

## 5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,614.60 ล้านบาท สินทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับ 500.95 ล้านบาท สินทรัพย์ดำเนินงาน เท่ากับ 416.57 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 5.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ หมายถึง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ 1,614.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินค้าคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน1-4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	8-0-69.35	44.8	30/6/51	67.20	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	2.55	SENA	ไม่มี
4	วิลล่ารามอินทรา Exclusive โซน A,C เขตบางเขน กทม.	13-0-30.7	108.8	30/6/51	92.12	SENA	จำนองธนาคาร
5	เสนากรีนวิลล์ คลอง 11 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	16-1-50.6	82.5	30/6/51	2.08	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	14.81	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	0.90 0.26	SENA SNA	ไม่มี
9	เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	25-3-1	79.8	31/03/53	112.54	SENA	จำนองธนาคาร
10	เดอะนิช ลาดพร้าว 48 ถ.ลาดพร้าว 48 กทม.	1-3-11.1 0-3-61	51.9 13.7	30/6/51 30/6/51	2.01 0.00	SENA SNA	ไม่มี
11	เดอะนิช ตากสิน ถ.ตากสิน กทม.	1-0-78.8	41.0	8/1/53	106.08	SNA	จำนองธนาคาร
12	เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง ถ.ประชาสงเคราะห์ กทม.	4-3-9.04	88.0	4/05/52	20.83	SENA	จำนองธนาคาร
13	เดอะนิช ซิตี ลาดพร้าว130 ถ.ลาดพร้าว 130 กทม.	10-0-84	140.7	26/1/52	289.15	SENA	จำนองธนาคาร
14	เดอะนิช บางนา แขวงบางนา เขตบางนา สมุทรปราการ	7-1-95	130.2	16/2/54	41.75	SENA	จำนองธนาคาร
15	เดอะคิธ แจ้งวัฒนะ	8-0-80.23	180.9	29/07/53	42.48	SENA	จำนองธนาคาร

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	ถ.แจ้งวัฒนะ กทม.						
16	เดอะคิซ สุขุมวิท 113 อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	5-1-30	58.8	14/09/53	120.86	SENA	จำนองธนาคาร
17	เดอะคิซ ลำลูกกาคลอง 2 ต.คูคต อ.ลำลูกกา ปทุมธานี	11-2-51	93.02	01/09/54	1.28	SENA	จำนองธนาคาร
18	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	7-3-42 0-3-27	n.a. <sup>/a</sup> n.a. <sup>/a</sup>	n.a. n.a.	5.84 10.94	SENA SNA	ไม่มี
19	เดอะแคช ปู่เจ้า ถ.พระราม 3 กทม.	1-1-78.8 0-3-39	n.a. <sup>/b</sup> n.a. <sup>/b</sup>	n.a. n.a.	2.07	SENA SNA	ไม่มี
20	แพรวาพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	16-3-79.7	170.9	30/6/51	95.68	SPE	ไม่มี
21	เสนาพาร์ค เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	91-1-15	548	7/7/53	578.49	PG	จำนองธนาคาร
รวม					1,614.60		

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

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

/b บริษัท ประมูลซื้อที่ดินเมื่อวันที่ 15 ม.ค. 51 จากสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ และ SNA ชื่อที่ดินบางแปลงจากบริษัท เมื่อวันที่ 20 ก.พ. 52

