 18 ยูนิต ยังเหลืออีก 37 ยูนิต และที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่เฟส 2 และ 3 ซึ่งเป็นที่ดินที่ได้รับอนุญาตการจัดสรรเรียบร้อยแล้ว เป็นที่ดินพร้อมปลูก โดยบริษัทมีแผนดำเนินการก่อสร้างในปี 2550 (เมื่อ วันที่ 2 ตุลาคม 2549 ขายพร้อมโอนที่ดินเปล่า 2 แปลงในโครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 2) (ดู ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 โครงการในอนาคต สำหรับรายละเอียดในเฟส 2 และ 3)
- ภาระผูกพัน : เงินกู้เริ่มมีการชำระดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่เดือนมีนาคม 2547 โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในสามปี หรือปลอดจำนวนที่ดินในโครงการอัตราร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายแล้วแต่เงื่อนไขใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ให้เสร็จสิ้น 8 มีนาคม 2550 ทั้งนี้ บริษัทกำลังดำเนินการขยายระยะเวลาการชำระคืนนี้ดังกล่าวจากธนาคารออกไปจนถึงเดือน มีนาคม 2553 ซึ่งธนาคารดังกล่าวได้พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลาสินเชื่อดังกล่าวให้กับบริษัท โดยธนาคารขอสงวนสิทธิ์ที่จะวิเคราะห์ศึกษาและทบทวนในรายละเอียดของโครงการอีกครั้งหนึ่งเพื่อที่จะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ รวมถึงพิจารณาเรื่องหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขจะขึ้นอยู่กับผลการพิจารณาอนุมัติของคณะกรรมการสินเชื่อของธนาคาร โดยทางธนาคารได้กำหนดเงื่อนไขเบื้องต้น คือ กำหนดให้ชำระคืนจากการปลอดจำนวนร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย และต้องชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส รวม 12 งวด
- ** ประกอบไปด้วย ราคาประเมิน 579.52 ล้านบาท และงานระหว่างทำสาธารณูปโภค 22 ล้านบาท

โครงการยูนิค พาร์ค

- ราคาเดิมซึ่งประเมิน ณ วันที่ 23 มกราคม 2549 เท่ากับ 444 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2549 ได้ทำการทบทวนราคาประเมินใหม่ โดยราคาประเมินเท่ากับ 340 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทจะทำการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ทุกๆ ปี



- ภาวะผูกพัน : เงินกู้เริ่มมีการชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนตั้งแต่เดือนกันยายน 2547 โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 4 ปี โดยชำระคืนจากการปลอดจำนองบ้านในโครงการอัตราร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายหรือไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และค่าประกันเพิ่มเติมโดยใช้ใบหุ้นของบริษัทย่อยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมด
- *** มูลค่าตามบัญชี 421.42 ล้านบาท ประกอบไปด้วย ต้นทุนที่ดิน 309.64 ล้านบาท (ประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายในการโอน 273.41 ล้านบาท และดอกเบี้ยค่าที่ดิน 36.23 ล้านบาท) ค่าพัฒนาที่ดิน 94.78 ล้านบาท (ประกอบด้วยค่าค่าดินและค่าถม 71.59 ล้านบาท และค่าเครื่องจักรกลรวมน้ำมันและค่าพัฒนาอื่นๆ 23.19 ล้านบาท) งานระหว่างทำสาธารณูปโภค 15.29 ล้านบาท และงานระหว่างทำก่อสร้าง 1.71 ล้านบาท
- **** ประกอบไปด้วย ราคาประเมิน 340 ล้านบาท ค่าพัฒนาที่ดิน 3.88 ล้านบาท และดอกเบี้ยค่าพัฒนาที่ดิน 18.41 ล้านบาท
- บริษัทได้จ้างบริษัท Jones Lang LaSelle ให้เป็นผู้ศึกษาและวางแผนการทางด้านการตลาด ซึ่งบริษัทรับรายงานผลการศึกษาในเดือนมกราคม 2550 และได้นำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้วว่า โครงการในอนาคตของบริษัทย่อย (โครงการ ยูนิค พาร์ค) ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ ซึ่งผู้บริหารของบริษัทนำผลการศึกษามากำหนดแนวทางการดำเนินการต่อไป

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญในการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย

- ไม่มี

5.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า

บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย ที่ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทโดยจะพิจารณาผลตอบแทนและผลประโยชน์อื่นที่บริษัทจะได้รับจากการลงทุนเป็นสำคัญเพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทมีเป้าหมายที่จะลงทุนในสัดส่วนที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุน

โดยในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ในฐานะผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งผู้จัดการฝ่ายการบัญชี หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการฝ่ายบัญชีเป็นผู้แทนบริษัทไปร่วมในการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้นและผู้แทนบริษัทมีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการของบริษัทได้พิจารณาเห็นชอบแล้ว ในเรื่องสำคัญ ๆ ที่จะต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัทก่อน อาทิ เช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการผู้จัดการ การเพิ่มทุนและลดทุน การให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุล การให้ความเห็นชอบโครงสร้างการบริหารงาน เป็นต้น ทั้งนี้ จะขึ้นอยู่กับลักษณะและอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ ณ ปี 2549 บริษัทย่อยยังคงมีภาวะผูกพันจากการนำใบหุ้นของบริษัทย่อยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมดไปค้ำประกันเงินกู้ของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเงื่อนไขของการกู้เงินสำหรับโครงการยูนิค พาร์ค โดยมีวงเงินสินเชื่อทั้งสิ้น 693 ล้านบาท

ในการพิจารณาการลงทุนในกิจการร่วมค้า บริษัทจะพิจารณาลงทุนในกรณีที่มีโครงการมีมูลค่าโครงการสูง หรือ เป็นโครงการที่ต้องอาศัยความชำนาญหรือเทคโนโลยีเฉพาะด้าน หรือ มีข้อกำหนดจากผู้ว่าจ้างโดยเฉพาะ หรือ เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล ทั้งนี้ บริษัทจะคัดเลือกผู้ร่วมทุนโดยพิจารณาทั้งในด้านความสามารถในการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินว่ามีความสามารถดำเนินงานตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนดได้ นอกจากนี้ บริษัทยังพิจารณาถึงความเป็นไปได้ว่าหากผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้าไม่สามารถทำงานในส่วนงานของตนเองได้ บริษัทต้องมีความสามารถในการทำในส่วนงานที่เหลือได้



ทั้งหมด ทั้งนี้การพิจารณาการลงทุนในกิจการร่วมค้าจะต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท
ก่อน

ในการกำกับดูแลกิจการร่วมค้า บริษัทจะแต่งตั้งผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัท เข้า
ไปตรวจสอบความคืบหน้าและคุณภาพของงานอย่างใกล้ชิดเพื่อให้งานของกิจการร่วมค้า เสร็จเรียบร้อย
และมีคุณภาพตรงตามความต้องการของผู้ว่าจ้าง