

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552 บริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือ เท่ากับ 817.28 ล้านบาท สินทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับ 442.87 ล้านบาท และสินทรัพย์ดำเนินงาน เท่ากับ 216.43 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ หมายถึง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552 เท่ากับ 817.28 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินค้าคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน					มูลค่าบัญชี ณ 31 มี.ค. 52	กรรมสิทธิ์	ภาระ ผูกพัน
			ประเมิน (1)	วันที่ ประเมิน	โอนเข้า ¹ (2)	โอนออก ² (3)	หลังปรับปรุง			
1	เสนาวิลล่า รามอินทรา เขตบางเขน กทม.	0-2-33	13.3	30/6/51	47.6	0.0	60.9	5.6	เสนาฯ	ไม่มี
2	เสนากرينวิลล์ รามอินทรา เขตบางเขน กทม.	6-2-20.4 0-2-24.1	109.3 14.4	30/6/51 30/6/51	113.5 4.6	17.1 0.0	205.7 19.0	7.5 4.6	เสนาฯ SNA	ไม่มี
3	วิลล่า รามอินทรา (โซน1,2,4-6) เขตบางเขน กทม.	8-0-25.3	91.8	20/8/51	89.9	5.4	176.3	76.5	เสนาฯ	เงินกู้ (85)
4	วิลลารามอินทรา Exclusive โซน A เขตบางเขน กทม.	13-0-30.7	108.8	30/6/51	130.5	26.5	212.8	55.4	เสนาฯ	เงินกู้ (317)
5	เสนาแกรนด์ไฮม์ โซน1-4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	0-2-89	44.8	30/6/51	168.2	19.9	193.1	77.5	เสนาฯ	เงินกู้ (50.5)
6	เสนากرينวิลล์ คลอง 11 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	16-1-50.6	82.5	30/6/51	80.6	6.8	156.3	47.0	เสนาฯ	เงินกู้ (42.65)
7	เสนากرينวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ อ.เทพารักษ์ จ.สมุทรปราการ	13-1-1.8	165.2	30/6/51	126.3	12.0	279.5	82.3	เสนาฯ	เงินกู้ (149.27)
8	เสนากرينวิลล์ ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	12-2-76.2	109.4	30/6/51	103.0	18.6	193.8	49.3	เสนาฯ	เงินกู้ (77)
9	เดอะนิช สุขุมวิท 49 ถ.สุขุมวิท กทม.	0-3-92	229.1	30/6/51	206.8	32.3	403.6	28.8	เสนาฯ	ไม่มี
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	160.5 11.4	57.1 0.0	155.3 25.1	103.4 11.4	เสนาฯ SNA	เงินกู้ (99.50)
11	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	7-3-42 0-3-27	n.a. ^{/a} n.a. ^{/a}	n.a. n.a.	0.0 6.8	0.0 0.0	n.a. n.a.	74.7	เสนาฯ SNA	ไม่มี
12	เสนาวิลล่า ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	2-3-28.5	29.8	30/6/51	16.6	4.8	41.6	6.6	เสนาฯ	ไม่มี
13	เดอะแคช ปุเจ้า (ตึก A,B) ถ.พระราม 3 กทม.	1-1-78.8 0-3-39	n.a. ^{/b} n.a. ^{/b}	n.a. n.a.	10.9 16.6	0.0 0.0	10.9 16.6	11.0 17.3	เสนาฯ SNA	ไม่มี
14	แพรวมาพร คลอง 4 อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	5-2-38.7	74.3	30/6/51	0.0	0.0	74.3	4.3	SPH	ไม่มี

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน					มูลค่าบัญชี ณ 31 มี.ค. 52	กรรมสิทธิ์	ภาระ ผูกพัน
			ประเมิน (1)	วันที่ ประเมิน	โอนเข้า ^{1/} (2)	โอนออก ^{2/} (3)	หลังปรับปรุง			
15	แพรมาพร คลอง 7 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	16-3-79.7	170.9	30/6/51	127.2	12.5	285.6	154.1	SPE	ไม่มี
รวม								817.3		

