

## 5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 5.1 สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์ถาวรที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ MPC EPC และ PJT ตามงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2554 มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 589.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงงาน ประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 4 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 12630, 12631, 129977 <sup>1/</sup> , 157073 <sup>1/</sup> , 129976 <sup>1/</sup> รวม 43-3-79.2 ไร่	79.98	บริษัทเป็นเจ้าของ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างติดภาระ จำนองกับสถาบันการเงิน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	149.14	มีทั้งส่วนที่บริษัท เป็นเจ้าของและ บางส่วนเป็น โรงงานเช่า	ติดภาระจำนองกับสถาบันการเงิน ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนด12630, 12631, 129977, 157073
ระบบสนับสนุนเครื่องจักร	51.80	บริษัทเป็นเจ้าของ	บางส่วนติดภาระจำนองกับสถาบัน การเงิน
เครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงาน	253.02	บริษัทเป็นเจ้าของ	บางส่วนติดภาระจำนอง/ ลิขสิทธิ์กับ สถาบันการเงิน
อุปกรณ์สำนักงาน	10.37	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	35.42	บริษัทเป็นเจ้าของ	บางส่วนติดภาระค้ำประกันสัญญา เช่าซื้อ/ ลิขสิทธิ์ที่ทำไว้กับสถาบัน การเงิน
อุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง	9.27	บริษัทเป็นเจ้าของ	ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	0.84	บริษัทเป็นเจ้าของ	ติดภาระจำนองบางส่วน
<b>รวม</b>	<b>589.84</b>		

#### หมายเหตุ :

- เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2554 บริษัทได้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 129976 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เพิ่มขึ้นอีก 1 แปลง ในราคา 15.77 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมและภาษีการโอน) และส่วนปรับปรุงที่ดินจำนวน 1.68 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 17.45 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นส่วนต่อขยายของโรงงานสาขาชลบุรีที่สร้างใหม่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 129977 และ 157073 โดยที่ดินเปล่าโฉนดเลขที่ 129976 ถูกนำไปจดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในเดือนธันวาคม 2554  
ทั้งนี้ โรงงานสาขาชลบุรีที่สร้างใหม่ดังกล่าวได้เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในเดือนตุลาคม 2554
- EPC เป็นผู้จำหน่ายฝ้ายคาน้ำมันหล่อลื่นและมีธุรกรรมทางการค้าจำนวนไม่มากนัก จึงไม่มีสินทรัพย์ถาวรที่สำคัญและส่วนใหญ่ถูกตัดค่าเสื่อมหมดแล้ว

โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายการสินทรัพย์ถาวรแยกแต่ละบริษัทสรุปได้ดังนี้

#### ที่ดิน

	ที่ตั้ง	พื้นที่	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	ภาวะ ผูกพัน
<b>ที่ดินของบริษัท</b>						
1.	โฉนดเลขที่ 12630 และ 12631 ตำบลชัยมงคล อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	23 ไร่-0 งาน-3.2 ตารางวา	35.01	เป็นเจ้าของ	ที่ตั้งโรงงานในจังหวัดสมุทรสาคร	จำนอง
2.	โฉนดเลขที่ 129977 , 129976 <sup>1/</sup> และ 157073 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	20 ไร่-3 งาน- 76.0 ตารางวา	44.97	เป็นเจ้าของ	ที่ตั้งโรงงานในจังหวัดชลบุรี	จำนอง
<b>รวมที่ดิน</b>			<b>79.98</b>			

