

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย สินทรัพย์เหลือจำนวน 1,848.73 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 725.42 ล้านบาท สินทรัพย์ดำเนินงานจำนวน 925.44 ล้านบาท โดยมี

5.1 สินค้ำคงเหลือ

มูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่ากับ 1,848.73 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คงเหลือ	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1	เสนาแกรนด์โฮม โซน 2,4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	1,383.20 ตร.ว.(18 ยูนิต)	84.50	26 ก.ค. 55	45.78	SENA	ไม่มี
2	วิลล่ารามอินทรา Exclusive โซน C เขตบางเขน กทม.	793.10 ตร.ว. (17 ยูนิต)	60.68	15 ต.ค. 55	27.28	SENA	ไม่มี
3	เสนากรีนวิลล์ คลอง 11 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	88.3 ตร.ว. (1 ยูนิต)	1.8	29 ต.ค. 55	1.31	SENA	ไม่มี
4	เสนากรีนวิลล์ ลำลูกกาคลอง2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	87.1 ตร.ว. (4 ยูนิต)	5.3	29 ต.ค. 55	4.68	SENA	ไม่มี
5	เสนากรีนวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ อ.เทพารักษ์ จ.สมุทรปราการ	40.5 ตร.ว. (1 ยูนิต)	1.62	7 มี.ค.56	1.09	SENA	ไม่มี
6	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา เขตบางเขน กทม.	33.0 ตร.ว. (1 ยูนิต)	1.2	29 ต.ค. 55	1.16	SENA	ไม่มี
7	เอสวิลล์ รังสิต-ลำลูกกา อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	5,590.70 ตร.ว. 107 ยูนิต	292.4 100 ยูนิต	11 เม.ย.55	102.23	SENA	จำนอง ธนาคาร
8	เดอะนิช ลาดพร้าว 48 อ.ลาดพร้าว 48 กทม.	87.50 ตร.ม. (2 ยูนิต)	n/a	n/a	2.01	SENA	ไม่มี
9	เดอะนิช ดากสิน อ.ดากสิน กทม.	73.78 ตร.ม. (2 ยูนิต)	4.4	9 มี.ย. 54	2.41	SNA	ไม่มี
10	เดอะนิช รัชดา-ห้วยขวาง ถ.ประชาสงเคราะห์ กทม.	201.12 ตร.ม. (5 ยูนิต)	12.2	29 ก.ย. 53	7.20	SENA	ไม่มี
11	เดอะนิช ไอที ลาดพร้าว 130 ถ.ลาดพร้าว 130 กทม.	2,417.99 ตร.ม. (55 ยูนิต) 424.70 ตรว. (13 ยูนิต)	95.66	8 ก.พ. 55	78.34	SENA	ไม่มี
12	เดอะนิช บางนาเฟส 1 A,B,C,D	7-1-95 ไร่	69.86 (ที่ดิน) 111.3 (ค่า ก่อสร้าง)	29 ต.ค. 55 12 ธ.ค. 55	248.48	SENA	จำนอง ธนาคาร
13	เดอะคิทท์ แจ้งวัฒนะ	216.34 ตร.ม. (5 ยูนิต)	6.6	17 มี.ค.54	2.50	SENA	ไม่มี

	ชื่อโครงการ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คงเหลือ	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
14	เดอะคิท์ สุขุมวิท 113	1,731.57 ตร.ม. (53 ยูนิต) 223 ตร.ว. (7 ยูนิต)	54.3	2 พ.ย. 55	41.42	SENA	ไม่มี
15	เดอะคิท์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี (A1,A2,B1&B2)	9-3-95.13 ไร่	87.89	29 ต.ค. 55	134.44	SENA	จำนองธนาคาร
16	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	อาคารชุด 1,655.18 ตร.ม. อาคารพาณิชย์ 91 ตร.ว.	41.0	14 ส.ค. 55	31.87	SENA,SNA	ไม่มี
17	เดอะแคช ปู่เจ้า (D) ถ.พระราม 3 กทม.	28.9 ตร.ม. (1 ยูนิต)	0.7	29 ธ.ค.53	0.36	SNA	ไม่มี
18	แพรมาพร ลำลูกกา คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	2,269.80 ตร.ว. (90 ยูนิต)	96.0	20 ต.ค. 55	74.20	SPE	ไม่มี
19	เดอะแคช คลองหลวง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	4-1-98.20	32.37	13 มิ.ย. 55	82.22	SENA	จำนองธนาคาร
20	เดอะนิช วังหิน อ.บางกะปิ กทม.	2-3-97.8 ไร่	53.9	9 ต.ค. 55	56.08	SENA	จำนองธนาคาร
21	เดอะคิท์ สวนกุหลาบนนท์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	n/a	n/a	n/a	1.91	SENA	ไม่มี
22	เดอะนิช รัชวิภา อ.ลาดยาว กทม.	6-1-51 ไร่	306.1	8 มี.ค.56	242.54	SENA	ไม่มี
23	เสนาพาร์ค เฟส 1& 2 เขตคันนายาว กทม.	93-1-55.8 ไร่	1,022.8	11 ก.พ.56	659.21	PG	จำนองธนาคาร
	รวมสินค้าคงเหลือ				1,848.73		