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

/1 โอนเข้า – มูลค่าต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้น จากวันที่ประเมินถึงวันที่ 31/3/52

/2 โอนออก – มูลค่าสินค้าคงเหลือส่วนที่ลดลงเนื่องจากโอนขาย จากวันที่ประเมินถึงวันที่ 31/3/52

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

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

5.2 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินเปล่าที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยถือครองกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อใช้ดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยที่ดินแต่ละแปลงที่บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยลงทุนซื้อไว้เป็นที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการต่อเนื่องหรือโครงการใหม่ๆ ในอนาคต โดยมีมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552 เท่ากับ 442.87 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดที่ดินรอการพัฒนา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อโครงการ	เนื้อที่ (ไร่)	ราคาประเมิน					มูลค่าบัญชี ณ 31 มี.ค. 52	กรรมสิทธิ์	ภาระ ผูกพัน
			ประเมิน (1)	วันที่ ประเมิน	โอนเข้า ^{1/} (2)	โอนออก ^{2/} (3)	หลังปรับปรุง (1+2-3)			
1	วิลล่า รามอินทรา (ฝั่งซ้าย) เขตบางเขน กทม.	11-2-59.25	72.2	20/8/51	4.6	0.0	76.8	31.1	เสนาฯ	เงินกู้ (85)
2	วิลล่า รามอินทรา Exclusive โซน B,C,D เขตบางเขน กทม.	21-3-94.3	182.9	30/6/51	0.0	0.0	182.9	111.0	เสนาฯ	เงินกู้ (317)
3	วิลล่า รามอินทรา Exclusive เขตบางเขน กทม. (ภาระจำยอม)	1-2-12.2 0-0-62	5.1	30/6/51	0.0	0.0	5.1	0.1 (ปรับด้อยค่า)	SNA	ไม่มี
4	เสนาแกรนด์ไฮม์ โซน 4 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	10-1-99	n.a. ^{/a}	n.a.	3.8	0.0	n.a.	74.0	เสนาฯ	ไม่มี
5	ที่ดินเปล่า ลาดพร้าว 130 ถ.ลาดพร้าว กทม.	10-0-84	140.7	26/1/52	0.0	0.0	140.7	136.5	เสนาฯ	ไม่มี
6	เดอะแคช ลำลูกกาคลอง 2 อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	2-2-87 3-0-91	n.a. ^{/a} n.a. ^{/a}	n.a. n.a.	0.0 0.0	0.0 0.0	n.a. n.a.	11.7 11.0	เสนาฯ SNA	ไม่มี
7	เดอะแคช ปู่เจ้า (ที่เปล่า, ตึก D) ถ.พระราม 3 กทม.	2-0-93 0-3-80	n.a. ^{/c} n.a. ^{/c}	n.a. n.a.	0.0 0.0	0.0 0.0	n.a. n.a.	5.1 11.8	เสนาฯ SNA	ไม่มี
8	เกษรา รามอินทรา (โซน 6) เขตบางเขน กทม.	0-3-7.6	n.a. ^{/d}	n.a.	0.0	0.0	n.a.	3.6	เสนาฯ	ไม่มี
9	ที่ดินเปล่า ลาดพร้าว 48 ถ.ลาดพร้าว กทม.	0-0-18.3	0.0	30/6/51	0.0	0.0	จดภาระ จำยอม	0.6	SNA	เงินกู้ (99.5)
10	ที่ดินเปล่า ตากสิน ถ.ตากสิน กทม.	0-3-47.8 0-1-88.25	38.3 11.3	23/7/51 27/1/52	0.1	0.0	49.7	46.4	SNA	เงินกู้ (108)
รวม								442.9		