#### สิ่งปลูกสร้าง

	ที่ตั้ง	สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าตาม บัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	ภาวะ ผูกพัน
<b>อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัท</b>						
1.	อาคารโรงงาน ตั้งบนโฉนดเลขที่ 12630 และ 12631 ตำบลชัยมงคล อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	62.93	เป็นเจ้าของ	เพื่อใช้เป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสินค้า	จำนอง
2.	ส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัท ซึ่งตั้งบนที่ดินและอาคารโรงงานเช่า นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 เลขที่ 150/53 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	ส่วนปรับปรุงอาคาร	2.56	เป็นเจ้าของ	เพื่อใช้เป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสินค้า	ไม่มี
3.	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัท ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 เลขที่ 150/62 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	81.74	เป็นเจ้าของ	เพื่อใช้เป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสินค้า	จำนองบางส่วน <sup>1/</sup>
<b>อาคารของ MPC</b>						
1.	อาคารโรงงาน ตั้งบนที่ดินเช่าของนายคังศักดิ์ เหมมณฑารพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โฉนดเลขที่ 24421 แขวงบางบอน เขตบางบอน จังหวัดกรุงเทพมหานคร	อาคาร	0.41	นายคังศักดิ์ เหมมณฑารพ <sup>2/</sup>	เพื่อใช้เป็นสำนักงานและโรงงานผลิตสินค้า	จำนอง
<b>อาคารของ PJT</b>						

	ที่ตั้ง	สิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	วัตถุประสงค์การถือครอง	ภาระผูกพัน
1.	ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงานเช่า ตั้งอยู่ที่ Tianjin Economic and Technological Development Area, Tianjin, China 300457	ส่วนปรับปรุง โรงงาน	1.50	เป็นเจ้าของ	เพื่อใช้เป็น โรงงานผลิต สินค้า	ไม่มี
<b>รวมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>149.14</b>			

หมายเหตุ : 1/ ที่ดินและ โรงงานสาขาชลบุรี ซึ่งตั้งบนโฉนดที่ดินเลขที่ 129976 ถูกนำไปจดจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในเดือนธันวาคม 2554

2/ MPC ได้ลงทุนก่อสร้างอาคาร โรงงานเพื่อใช้ในการผลิตบนที่ดินเช่าของนายคงศักดิ์ เหมมณฑารพ ตั้งแต่ปี 2533 ซึ่ง MPC ถือเป็นสินทรัพย์ของบริษัทมาโดยตลอดเนื่องจาก MPC เป็นผู้ลงทุนในการก่อสร้างโรงงาน อย่างไรก็ตามไบโอโนลูตาค่อสร้างอาคารดังกล่าวได้อนุญาตให้นายคงศักดิ์ เหมมณฑารพ เป็นผู้ก่อสร้างอาคาร ซึ่งตามกฎหมายถือเป็นกรรมสิทธิ์ของนายคงศักดิ์ เหมมณฑารพ

#### ระบบสนับสนุนเครื่องจักร

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	บริษัท	สาขาสุมทราสาร	33.09	เป็นเจ้าของ	บางส่วนคิดจำนอง
2.	บริษัท	สาขาชลบุรี	18.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<b>รวมระบบสนับสนุนเครื่องจักรของบริษัท</b>			<b>51.09</b>		
1.	MPC	เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	0.71	เป็นเจ้าของ	บางส่วนคิดจำนอง
<b>รวมระบบสนับสนุนเครื่องจักรของ MPC</b>			<b>0.71</b>		
<b>รวม</b>			<b>51.80</b>		

#### เครื่องจักรและอุปกรณ์

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	บริษัท	สาขาสุมทราสาร - ส่วนที่มีภาระผูกพัน - ส่วนที่ไม่มีภาระผูกพัน	54.56 35.85	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	จำนอง และลิสซิ่ง ไม่มี
2.	บริษัท	สาขาชลบุรี - ส่วนที่มีภาระผูกพัน - ส่วนที่ไม่มีภาระผูกพัน	109.93 18.37	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	จำนองและลิสซิ่ง ไม่มี
<b>เครื่องจักรและอุปกรณ์ของบริษัท</b>			<b>218.71</b>		
1.	MPC	เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	3.40	เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ	บางส่วนคิดจำนอง ไม่มี
<b>เครื่องจักรและอุปกรณ์ของ MPC</b>			<b>3.40</b>		
1.	PJT	มณฑลเหอเทียนจีน ประเทศ	30.91	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
		สาธารณรัฐประชาชนจีน			
เครื่องจักรและอุปกรณ์ของ PJT			30.91		
รวม			253.02		