หมายเหตุ : รายการที่ 12, 15 และ 20 เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของราชการ (กรมธนารักษ์) รอบปีบัญชี 2555-2558

รายการที่ 15, 19, 20 และ 22 เป็นราคาประเมินเฉพาะที่ดิน ไม่รวมค่าก่อสร้าง (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)

5.2 ที่ดินรอการพัฒนา

มูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เท่ากับ 725.42 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ชื่อโครงการ/ที่ตั้ง	เนื้อที่รวม (ไร่)	ราคา ประเมิน	วันที่ ประเมิน	มูลค่า ตาม บัญชี	กรรมสิทธิ์	ภาระ ผูกพัน
1	วิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย)	12-3-83.5	82.94	6 มี.ค.56	32.74	SENA/SNA	ไม่มี
2	วิลล่า รามอินทรา exclusive	1-3-72.5	12.36	6 มี.ค.56	10.44	SENA	ไม่มี
3	เสนาแกรนด์โฮม โซน 4	2-0-91.9	19.62	6 มี.ค.56	8.92	SENA	ไม่มี
4	เสนากรีนวิลล์ รามอินทรา	0-0-64.7	1.61	6 มี.ค.56	0.97	SNA	ไม่มี
5	เดอะคิท์ ลำลูกกา คลอง 2	4-0-93.37	37.25	29 ต.ค. 55	29.24	SENA	จำนอง ธนาคาร
6	เดอะแคช คลองหลวง	12-1-87.20	89.77	13 มิ.ย. 55	73.69	SENA	ไม่มี
7	เกษรา รามอินทรา (โซน 6)	0-0-11.3	0.2	2 พ.ย. 55	0.16	SENA	ไม่มี
8	ที่ดินเปล่า โครงการรามอินทรา กม.9 (ช.คู่บอน)	20-0-39.7	27.33	27 มี.ค. 56	30.19	SENA	ไม่มี
9	ที่ดินบางนา (ซื้อเพิ่ม)	3-3-78	77.26	18 มิ.ย. 55	74.60	SENA	ไม่มี
10	บางนา-ตราด (กม.4)	0-3-14	5.2	29 ต.ค. 55	3.00	SNA	ไม่มี
11	ลาดพร้าว 130	0-2-52.3	6.7	29 ต.ค. 55	4.01	SNA	ไม่มี
12	อ.บางกะดี จ.ปทุมธานี	11-0-94	62.6	29ต.ค. 55	80.14	SENA/SNA	ไม่มี
13	อ. บางกะดี จ.ปทุมธานี(ซื้อเพิ่ม)	1-3-56	4.5	29 ต.ค. 55	7.57	SENA	ไม่มี
14	ที่ดินเปล่าสนามกอล์ฟพญา	165-0-18	97.1	15 ก.พ.55	97.16	TD	ไม่มี
15	นวนินทร์ 163	4-2-46	46.42	27 มี.ค.56	57.68	SENA	ไม่มี
16	พระราม2 ธนบุรีปากท่อ	4-3-18	33.57	27 มี.ค.56	47.69	SENA	ไม่มี
17	โครงการสวนกุหลาบ-แปลงหน้า	3-0-85.9	90.4	21พ.ค. 55	89.62	SENA/SNA	ไม่มี
	-แปลงหลัง	14-1-39.3	143.97	1 ต.ค.55	77.6		ไม่มี
รวม					725.42		

หมายเหตุ:

รายการที่ 10 เป็นราคาประเมินที่ไม่ได้รวมพื้นที่ส่วนที่จัดการจำหน่าย

รายการที่ 5, 8, 12, 13, 15 และ 16 เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของราชการ (กรมธนารักษ์) รอบปีบัญชี 2555-2558

รายการที่ 6, 9, 17 ประเมินโดยสถาบันการเงินเพื่อประกอบการพิจารณาสินเชื่อโครงการ

รายการที่ 14 ประเมินโดย บริษัท ที.เอ. มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการประเมินราคาที่ดินวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2555 เพื่อประกอบการพิจารณาในการขอวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ราคาประเมินทุกรายการ (ยกเว้นรายการที่กล่าวมาข้างต้น) ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของสำนักงานที่ดินรอบปีบัญชี 2555-2558

5.3 สินทรัพย์ดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงาน ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และทรัพย์สินเพื่อเช่า โดยมีมูลค่าตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จำนวน 925.44 ล้านบาทดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	518.6	บริษัทฯ มูลค่า 21.3 ลบ. VAM มูลค่า 17.1 ลบ. TD มูลค่า 480.2 ลบ.	จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	37.3	บริษัทฯ มูลค่า 6.2 ลบ. VAM มูลค่า 17.7 ลบ. TD มูลค่า 13.4 ลบ.	ไม่มี จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร
เครื่องใช้สำนักงาน	33.5	บริษัทฯ มูลค่า 13.8 ลบ. VAM มูลค่า 3.3 ลบ. SNA มูลค่า 2.7 ลบ. PG มูลค่า 0.2 ลบ. TD มูลค่า 13.5 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
ยานพาหนะ	15.5	บริษัทฯ มูลค่า 11.8 ลบ. SNA มูลค่า 0.5 ลบ. SPE มูลค่า 0.3 ลบ. T.TRE มูลค่า 2.9 ลบ.	เช่าซื้อ ไม่มี ไม่มี เช่าซื้อ
ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สิน	(3.9)	บริษัทฯ	
งานระหว่างก่อสร้าง	4.3	TD มูลค่า 4.3 ลบ.	ไม่มี
รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน	605.4		
<u>สินทรัพย์เพื่อเช่า</u>			
ที่ดิน	192.4	VAM มูลค่า 21.2 ลบ. SNA มูลค่า 162.6 ลบ. TD 8.6 ลบ.	จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร ไม่มี
ที่ดินสาธารณูปโภค	2.5	VAM มูลค่า 2.5	ไม่มี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	116.1	SNA มูลค่า 18.7 ลบ. VAM มูลค่า 97.4 ลบ.	จำนองธนาคาร จำนองธนาคาร
เครื่องตกแต่ง/อุปกรณ์	2.2	VAM มูลค่า 2.2 ลบ.	ไม่มี
รวมสินทรัพย์เพื่อเช่า-สุทธิ	313.2		
<u>สินทรัพย์เพื่อเช่าระหว่างก่อสร้าง</u>			
งานระหว่างก่อสร้าง	6.8	SNA มูลค่า 6.8 ลบ.	ไม่มี
รวมสินทรัพย์เพื่อเช่าระหว่างก่อสร้าง-สุทธิ	6.8		
รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น	925.4		

สรุปสาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

5.4.1. สัญญาจ้างบริหารและจัดการอาคารชุด

โครงการ	สัญญา/คู่สัญญา/อายุสัญญา	ค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจ่าย ค่าตอบแทน
โครงการพญา คันทรี คลับ	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาจ้างบริหารงานโครงการพญา คันทรี คลับ โดยบริหารงานให้เป็นไปตามเป้าหมายและแผนงานโครงการ รวมถึงจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเข้าร่วมปฏิบัติงาน คู่สัญญา: บริษัท พญาคันทรี คลับ จำกัด(ผู้ว่าจ้าง) และ T.TRE (ผู้รับจ้าง) อายุสัญญา: 1ม.ค.55-31 ธ .ค.55 ขยายกำหนดเวลาออกไป 1 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 – 31 ธันวาคม 2556 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าบริหารงานเดือนละ 230,000 บาท

5.4.2. สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์ (Living Agent)

โครงการ	สัญญา/คู่สัญญา/อายุสัญญา	คำตอบแทนและเงื่อนไขการจ่ายคำตอบแทน
โครงการพัฒนาคันทรี คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ (32 แปลง)	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาแต่งตั้งตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงจ้างบริหารงานขายและบริหารการตลาด โครงการพัฒนาคันทรี คลับ โฮม แอนด์ เรสซิเดนซ์ คู่สัญญา: บริษัท พัทยา คันทรีคลับจำกัด (ตัวการ) และ VAM (ตัวแทน) อายุสัญญา: 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55 ขยายกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2556 – 31 ธันวาคม 2556 	<ul style="list-style-type: none"> กรณีรับบริหารงานขายอย่างเดียว ค่าบำเหน็จแก่ตัวแทนร้อยละ 3.0 ของราคาขายทรัพย์สินที่ขายได้ (ค่าบำเหน็จขั้นต่ำ 30,000 บาท) โดยแบ่งชำระดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 1.0 ของราคาขายทรัพย์สินที่ขายได้ เมื่อสามารถจัดหาผู้ซื้อและทำสัญญาแล้ว ร้อยละ 2.0 ของราคาขายทรัพย์สินที่ขายได้ในวันที่จดทะเบียนสิทธินิติกรรม กรณีรับบริหารงานขายและบริหารการตลาด ตัวการตกลงชำระค่าบำเหน็จแก่ตัวแทนร้อยละ 5.0 ของทรัพย์สินที่ขายได้ โดยแบ่งชำระดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 2.0 ของราคาขายทรัพย์สินที่ขายได้ เมื่อสามารถจัดหาผู้ซื้อและทำสัญญาแล้ว ส่วนที่เหลือ ร้อยละ 3.0 ของราคาขายทรัพย์สินที่ขายได้ชำระในวันที่จดทะเบียนสิทธินิติกรรม

5.4.3. สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า/เงื่อนไข	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลา
สัญญาเช่าที่ดิน โครงการเสนาเฟส เจริญนคร <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: SENA ผู้ให้เช่า: มูลนิธิธรรมมหาราชวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดิน 16 โฉนด เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 31 ตร.ว. อยู่ที่ ต. บางลำภูล่าง (บางไส้ไก่ฝั่งเหนือ) อ.ธนบุรี (บางลำภูล่าง) กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการต้องไม่น้อยกว่า 300.0 ล้านบาท ต้องดำเนินการก่อสร้างโครงการให้เสร็จภายใน 8 ปี นับแต่ 10 ก.พ. 55 ผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าภาษีอากรทั้งหมด เช่นภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดิน ภาษีป้าย รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดอายุสัญญา นำเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่สามได้ แต่ระยะเวลาเช่าต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า นำสิทธิการเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้หรือจำนองได้ แต่ต้องไม่ผูกพันนานกว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่า 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าตอบแทน 10.0 ล้านบาท ชำระภายในวันจดทะเบียนการเช่าต่อสำนักงานที่ดิน (18 ก.พ. 55) ตั้งแต่ ก.พ.2555 – ก.ย. 2584 ค่าเช่าเดือนละ 50,000.0 บาท ตั้งแต่ ต.ค.2584 – ม.ค. 2605 ค่าเช่าเดือนละ 100,000.0 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 50 ปี (ก.พ. 2555-ม.ค.2605)
สัญญาเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างชุมชนประตูทางเข้าและสนง.ขายโครงการ <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: PG ผู้ให้เช่า: บริษัท ทูเนเจอร์ จำกัด 	ที่ดินโฉนดเลขที่ 1889 เลขที่ดิน 675 ต.คันนายา (คลองเกร็ด) อ.บางกะปิ กทม.เนื้อที่ 12-0-53.9 ไร่ มีกำหนด 5 ปีนับจาก 16 เม.ย. 55-15 เม.ย. 60 โดยจดทะเบียนสิทธิการเช่าในเดือน เม.ย. 55	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าปีละ 2,000,000.0 บาท ทั้งหมด 5 ปี รวมเป็นค่าเช่าทั้งสิ้น 10,000,000.0 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 16 เม.ย. 55-15 เม.ย. 60

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า/เงื่อนไข	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลา
<u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: บริษัท บ้านร่วมทางผืนจำกัด ผู้ให้เช่า: VAM 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ 151.2 ตร.ม. ที่ชั้น 2 อาคารเลขที่ 484 ซ. รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่แท้จริง ขยายระยะเวลาจากเดิมสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2554 ออกไปอีก 3 ปี(สามปี) 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 12,000.0 บาท ค่าบริการเดือนละ 5,000.0 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 57
<u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด ผู้ให้เช่า: SENA 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ 16.2 ตร.ม. ที่ชั้น 2 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่แท้จริง ขยายกำหนดระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี(สามปี) 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 2,000.0 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,000.0 บาท <p>เปลี่ยนอัตราค่าเช่าและบริการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 3,100.0 บาท ค่าบริการเดือนละ 2,100.0 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ธ.ค. 54 – 31 ธ.ค. 55 1 ม.ค. 56- 31 ธ.ค. 58

สัญญา/คู่สัญญา	พื้นที่เช่า/เงื่อนไข	อัตราค่าเช่า	ระยะเวลา
<p><u>สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่า: บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ผู้ให้เช่า: SENA 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ 52.5 ตร.ม. ที่ชั้น 6 อาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าจะต้องชำระต่างหากตามที่แท้จริง ขยายกำหนดระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี(สามปี) 	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 4,000.0 บาท ค่าบริการเดือนละ 1,750.0 บาท <p>เปลี่ยนอัตราค่าเช่าและบริการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าเดือนละ 10,100.0 บาท ค่าบริการเดือนละ 6,700.0 บาท 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ม.ค. 55 – 31 ธ.ค. 55 1 ม.ค. 56 – 31 ธ.ค. 58

5.4.4. สัญญาให้จัดการและเข้าใช้ประโยชน์บ้านพัก

สัญญา/คู่สัญญา	เงื่อนไข	ระยะเวลา
<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับสัญญา:T.TRE ผู้ให้สัญญา:บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด 	<ul style="list-style-type: none"> ให้T.TREมีอำนาจดูแลจัดการและเข้าใช้ประโยชน์บ้านพักในโครงการพัทยาคันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท ต.เขาไม้แก้ว อ.บางละมุง จ.ชลบุรี จำนวน 52 หลัง อันเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัดเพื่อนำไปให้บุคคลภายนอกเช่าพักอาศัย T.TREตกลงแบ่งรายได้ให้แก่บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ในอัตราร้อยละ 30.0 ของรายได้ที่ T.TRE ได้รับจากบุคคลภายนอกที่เช่าพักอาศัย ขยายกำหนดระยะเวลาออกไป 1 ปี (หนึ่งปี) 	<ul style="list-style-type: none"> 2 พ.ค. 53 – 31 ธ.ค. 55 1 ม.ค. 56 – 31 ธ.ค. 56

5.4.5.สัญญาสัมปทานรถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพญา คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท

สัญญา/คู่สัญญา	เงื่อนไขสัมปทาน	อัตราผลตอบแทน	ระยะเวลา
<ul style="list-style-type: none"> ผู้รับสัมปทาน:บริษัท วิเอ็นเอส กรุ๊ป จำกัด (VNS) ผู้ให้สัมปทาน:T.TRE 	<ul style="list-style-type: none"> T.TRE ตกลงให้สัมปทานแก่VNSในการดำเนินการให้บริการเช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟพญา คันทรี คลับ แอนด์ รีสอร์ท (สนามกอล์ฟ) VNS ตกลงนำรถกอล์ฟที่เป็นกรรมสิทธิ์ของVNS 60 คัน มาให้บริการ ณ สนามกอล์ฟ T.TRE เป็นผู้จัดสถานที่เก็บรถกอล์ฟ พร้อมเตรียมกระแสไฟฟ้าสำหรับชาร์จแบตเตอรี่ เตรียมสถานที่ล้างรถกอล์ฟ รับผิดชอบเจรจาค่าเสียหายแก่รถกอล์ฟแทน VNS VNS เป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสภาพรถกอล์ฟ ด้วยค่าใช้จ่ายของ VNS เอง T.TRE ต้องไม่ให้สัมปทานแบบเดียวกันแก่บริษัทให้เช่ารถกอล์ฟประจำสนามกอล์ฟรายอื่น และสนามกอล์ฟ ต้องไม่ดำเนินธุรกิจแบบเดียวกัน สัญญาต่ออายุได้อีก 1 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> แบ่งรายได้ร้อยละ 50 ของรายได้ 	<ul style="list-style-type: none"> 2 ก.พ.55 –1 ก.พ. 58

5.4.6. สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการและงานสถาปัตยกรรม

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
โครงการเสนา เฟส <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง:บริษัท แสตนด์การ์ด เพอร์ฟอร์แมนซ์ จำกัด ผู้ว่าจ้าง:SENA 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม โครงการ เสนา เฟส กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก 7 ม.ค. 55 –7 ต.ค. 55 ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor's All Risk ซึ่งครอบคลุมถึงภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย วาตภัย แผ่นดินไหว ฯลฯ และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าเสียหายส่วนแรกที่บริษัทประกันไม่รับผิดชอบ (Deductible) 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 225.0ล้านบาท ชำระค่าจ้างเป็นงวดๆละ 1 เดือนภายใน 30 วันนับจากวันที่วิศวกรที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างได้ออกใบรับรองผลงานงวดนั้น โดยในแต่ละงวดที่เบิก ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5.0 ของค่าจ้างที่ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับในแต่ละงวดงาน และจะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างในงวดสุดท้ายเมื่อผู้รับจ้างดำเนินงานตามสัญญาจนแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างเรียบร้อยแล้ว
โครงการเดอะนิช โมโน บางนา <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง:บริษัท พรพรรณนคร จำกัด ผู้ว่าจ้าง: SENA 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งาน Hard Scape และงานภายนอกอาคารทั้งหมด กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก1พ.ค.55-31 มี.ค. 56 ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดทำประกันภัย Contractor's All Risk ซึ่งครอบคลุมถึงภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย วาตภัย แผ่นดินไหว ฯลฯ และผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าเสียหายส่วนแรกที่บริษัทประกันไม่รับผิดชอบ (Deductible) 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ153.0ล้านบาท ชำระค่าจ้างเป็นงวดๆละ 1 เดือนภายใน 30 วันนับจากวันที่วิศวกรที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างได้ออกใบรับรองผลงานงวดนั้น โดยในแต่ละงวดที่เบิก ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5.0 ของค่าจ้างที่ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับในแต่ละงวดงาน และจะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างในงวดสุดท้ายเมื่อผู้รับจ้างดำเนินงานตามสัญญาจนแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างเรียบร้อยแล้ว

5.4.7. สัญญาจ้างเหมางานระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
โครงการเสนา เฟส <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง:บริษัทเอ็ม อี ซี ที จำกัด ผู้ว่าจ้าง: SENA 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างงานระบบวิศวกรรมประกอบอาคารของอาคาร ห้างสรรพสินค้าโครงการเสนา เฟส 4 ชั้น รวมถึงชั้นใต้ดิน 2 ชั้น กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก1มี.ค.55-12 ธ.ค. 55 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 58.0ล้านบาท ชำระค่าจ้างเป็นงวดๆละ 1 เดือนในแต่ละงวดที่เบิก ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5.0 ของค่าจ้างที่ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับในแต่ละงวดงาน และจะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างในงวดสุดท้ายเมื่อผู้รับจ้างดำเนินงานตามสัญญาจนแล้วเสร็จและผู้ว่าจ้างได้รับหนังสือรับรองการส่งมอบงานจากตัวแทนผู้ว่าจ้างเรียบร้อยแล้ว

5.4.8. สัญญาจ้างเหมางานระบบไฟฟ้า-สื่อสาร สุขาภิบาล-ดับเพลิง และปรับอากาศ

สัญญา/คู่สัญญา	ลักษณะสัญญา	ค่าผลตอบแทน
โครงการเดอะนิช โมโน บางนา <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้าง:บริษัท เอส เจ จี เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ผู้ว่าจ้าง: SENA 	<ul style="list-style-type: none"> รับจ้างงานก่อสร้างระบบไฟฟ้า-สื่อสาร สุขาภิบาล-ดับเพลิง และปรับอากาศของอาคารพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสรวายน้ำ 2 ชั้น 1 อาคาร ของโครงการเดอะนิช โมโน บางนา กำหนดเวลาแล้วเสร็จเริ่มจาก17 ก.ค.55-31 มี.ค. 56 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่างานว่าจ้างเท่ากับ 42 ล้านบาท ชำระค่าจ้างเป็นงวดงาน ภายใน15 วันนับจากวันที่ได้รับใบรับรองผลงานจากผู้ควบคุมงาน โดยในแต่ละงวดที่เบิก ผู้ว่าจ้างจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5.0 ของค่าจ้างที่ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับในแต่ละงวดงาน และจะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างดำเนินงานตามสัญญาจนแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างเรียบร้อยแล้ว

5.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 6 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (VAM)
- 2) บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SNA)
- 3) บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SPE)
- 4) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด (PG)
- 5) บริษัท ที.เทรเซอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (TT)

บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 998.1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.2 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
TT	66,500,000	66,500,000	99.99%	590,000,000
รวมทั้งสิ้น				998,146,636

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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