หมายเหตุ : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเมินโดย บจก.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) ยกเว้นโครงการวิลล่ารามอินทรา ซึ่งประเมินโดย บจก.15 ที่ปรึกษากิจ

/1 โอนเข้า – มูลค่าต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้น จากวันที่ประเมินถึงวันที่ 31/3/52

/2 โอนออก – มูลค่าสินค้าคงเหลือส่วนที่ลดลงเนื่องจากโอนขาย จากวันที่ประเมินถึงวันที่ 31/3/52

/a บริษัทฯ ซื้อที่ดินจาก บจก.สินทรัพย์ปัญญา 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.สินทรัพย์ปัญญา เมื่อวันที่ 6 ต.ค. 51 ในราคาต่ำกว่าราคาประเมินราชการ

5.3 สินทรัพย์ดำเนินงาน

สินทรัพย์ดำเนินงาน ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เครื่องใช้สำนักงาน ยานพาหนะ และทรัพย์สินเพื่อเช่า โดยมีมูลค่าทางบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552 เท่ากับ 216.43 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดสินทรัพย์ดำเนินงาน ดังนี้

รายการสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี-สุทธิ (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	42.62	บริษัทฯ มูลค่า 19.48 ลบ. VAM มูลค่า 17.14 ลบ. SNA มูลค่า 0.48 ลบ. SPH มูลค่า 5.52 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี ไม่มี
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	17.74	บริษัทฯ มูลค่า 5.52 ลบ. VAM มูลค่า 9.67 ลบ. SPH มูลค่า 2.56 ลบ.	ไม่มี ไม่มี ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงาน	12.84	บริษัทฯ มูลค่า 7.62 ลบ. VAM มูลค่า 4.36 ลบ. SNA มูลค่า 0.51 ลบ. SRH มูลค่า 0.25 ลบ. SPE มูลค่า 0.10 ลบ.	-- -- -- -- --
ยานพาหนะ	8.52	บริษัทฯ มูลค่า 8.41 ลบ. SNA มูลค่า 0.11 ลบ.	ไม่มี ไม่มี
งานระหว่างก่อสร้าง	8.82	VAM มูลค่า 8.82 ลบ.	--
รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน	90.54		
สินทรัพย์ดำเนินงานโครงการเพื่อเช่า ^{/1}			
ที่ดิน	19.71	VAM	ติดภาระจำนอง
ที่ดินสาธารณูปโภค	2.53	VAM	ติดภาระจำนอง
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	97.32	VAM	ติดภาระจำนอง
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์/งานต่อเติม	6.33	VAM	--
รวมสินทรัพย์เพื่อเช่า-สุทธิ	125.89		
รวมสินทรัพย์ดำเนินงานทั้งสิ้น	216.43		

หมายเหตุ : /1 - ราคาประเมินโครงการ “เสนาเฮ้าส์” รวม 135.90 ล้านบาท ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น ราคาประเมิน 85.90 ล้านบาท และ อาคาร 5 ชั้น ราคาประเมิน 50.00 ล้านบาท ประเมินโดย บจก.ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) เมื่อวันที่ 28/1/52

5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาหลักในการดำเนินงาน

■ สัญญาจ้างบริหารโครงการ

โครงการ	สัญญา / คู่สัญญา / อายุสัญญา	ค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
เสนาวิลล่า ลำลูกกา คลอง 2 (อยู่ภายใต้การบริหารงาน ของ SNA)	สัญญาจ้างบริหารงานโครงการเสนาวิลล่า ลำลูกกา คลอง 2 รวมถึงการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ จัดทำแผนงาน แผนการตลาด การขาย บริหารลูกค้า และคุมงานก่อสร้าง คู่สัญญา : บริษัท เอส เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("ผู้ว่าจ้าง") กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้รับจ้าง") อายุสัญญา: 1 ม.ค. 51 - สิ้นสุดโครงการ	- ค่าบริหารโครงการเดือนละ 100,000 บาท (เริ่มตั้งแต่เดือนม.ค. 51 เดิมคิดค่าบริหารโครงการเดือนละ 150,000 บาท ตั้งแต่เดือนก.ย. 49 ถึงเดือนธ.ค. 50) - คำนายหน้าในการขายคิดตามราคาขายที่อยู่อาศัยต่อ 1 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1. ทาวน์เฮ้าส์ 900 บาท ต่อราคาขาย 1 ล้านบาท 2. บ้านแฝด 1,000 บาทต่อราคาขาย 1 ล้านบาท 3. บ้านเดี่ยว 1,200 บาทต่อราคาขาย 1 ล้านบาท 4. อาคารพาณิชย์ 1,000 บาทต่อราคาขาย 1 ล้านบาท