#### อุปกรณ์สำนักงาน

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	บริษัท	สาขาสมุทรสาคร	6.64	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.	บริษัท	สาขาชลบุรี	3.24	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมอุปกรณ์สำนักงานของบริษัท			9.88		
1.	MPC	เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร	0.25	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมอุปกรณ์สำนักงานของ MPC			0.25		
1.	PJT	มณฑลเทียนจิน ประเทศ สาธารณรัฐประชาชนจีน	0.24	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมอุปกรณ์สำนักงานของ PJT			0.24		
รวม			10.37		

#### ยานพาหนะ

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	บริษัท	สาขาสมุทรสาคร	33.53	เป็นเจ้าของ	บางส่วนติดภาระค้ำ ประกันสัญญาเช่าซื้อ/ ลิสซิ่งกับสถาบันการเงิน
2.	บริษัท	สาขาชลบุรี	1.90	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม			35.43		

#### อุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	บริษัท	สาขาสมุทรสาคร	0.13	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
2.	บริษัท	สาขาชลบุรี	3.75	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมอุปกรณ์สำนักงานของบริษัท			3.88		
1.	PJT	มณฑลเทียนจิน ประเทศ สาธารณรัฐประชาชนจีน	5.36	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมอุปกรณ์สำนักงานของ PJT			5.36		

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	MPC	สำนักงานใหญ่	0.03	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวมอุปกรณ์สำนักงานของ MPC			0.03		
รวม			9.27		

## งานระหว่างก่อสร้าง

		ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	บริษัท	สาขาชลบุรี <sup>1/</sup>	0.84	เป็นเจ้าของ	จำนอง
รวม			0.84		

หมายเหตุ : 1/ งานระหว่างก่อสร้างดังกล่าวคืองานก่อสร้างโรงงานใหม่ที่ตั้งบนโฉนดที่ดินเลขที่ 129977 และ 157073 ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยโรงงานใหม่ดังกล่าวการก่อสร้างโดยรวมได้ดำเนินการเสร็จแล้ว แต่ยังคงอยู่ระหว่างตรวจรับงานครั้งสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2554 อย่างไรก็ตามเนื่องจากงานก่อสร้างหลักๆ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 บริษัทจึงทยอยติดตั้งเครื่องจักรและเริ่มดำเนินการผลิตเชิงพาณิชย์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2554 ที่ผ่านมา

## 5.2 รายละเอียดสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งได้แก่โปรแกรมคอมพิวเตอร์มีมูลค่าตามบัญชีรวม 4.94 ล้านบาท

## 5.3 สัญญาเช่าสินทรัพย์ต่างๆ

นอกจากสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจข้างต้นแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังได้เช่าสินทรัพย์หลักอื่นๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบธุรกิจ โดยสรุปรายละเอียดของสัญญา ณ วันที่ 30 กันยายน 2554 เป็นดังนี้

	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	สัญญาเช่า	พื้นที่	ค่าเช่า	อายุสัญญา	เริ่มต้น	สิ้นสุด
1.	บริษัท	บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด	สัญญาเช่าและสัญญาจ้างบริการเช่าที่ดินเลขที่ L-24 พร้อมอาคาร เฟส 11 ยูนิต B นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 เลขที่ 150/53 หมู่ 9 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี <sup>1/</sup>	3,871.20 ตารางเมตร	- ค่าเช่า 232,272 บาทต่อเดือน - ค่าจ้างบริการ 348,408 บาทต่อเดือน	3 ปี	วันที่ 1 มกราคม 2553	วันที่ 31 ธันวาคม 2556
2.	บริษัท	Wang Tai Industrial Development Co.,Ltd.	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ตั้งอยู่ที่ 78 , Taihua Road, Tianjin Economic and Technological Development Area, Tianjin, China 300457	5,188.29 ตารางเมตร	129,707 หยวนต่อเดือนหรือเทียบเท่ากับ 627,924.56 บาทต่อเดือน	3 ปี	วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554	วันที่ 31 มกราคม 2557
3.	MPC	นายกคงศักดิ์	สัญญาเช่าที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 24421	1 ไร่ 3 งาน	103,320 บาทต่อ	3 ปี	วันที่ 1	วันที่ 31

ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	สัญญาเช่า	พื้นที่	ค่าเช่า	อายุสัญญา	เริ่มต้น	สิ้นสุด
	เหมมณชารพ	แขวงบางบอน เขตบางบอน จังหวัด กรุงเทพฯ <sup>2</sup>	38 ตารางวา	เดือน		มกราคม 2554	ธันวาคม 2556
		บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเช่า ที่ดินลงวันที่ 1 กันยายน 2554	22 ตารางวา	31,640 บาทต่อเดือน	เงื่อนไขตามสัญญาหลัก		
		รวม	2 ไร่ 1 งาน 64 ตารางวา	134,960 บาทต่อเดือน			

- บริษัทได้แจ้งขอยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาจ้างบริการฉบับดังกล่าว ซึ่งเดิมใช้เป็นโรงงานผลิตสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 จังหวัดชลบุรี โดยไม่ต้องเสียค่าปรับในการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดแต่อย่างใด ซึ่งขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการปรับพื้นที่ให้อยู่ในสภาพเดิมเพื่อส่งคืนพื้นที่ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2554 ทั้งนี้ บริษัทขอยกเลิกสัญญาดังกล่าวเนื่องจากบริษัทได้ย้ายสายการผลิตทั้งหมดจากโรงงานเช่าไปยังโรงงานที่ก่อสร้างใหม่ที่ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันเรียบร้อยแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นต้องเช่าโรงงานดังกล่าวอีกต่อไป
- เดิมโรงงานของ MPC ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าของนายคงศักดิ์ เหมมณชารพ โดยมีการทำสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2554 จำนวนพื้นที่ 1 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา ในอัตราค่าเช่าตารางวาละ 140 บาท คิดเป็นอัตราค่าเช่า 103,320 บาทต่อเดือน อายุสัญญา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554- 31 ธันวาคม 2556 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2554 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อขอเช่าที่ดินเพิ่มเติมประมาณ 226 ตารางวา รวมเป็นพื้นที่ทั้งสิ้น 2 ไร่ 1 งาน 64 ตารางวา โดยคิดอัตราค่าเช่าที่ดินส่วนเพิ่มเติมในอัตราค่าเช่าที่ 140 บาทต่อตารางเมตร คิดเป็นเงิน 31,640 บาทต่อเดือน รวมเป็นเงินทั้งสิ้นที่ผู้เช่าตกลงจ่ายชำระค่าเช่าทั้งสิ้น 134,960 บาทต่อเดือน การเช่าที่ดินเพิ่มเติมดังกล่าวเนื่องจาก MPC มีการสั่งซื้อเครื่องจักรใหม่ ซึ่งจะทยอยเข้ามาในเดือนตุลาคม 2554 นี้ แต่พื้นที่เช่าเดิมได้วางเครื่องจักรและจัดแบ่งเป็นคลังสินค้าเต็มพื้นที่แล้ว ดังนั้นจึงจำเป็นต้องเช่าพื้นที่เพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายการผลิต

#### 5.4 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกิจการที่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และเอื้อประโยชน์ (Synergy) ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย อันจะทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีผลประโยชน์หรือผลกำไรเพิ่มมากขึ้น โดยสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อยให้มีความครบวงจรมากยิ่งขึ้น

ในปัจจุบันบริษัทลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 3 แห่งในสัดส่วนร้อยละ 99.95 - 100 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ได้แก่ บริษัท มิลล์แพค จำกัด บริษัท เอลิแก็นซ์ แพคเกจจิ้ง จำกัด และบริษัท ปัญญาพัฒนา(เทียนจิน) พลาสติก จำกัด (รายละเอียดของบริษัทย่อยอยู่ที่ส่วนที่ 2 การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย)

ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมหรือกำหนดนโยบายการบริหาร ตลอดจนการส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้น และเข้าร่วมประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้แทนของบริษัทมีหน้าที่ออกเสียงในที่ประชุมตามแนวทางหรือทิศทางที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาไว้