

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินถาวรที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	การตีราคา +/-	ลักษณะการใช้ประโยชน์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 238455 ที่ตั้ง ตำบลบางจาก อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 4 ไร่ (บริษัทซื้อที่ดินแปลงนี้มาตั้งแต่ปี 2547 ในราคา 16.94 ล้านบาท และได้มีการประเมินมูลค่าใหม่ในปี 2548)	11.06	ใช้เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า	บริษัทเป็นเจ้าของ	28.00	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารทั้งจำนวน
2	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 96391 เนื้อที่ 2 งาน 10 ตารางวา และ 97940 เนื้อที่ 2 งาน 10 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขสวัสดิ์ 78 ต.ในคลองปลากด อ.พระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน)	(2.15)	ใช้เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้าของบริษัทยูเนี่ยน อินทราโก้ จำกัด	บริษัท ยูเนี่ยน อินทราโก้ จำกัด	8.40	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารทั้งจำนวน
3	อาคารคลังสินค้า 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 219/12-15 ซอยสุขสวัสดิ์ 78 ตำบลในคลองปลากด อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน)	(1.03)	ใช้เก็บสารเคมี	บริษัท ยูเนี่ยน อินทราโก้ จำกัด เป็นเจ้าของ	3.91	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารทั้งจำนวน
4	ที่ดินเปล่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 89059 เนื้อที่รวม 1-0-23 ตั้งอยู่บริเวณซอยเพชรเกษม 64 บางแคเหนือ กรุงเทพมหานคร (บริษัทได้ซื้อที่ดินข้างต้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในราคาเท่ากับราคาประเมิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน)	-	ที่ดินรอการพัฒนา โดยบริษัทจะใช้ทำศูนย์ทดสอบคุณภาพสินค้าและพัฒนาผลิตภัณฑ์ในอนาคต	บริษัทเป็นเจ้าของ	13.96	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมธนาคารระยะสั้นกับธนาคารทั้งจำนวน
5	ที่ดินเปล่า จำนวน 6 แปลง ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 89417, 89418, 89419, 91363, 91364, 91365 เนื้อที่รวม 1-1-46 ไร่ตั้งอยู่บริเวณริมถนนบรมราชชนนี แขวงศาลธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร บริษัทได้ซื้อที่ดินข้างต้นจากบริษัท เฟิสท์ทราโก้ จำกัด ที่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในราคาเท่ากับราคาประเมิน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน)	-	ที่ดินรอการพัฒนา โดยบริษัท ยูเนี่ยน อินทราโก้ จำกัด จะใช้สำหรับสร้างอาคารสำนักงานของตนเองในอนาคต	บริษัท ยูเนี่ยน อินทราโก้ จำกัด เป็นเจ้าของ	38.22	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารทั้งจำนวน

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	การตี ราคา +/-	ลักษณะการ ใช้ประโยชน์	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
6	อาคารคลังสินค้าจำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่เลขที่ 95/1 หมู่ 6 แขวงบางจาก เขตพระประแดง จ. สมุทรปราการ	-	ใช้เก็บสารเคมี	บริษัทเป็น เจ้าของ	26.43	จดจำนองเป็น หลักประกันเงิน กู้ยืมระยะสั้นกับ ธนาคารทั้งจำนวน
7	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า (อาคารสำนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย)	-		บริษัทเป็น เจ้าของ	6.16	ไม่มี
8	ส่วนปรับปรุงอาคารคลังสินค้า	-		บริษัทเป็น เจ้าของ	0.27	ไม่มี
9	ส่วนตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	-		บริษัทเป็น เจ้าของ	2.10	ไม่มี
10	อุปกรณ์ไฟฟ้าและเครื่องมือเครื่องใช้	-		บริษัทเป็น เจ้าของ	5.12	ไม่มี
11	รถบรรทุกสำหรับขนส่งเคมีภัณฑ์ - รถเล็ก 6 ล้อ สำหรับบรรทุกสินค้า 10 – 15 ตัน } 6 คัน - รถ 6 ล้อใหญ่ สำหรับบรรทุกสินค้า 60 ตัน - รถบรรทุก 6 ล้อ สำหรับบรรทุกสินค้า 6,000 – 9,000 ลิตร } -รถบรรทุก 10 ล้อ สำหรับบรรทุกสินค้า 9 คัน 12,000 – 15,000 ลิตร	-	ใช้ในการขนส่ง สารเคมี	บริษัทเป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์ 3.40 ล้านบาท -บริษัทเป็นผู้เช่า ซื้อ 10.71 ล้านบาท	13.57	
12	รถยนต์ผู้บริหาร -บริษัท จำนวน 6 คัน -บจก.ยูเนี่ยนอินทราโก้ จำนวน 1 คัน (ดูรายละเอียด เพิ่มเติมในหัวข้อ 2.11 รายการระหว่างกัน)	-	ใช้สำหรับเป็น รถยนต์ประจำ ตำแหน่ง	บริษัทเป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์ จำนวน 6.05 ล้านบาท,เป็นผู้ เช่าซื้อจำนวน 7.18 ล้านบาท -บจก.ยูเนี่ยน อินทราโก้ เป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์ จำนวน 1.21	16.66	ไม่มี

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	การตี ราคา +/-	ลักษณะการ ใช้ประโยชน์	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
				ล้านบาท , เป็น ผู้เช่าซื้อจำนวน 2.22 ล้านบาท		
13	รถยนต์พนักงาน -บริษัท จำนวน 6 คัน -บจก.ไลออนเอเชีย (ไทยแลนด์)จำนวน 1 คัน	-	ใช้สำหรับเป็น รถยนต์ของ พนักงานขาย และงาน ส่วนกลาง	เป็นผู้เช่าซื้อ จำนวน 0.55 ล้านบาท -บจก.ไลออน เอเชีย (ไทย แลนด์) เป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์ จำนวน 0.23 ล้านบาท,เป็นผู้ เช่าซื้อจำนวน 0.21 ล้านบาท	5.70	
	ยอดรวม	6.85			168.50	

หมายเหตุ. -ที่ดินดังกล่าวตามตารางข้างต้นประเมินโดยบริษัท ซาเตอร์ เซอร์วิส จำกัด โดยวิธี Market Comparison Approach ยกเว้น

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2 และข้อ 3 ประเมินโดยวิธี Cost Comparison Approach

-ข้อ 2 -3 บริษัท ยูเนียน อินทราโก้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ซื้อที่ดินดังกล่าวพร้อมอาคารคลังสินค้าจากนางสาวสุธิดา และ นางสาวปิยะนันท์ สุวรรณภาศรี เมื่อปี 2547 โดยมีราคาในส่วนของที่ดินดังกล่าวรวม 2 ไร่ 20 ตารางวา เท่ากับ 10.55 ล้านบาท และราคาในส่วนของอาคารสุทธิจากค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 5.08 ล้านบาท และในปี 2548 ได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าวข้างต้นใหม่โดยมีผลต่อมูลค่าในส่วนของที่ดินและอาคารเท่ากับ 2.15 ล้านบาท และ 1.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทยูเนียนอินทราโก้ จำกัด ได้ทำการบันทึกการต่อมูลค่าดังกล่าวในงบการเงินงวดไตรมาส 3 ปี 2548

-ข้อ 1- 7 จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารรวม 7 แห่ง คิดเป็นวงเงินรวม 834.1 ล้านบาท

5.2 สรุปสัญญาต่างๆ ที่สำคัญ

5.2.1 สัญญาเช่าทรัพย์สิน

	ประเภท/ลักษณะทรัพย์สิน	อัตราค่าเช่า / ค่าบริการ (บาท)	คู่สัญญา	อื่นๆ
1	ถังเก็บสารเคมี 2 ถัง	ตามที่ได้ตกลงกัน	บมจ. สยามเคมี	สัญญาสิ้นสุดวันที่ 3 มกราคม 2550 และ 1 เมษายน 2550 แต่ละถังมีความจุ 750,000 ลิตร นอกจากนี้ บมจ. สยามเคมี ได้บริการสำรองถังเก็บสินค้าจำนวน 1 ถังไว้ให้โดยจะคิดค่าบริการเมื่อมีการใช้
2	ถังเก็บสารเคมี	ตามที่ได้ตกลงกัน	บจก. บางกอกโมเดิร์น เทอร์มินอล	เป็นสัญญาจ้างบริการรับและจ่ายผลิตภัณฑ์เคมี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2552
3	อาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ที่ 728 อาคารยูเนี่ยนเฮาส์ แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพฯ ฯ	320 บาท ต่อ ตรม. ไม่รวมค่าสาธารณูปโภคต่างๆ โดย - บมจ. ยูเนี่ยน ปีโตรเคมีคอล เช่าพื้นที่รวม 560 ตรม. คิดเป็นค่าเช่าต่อเดือน 179,200 บาท - บจก. ยูเนี่ยน อินทราโก้ เช่าพื้นที่รวม 174 ตรม. คิดเป็นค่าเช่าต่อเดือน 55,680 บาท - บจก. โลชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) เช่าพื้นที่รวม 28 ตรม. คิดเป็นค่าเช่าต่อเดือน 8,960 บาท	บจก. เฟิสท์ทราโก้	คู่สัญญาเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัทคู่สัญญาเป็นพี่สาวของนายวิรัช สุวรรณนภาศรี กรรมการผู้จัดการ โดยค่าเช่าอาคารเป็นราคาใกล้เคียงกับราคาเช่าอาคารสำนักงานบริเวณใกล้เคียง สัญญาเช่ามีอายุ 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2551

5.2.2 สัญญาทางการค้าต่างๆ

ที่	ประเภท/ลักษณะสัญญา	คู่สัญญา	อื่นๆ
1	สัญญาซื้อวัตถุดิบ	บมจ.อุตสาหกรรมปิโตรเคมีกัลไทย	สัญญาซื้อวัตถุดิบเป็นรายปี
2	สัญญาแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่ายแบบ Non-Exclusive Distributor	บมจ.เอ็กซอนโมบิล เคมี (ประเทศไทย)	มีระยะเวลาตามที่ได้ตกลงกัน
3	หนังสือแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่าย	บจก.ไทย-เอ็มซี	แต่งตั้งตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2528

5.3 นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2549 บริษัท มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 2 บริษัทคือ บริษัท ไลอ้อน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท ยูเนียน อินทราโก้ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 และ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ตามลำดับ โดยเหตุผลการลงทุนเพื่อจัดโครงสร้างองค์กรให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพมากขึ้นและจัดโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน

ตารางสรุปการลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2549

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน/ ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	เงินลงทุน	
			วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้ส่วนเสีย
บจก. ไลอ้อน เอเชีย (ไทยแลนด์)	15 ล้านบาท / 12.25 ล้านบาท	99.99	12.25 ล้านบาท	18.19 ล้านบาท
บจก. ยูเนียน อินทราโก้	58 ล้านบาท / 58 ล้านบาท	99.99	58 ล้านบาท	67.68 ล้านบาท

หมายเหตุ.- นายวิรัช สุวรรณนภาศรี กรรมการผู้จัดการ บริษัท ยูเนียน ปีโตรเคมีคอล จำกัด (มหาชน) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการและกรรมการผู้มีอำนาจในบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่ง และนายพีรเจต สุวรรณนภาศรี รองกรรมการผู้จัดการของบริษัท ยูเนียน ปีโตรเคมีคอล จำกัด (มหาชน) ดำรงตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้จัดการในบริษัท ยูเนียน อินทราโก้ จำกัด