

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย สิ้นค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,522.06 ล้านบาท สินทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับ 871.17 ล้านบาท สินทรัพย์ดำเนินงาน เท่ากับ 325.82 ล้านบาท และสิทธิการเช่าที่ดิน เท่ากับ 55.53 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ หมายถึง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 1,522.06 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินค้านคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	เสนาแกรนด์ไฮม์ โซน1-4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	8-0-69.35	44.8	30/6/51	106.16	SENA	ไม่มี
2	เสนาวิลล่า รามอินทรา เขตบางเขน กทม.	0-2-33	13.3	30/6/51	0.00	SENA	ไม่มี
3	วิลล่า รามอินทรา (โซน1,2,4-6) เขตบางเขน กทม.	8-0-25.3	91.8	20/8/51	5.39	SENA	ไม่มี
4	วิลล่ารามอินทรา Exclusive โซน A เขตบางเขน กทม.	13-0-30.7	108.8	30/6/51	131.21	SENA	จำนองธนาคาร
5	เสนากรีนวิลล์ คลอง 11 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	16-1-50.6	82.5	30/6/51	37.66	SENA	ไม่มี
6	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	12-2-76.2	109.4	30/6/51	4.68	SENA	ไม่มี
7	เสนากรีนวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ อ.เทพารักษ์ จ.สมุทรปราการ	13-1-1.8	165.2	30/6/51	42.82	SENA	ไม่มี
8	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา เขตบางเขน กทม.	6-2-20.4 0-2-24.1	109.3 14.4	30/6/51 30/6/51	0.25 0.00	SENA SNA	ไม่มี
9	เสนาวิลล่า ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	0-2-24.1	14.4	30/6/51	-2.91	SNA	ไม่มี
10	เดอะนิช สุขุมวิท 49 ถ.สุขุมวิท กทม.	0-3-92	229.1	30/6/51	2.22	SENA	ไม่มี
11	เดอะนิช ลาดพร้าว 48 ถ.ลาดพร้าว 48 กทม.	1-3-11.1 0-3-61	51.9 13.7	30/6/51 30/6/51	0.61 0.00	SENA SNA	ไม่มี
12	เดอะนิช ดากสิน ถ.ดากสิน กทม.	1-0-78.8	41.0	8/1/53	173.18	SNA	จำนองธนาคาร
13	เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง ถ.ประชาสงเคราะห์ กทม.	4-3-9.04	88.0	4/05/52	259.39	SENA	จำนองธนาคาร
14	เดอะนิช ซิตี ลาดพร้าว130 ถ.ลาดพร้าว 130 กทม.	10-0-84	140.7	26/1/52	359.25	SENA	จำนองธนาคาร
15	เดอะคิธ แจ้งวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ กทม.	8-0-80.23	180.9	29/07/53	129.05	SENA	จำนองธนาคาร

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
16	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	7-3-42 0-3-27	n.a. ^{/a} n.a. ^{/a}	n.a. n.a.	37.10 11.22	SENA SNA	ไม่มี
17	เดอะแคช ปู่เจ้า ถ.พระราม 3 กทม.	1-1-78.8 0-3-39	n.a. ^{/b} n.a. ^{/b}	n.a. n.a.	0.00 0.87	SENA SNA	ไม่มี
18	แพรมาพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	16-3-79.7	170.9	30/6/51	123.84	SPE	ไม่มี
19	เดอะคิธ สุขุมวิท 113 อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	5-1-30	58.8	14/09/53	3.39	SENA	ไม่มี
20	เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	25-3-1	79.8	31/03/53	96.68	SENA	จำนองธนาคาร
รวม					1,522.06		

หมายเหตุ : ประเมินราคาโดย บจก.ที.เอ.มานะพันธ์ คอร์ปอเรชั่น (1999) ยกเว้นรายการที่ 3-4 ซึ่งประเมินโดย บจก.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ

/a บริษัทฯ และ SNA ชื่อที่ดินจาก บจก.อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ เมื่อวันที่ 26 ธ.ค. 51 ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินราชการ

/b บริษัทฯ ประเมินชื่อที่ดินมาเมื่อวันที่ 15 ม.ค. 51 จากสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ และ SNA ชื่อที่ดินบางแปลงจาก บริษัทฯ เมื่อวันที่ 20 ก.พ. 52

5.2 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินเปล่าที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยถือครองกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อใช้ดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยที่ดินแต่ละแปลงที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยลงทุนซื้อไว้เป็นที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องหรือโครงการใหม่ๆ ในอนาคต โดยมีมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 871.17 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ดินรอการพัฒนา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	วิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย) เขตบางเขน กทม.	11-2-59.25	72.2	20/8/51	33.76	SENA	ไม่มี
2	วิลล่า รามอินทรา Exclusive โซน B,C,D เขตบางเขน กทม.	21-3-94.3	182.9	30/6/51	10.12	SENA	จำนองธนาคาร
3	วิลล่า รามอินทรา Exclusive เขตบางเขน กทม. (ภาระจำยอม)	1-2-12.2 0-0-62	5.1	30/6/51	0.1 (ด้อยค่า)	SNA	ไม่มี
4	เสนาแกรนด์ไฮม์ โซน 4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	1-4-91.9	n.a. ^{/a}	n.a.	8.92	SENA	ไม่มี
5	เดอะคิธ สุขุมวิท 113 อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	5-1-3	75.8	14/09/53	48.75	SENA	ไม่มี
6	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	2-2-87 3-0-91	n.a. ^{/b} n.a. ^{/b}	n.a. n.a.	1.23 0.00	SENA SNA	ไม่มี
7	เกษรา รามอินทรา (โซน 6) เขตบางเขน กทม.	0-3-7.6	n.a. ^{/d}	n.a.	0.13	SENA	ไม่มี
8	ที่ดินเปล่า โครงการ กม.9 ถ.รามอินทรา กทม.	13-1-56	n.a.	n.a.	30.19 556.34	SENA PG	ไม่มี จำนองธนาคาร
9	ที่ดินเปล่า โครงการแจ้งวัฒนะ ถ.แจ้งวัฒนะ กทม.	6-1-70	n.a.	n.a.	4.01	SENA	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 53	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
10	ที่ดินเปล่า โครงการวังหิน กทม.	4-2-19	n.a.	n.a.	42.08	SENA	จำนองธนาคาร
11	เดอะคิธ คลอง 2	0.00	n.a.	n.a.	0.21	SENA	ไม่มี
12	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0.00	n.a.	n.a.	0.97	SNA	ไม่มี
13	บางนา กม.8	7-1-95	130.2	11/02/54	132.73	SENA	ไม่มี
14	ลาดพร้าว 130 ถนนลาดพร้าว กทม.	0-2-62.30	2.2	17/02/53	4.01	SNA	ไม่มี
15	SENA Fest. เจริญนคร	0.00	n.a.	n.a.	1.63	SENA	ไม่มี
รวม					871.17		

หมายเหตุ : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเมินโดย บจก.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) ยกเว้นโครงการวิลล่ารามอินทรา ซึ่งประเมินโดย บจก.

15 ที่ปรึกษาธุรกิจ

/a บริษัทฯ ซื้อที่ดินจาก บจก.สินทรัพย์ธัญญา เมื่อวันที่ 10 ต.ค. 51 อ้างอิงจากราคาตลาด

/b บริษัทฯ และ SNA ซื้อที่ดินจาก บจก.อาร์.เอ็ม.พร็อพเพอร์ตี้ เมื่อวันที่ 26 ธ.ค. 51 ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินราชการ

/c บริษัทฯ ประมูลซื้อที่ดินมาเมื่อวันที่ 15 ม.ค. 51 จากสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ และ SNA ซื้อที่ดินบางแปลงจาก
บริษัทฯ เมื่อวันที่ 20 ก.พ. 52

/d บริษัทฯ ซื้อที่ดินจาก บจก.สินทรัพย์ธัญญา เมื่อวันที่ 6 ต.ค. 51 ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินราชการ

5.3 สินทรัพย์ดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงาน ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และทรัพย์สินเพื่อเช่า โดยมีมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 เท่ากับ 325.82 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ดำเนินงาน ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	38.94	บริษัทฯ มูลค่า 21.32 ลบ. VAM มูลค่า 17.14 ลบ. SNA มูลค่า 0.48 ลบ.	จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร --
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	23.86	บริษัทฯ มูลค่า 5.13 ลบ. VAM มูลค่า 18.71 ลบ. SNA มูลค่า 0.02 ลบ.	-- -- --
เครื่องใช้สำนักงาน	12.68	บริษัทฯ มูลค่า 7.43 ลบ. VAM มูลค่า 3.36 ลบ. SNA มูลค่า 1.84 ลบ. SPE มูลค่า 0.05 ลบ.	-- -- -- --
ยานพาหนะ	9.94	บริษัทฯ มูลค่า 9.14 ลบ. SNA มูลค่า 0.18 ลบ. SPE มูลค่า 0.62	เช่าซื้อ -- --
งานระหว่างก่อสร้าง	1.76	บริษัทฯ มูลค่า 1.76 ลบ.	--
รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน	87.18		
สินทรัพย์เพื่อเช่า			
ที่ดิน	2.53	VAM	จำนองธนาคาร
ที่ดิน	162.58	SNA	จำนองธนาคาร

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินสาธารณูปโภค	19.71	VAM	--
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	90.19	VAM	--
อาคาร/โกดัง	31.18	SNA	--
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์/งานต่อเติม	3.65	VAM	--
งานระหว่างทำ	1.48		
รวมสินทรัพย์เพื่อเช่า-สุทธิ	311.32		
สินทรัพย์เพื่อเช่าระหว่างก่อสร้าง			
ที่ดิน	2.53	VAM	จำนองธนาคาร
อาคารระหว่างก่อสร้าง	11.97	VAM	--
รวมสินทรัพย์เพื่อเช่าระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ	14.50		
รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น	325.82		

5.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ VAM, SNA, SPE และ PG โดยบริษัทฯ มีมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 408.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.88 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
VAM	230,000,000	192,200,000	99.99%	175,378,636
SNA	122,000,000	122,000,000	99.65%	121,573,000
SPE	14,000,000	14,000,000	79.96%	11,195,000
PG	100,000,000	100,000,000	99.99%	100,000,000
รวมทั้งสิ้น				408,146,636

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทฯ จะคำนึงถึงผลตอบแทนจากการลงทุน ความเสี่ยง และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ โดยจะพิจารณาการลงทุนในบริษัทย่อยที่มีโครงการที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเป็นสำคัญ และโครงการลงทุนแต่ละโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการส่วนใหญ่ในบริษัทย่อย เพื่อควบคุมทิศทาง และนโยบายการบริหารงานที่สำคัญของบริษัทย่อยดังกล่าว