## 5.2 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินเปล่าที่บริษัท หรือบริษัทย่อยถือครองกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อใช้ดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยที่ดินแต่ละแปลงที่บริษัท หรือบริษัทย่อยลงทุนซื้อไว้เป็นที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องหรือโครงการใหม่ๆ ในอนาคต โดยมีมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 เท่ากับ 500.95 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ดินรอการพัฒนา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	วิลล่า งามอินทรา (ฝั่งซ้าย) เขตบางเขน กทม.	11-2-59.25	72.2	20/8/51	32.74	SENA	ไม่มี
2	วิลล่า งามอินทรา Exclusive โซน B,C,D เขตบางเขน กทม.	21-3-94.3	182.9	30/6/51	10.28	SENA	จำนองธนาคาร
3	วิลล่า งามอินทรา Exclusive เขตบางเขน กทม. (ภาระจ่ายอม)	1-2-12.2 0-0-62	5.1	30/6/51	0.1 (ด้อยค่า)	SNA	ไม่มี
4	เสนาแกรนด์ไฮม โซน 4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	1-4-91.9	n.a. <sup>/a</sup>	n.a.	8.93	SENA	ไม่มี
5	เดอะคิซ สุขุมวิท 113 H อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	5-1-3	75.8	14/09/53	0.12	SENA	จำนองธนาคาร
6	เดอะคิซ ลำลูกกาคลอง 2 ต.คูคต อ.ลำลูกกา ปทุมธานี		n.a.	n.a.	81.39	SENA	จำนองธนาคาร
7	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2	2-2-87	n.a. <sup>/b</sup>	n.a.	2.69	SENA	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อโครงการ / ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าบัญชี ณ 31 ธ.ค. 54	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	3-0-91	n.a. <sup>b</sup>	n.a.	0.00	SNA	
8	เดอะแคช คลองหลวง	16-3-86	n.a.	n.a.	100.26	SENA	ไม่มี
9	เกษรา รามอินทรา (โซน 6) เขตบางเขน กทม.	0-3-7.6	n.a. <sup>d</sup>	n.a.	0.13	SENA	ไม่มี
10	ที่ดินเปล่า โครงการ กม.9 ถ.รามอินทรา กทม.	13-1-56	n.a.	n.a.	30.19	SENA	ไม่มี
11	ที่ดินเปล่า โครงการวังหิน กทม.	4-2-19	n.a.	n.a.	42.10	SENA	จำนองธนาคาร
12	เสนากีวีวิลล์ รามอินทรา	0.00	n.a.	n.a.	0.97	SNA	ไม่มี
13	บางนา กม.8	7-1-95	130.2	11/02/54	102.28	SENA	ไม่มี
14	ลาดพร้าว 130 ถนนลาดพร้าว กทม.	0-2-62.30	2.2	17/02/53	4.01	SNA	ไม่มี
15	บางนา กม.4	0-3-14	n.a.	n.a.	3.00	SNA	ไม่มี
16	บางกระดี	1,844 ส่วน	n.a.	n.a.\	76.51	SENA	ไม่มี
	บางกระดี กทม.	254 ส่วน	n.a.	n.a.	5.25	SNA	ไม่มี
รวม					500.95		

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 2554 เท่ากับ 416.57 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ดำเนินงาน ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	38.46	บริษัทฯ มูลค่า 21.32 ลบ. VAM มูลค่า 17.14 ลบ.	จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร --
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	28.44	บริษัทฯ มูลค่า 7.96 ลบ. VAM มูลค่า 20.48ลบ. .	-- -- --
เครื่องใช้สำนักงาน	19.18	บริษัทฯ มูลค่า 15.04 ลบ. VAM มูลค่า 0.69 ลบ. SNA มูลค่า 3.36 ลบ. PG มูลค่า 0.05 ลบ. SPE มูลค่า 0.04 ลบ.	-- -- -- -- --

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	9.80	บริษัท มูลค่า 8.64 ลบ. SNA มูลค่า 0.68 ลบ. SPE มูลค่า 0.48 ลบ.	เช่าซื้อ -- --
รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน	95.88		
<u>สินทรัพย์เพื่อเช่า</u>			
ที่ดิน	21.18	VAM มูลค่า 162.58 ลบ.	จำนองธนาคาร
ที่ดิน	162.58	SNA มูลค่า 21.18 ลบ.	จำนองธนาคาร
ที่ดินสาธารณูปโภค	2.53	VAM มูลค่า 2.53 ลบ.	--
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	27.72	SNA มูลค่า 27.72 ลบ.	--
	101.32	VAM มูลค่า 101.32 ลบ.	--
เครื่องตกแต่ง/อุปกรณ์	5.36	VAM มูลค่า 5.36 ลบ.	
รวมสินทรัพย์เพื่อเช่า-สุทธิ	320.69		
<b>รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น</b>	<b>416.57</b>		

#### 5.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ VAM, SNA, SPE และ PG โดยบริษัทฯ มีมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 408.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.72 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
<b>รวมทั้งสิ้น</b>				<b>408,146,636</b>

#### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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