■ สัญญาจ้างบริหารการขาย

โครงการ	สัญญา / คู่สัญญา / อายุสัญญา	ค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
แพรมาพร คลอง 4 (อยู่ภายใต้การบริหารงาน ของ SPH)	สัญญาว่าจ้างตัวแทนขายบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ในโครงการ แพรมาพร คลอง 4 คู่สัญญา : บริษัท เอส แอนด์ พี เฮ้าส์ จำกัด ("ผู้ว่าจ้าง") กับ น.ส.ณัฐกานต์ ฤกษ์งาม ("ผู้รับจ้าง") อายุสัญญา : 1 ก.ย. 47 - ปิดการขายบ้านทั้งหมด	ค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินร้อยละ 3 จากราคาขายจริง โดยจ่ายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โดยมีเงื่อนไขดังนี้ - ผู้รับจ้างจะทำยอดขายเฉลี่ยเดือนละ 3-5 หลัง โดยเริ่มยอดขายเดือนแรกหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จ - กรณีที่ลูกค้าจอง และไม่มาทำสัญญา ตัวแทนขายและเจ้าของโครงการตกลงที่จะแบ่งเงินจองที่รับมาคนละครึ่ง
แพรมาพร คลอง 7 (อยู่ภายใต้การบริหารงาน ของ SPE)	สัญญาว่าจ้างตัวแทนขายทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในโครงการ แพรมาพร คลอง 7 คู่สัญญา : บริษัท เอส แอนด์ พี แอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("เจ้าของโครงการ") กับ น.ส.ณัฐกานต์ ฤกษ์งาม ("ตัวแทนขาย") อายุสัญญา : 10 เม.ย. 49 - ปิดการขายบ้านทั้งหมด	ค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงินร้อยละ 3 จากราคาขายจริง โดยมีเงื่อนไขดังนี้ - ตัวแทนขายจะทำยอดขายเฉลี่ยเดือนละ 4-6 หลัง โดยเริ่มยอดขายเดือนแรกหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จ - เจ้าของโครงการตกลงที่จะจ่ายค่าตอบแทน โดยแบ่งชำระเป็น 5 งวด ดังนี้ งวดที่ 1 ผู้ซื้อได้จองและทำสัญญา งวดที่ 2 ผู้ซื้อได้ผ่อนดาวน์ครบ 3 งวด งวดที่ 3 ผู้ซื้อได้ผ่อนดาวน์ครบ 6 งวด งวดที่ 4 ผู้ซื้อได้ผ่อนดาวน์ครบ 9 งวด งวดที่ 5 ผู้ซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว จ่ายร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายจริง จ่ายร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายจริง จ่ายร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายจริง จ่ายร้อยละ 0.5 ของราคาซื้อขายจริง จ่ายร้อยละ 1.0 ของราคาซื้อขายจริง

■ สัญญาจ้างบริหารการขาย (ต่อ)

โครงการ	สัญญา / คู่สัญญา / อายุสัญญา	ค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทน
แพรมพร คลอง 7 (อยู่ภายใต้การบริหารงาน ของ SPE) (ต่อ)	SPE ยกเลิกสัญญากับตัวแทนขายเดิม และว่าจ้างตัวแทน ขายใหม่กับนายสุรเดช เจียงเพชร เมื่อวันที่ 1 เม.ย. 51 อายุสัญญา : 1 เม.ย. 51 – ปิดการขายบ้านทั้งหมด	- กรณีที่ถูกค้างจอง และไม่มาทำสัญญา ตัวแทนขายและเจ้าของโครงการตกลงที่จะแบ่งเงินจองที่รับมาคนละครึ่ง และกำหนดค่าตอบแทนเป็นร้อยละ 1.5 ของราคาซื้อขายจริง โดยแบ่งจ่ายเป็น 3 งวดเท่าๆ กัน (เมื่อจองและทำ สัญญา. เมื่อผ่อนดาวน์ครบ 3 งวด และเมื่อโอนกรรมสิทธิ์)

หมายเหตุ: - โครงการแพรมพร คลอง 4 มีจำนวนบ้านเพื่อขายทั้งหมด 25 ยูนิต ปัจจุบันขายไปแล้ว 21 ยูนิต คงเหลือรอขาย 4 ยูนิต ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552
- โครงการแพรมพร คลอง 7 มีจำนวนบ้านเพื่อขายทั้งหมด 338 ยูนิต ปัจจุบันขายไปแล้ว 172 ยูนิต คงเหลือรอขาย 166 ยูนิต ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552

■ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญา / คู่สัญญา	ระยะเวลา	พื้นที่เช่า / เงื่อนไข	อัตราค่าเช่า
คู่สัญญา : บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) สัญญาเช่าโกดัง เพื่อเก็บวัสดุหรือ สิ่งของที่ใช้ในการก่อสร้างต่างๆ	ตั้งแต่วันที่ 1 มี.ค. 50 ถึงวันที่ 28 ก.พ. 53 มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ต่อมาได้ขยายระยะเวลาการเช่าเป็นสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 53	โกดังขนาดพื้นที่ 12 ตร.ม. ต.บางพูน อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	ค่าเช่า 10,000 บาท/เดือน (ลดเหลือ 5,000 บาท/เดือน ตั้งแต่วันที่ 10 ต.ค. 51)
คู่สัญญา : บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) สัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) เพื่อใช้ เป็นสำนักงานขายชั่วคราว	ตั้งแต่วันที่ 1 พ.ค. 52 ถึงวันที่ 30 เม.ย. 53 มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี	ที่ดินโฉนดเลขที่ 37449 ต.ประชาธิปไตย อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 177.5 ตร.วา โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้นค่า โทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 200,000 บาทต่อปี
คู่สัญญา : บริษัท วิคตอรี แอสเซท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้ เป็นสำนักงานที่ทำการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มี.ค. 52 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 53 มีกำหนดระยะเวลา 22 เดือน โดยเมื่อหมดระยะเวลตามสัญญาเช่า บริษัทฯ มินโยบาย จะต่อสัญญา	พื้นที่ชั้น 2 เนื้อที่ 151.2 ตร.ม. ของอาคารเลขที่ 484 ซ.รัชดาภิเษก 26 เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้น ค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 12,000 บาท/เดือน ค่าบริการ 5,000 บาท/เดือน
คู่สัญญา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”) กับ บริษัท สินทรัพย์ธัญญา จำกัด (“ผู้เช่า”) สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้ เป็นสำนักงานที่ทำการ	ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 51 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 53 มีกำหนดระยะเวลา 27 เดือน และจะมีการดำเนินการต่อสัญญาภายหลังจากครบ กำหนดสัญญา	พื้นที่ชั้น 2 เนื้อที่ 75.6 ตร.ม. ของอาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้น ค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 6,000 บาท/เดือน ค่าบริการ 2,500 บาท/เดือน

■ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สัญญา / คู่สัญญา	ระยะเวลา	พื้นที่เช่า / เงื่อนไข	อัตราค่าเช่า
คู่สัญญา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ให้เช่า") กับ บริษัท ทรีเพลน เ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ("ผู้เช่า") สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ	ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 51 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 53 มีกำหนดระยะเวลา 27 เดือน และจะมีการดำเนินการต่อสัญญาภายหลังจากครบกำหนดสัญญา	พื้นที่ชั้น 6 เนื้อที่ 10 ตร.ม. ของอาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 800 บาท/เดือน ค่าบริการ 300 บาท/เดือน
คู่สัญญา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ให้เช่า") กับ บริษัท พัทธาคันทรिक์ จำกัด ("ผู้เช่า") สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ	ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 51 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 53 มีกำหนดระยะเวลา 27 เดือน และจะมีการดำเนินการต่อสัญญาภายหลังจากครบกำหนดสัญญา	พื้นที่ชั้น 6 เนื้อที่ 105 ตร.ม. ของอาคารเลขที่ 524 ซ.รัชดาภิเษก 26 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 8,000 บาท/เดือน ค่าบริการ 3,500 บาท/เดือน
คู่สัญญา : บริษัท บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้ให้เช่า") กับ บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("ผู้เช่า") สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ	ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 51 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 53 มีกำหนดระยะเวลา 27 เดือน และจะมีการดำเนินการต่อสัญญาภายหลังจากครบกำหนดสัญญา	พื้นที่ชั้น 2 เนื้อที่ 151.2 ตร.ม. ของอาคารเลขที่ 484 ซ.รัชดาภิเษก 26 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 12,000 บาท/เดือน ค่าบริการ 5,000 บาท/เดือน
คู่สัญญา : บริษัท บริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้ให้เช่า") กับ บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ("ผู้เช่า") สัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้เป็นสำนักงานที่ทำการ	ตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. 51 ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 53 มีกำหนดระยะเวลา 27 เดือน และจะมีการดำเนินการต่อสัญญาภายหลังจากครบกำหนดสัญญา	พื้นที่ชั้น 3 เนื้อที่ 151.2 ตร.ม. ของอาคารเลขที่ 484 ซ.รัชดาภิเษก 26 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยผู้ให้เช่าจะจัดให้มีบริการต่างๆ ในพื้นที่ให้เช่า ยกเว้นค่าโทรศัพท์และค่ากระแสไฟฟ้า ซึ่งผู้เช่าต้องชำระต่างหากตามที่ใช้จริง	ค่าเช่า 12,000 บาท/เดือน ค่าบริการ 5,000 บาท/เดือน
คู่สัญญา : บริษัท เอชวายส์สรวง จำกัด ("ผู้ให้เช่า") กับบริษัท วิคตอรี แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้เช่า") สัญญาเช่าที่ดิน เพื่อประกอบธุรกิจให้บุคคลอื่นเช่าทำเดินรถ	สัญญามีระยะเวลา 20 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 28 ธ.ค. 44 มูลค่าสัญญา 5.30 ล้านบาท	ที่ดินโฉนดเลขที่ 227861 ถ.พัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2-3-77 ไร่	ค่าเช่า 240,000 บาท/ปี

■ สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างโครงการและงานสถาปัตยกรรม

สัญญา	ลักษณะสัญญา	คำตอบแทน
โครงการเดอะนิช สุขุมวิท 49 คู่สัญญา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ว่าจ้าง") กับบริษัท พรพรรณนคร จำกัด ("ผู้รับจ้าง") (บริษัทที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท)	- รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม อาคารพักอาศัยโครงการเดอะนิช สุขุมวิท 49 - กำหนดเวลาแล้วเสร็จ เริ่มนับจากวันที่ 16 สิงหาคม 2550 และแล้วเสร็จส่งมอบงานทั้งหมดในวันที่ 16 กันยายน 2551 - มูลค่าสัญญาว่าจ้างเท่ากับ 99.50 ล้านบาท	ชำระค่าจ้างเป็นงวดๆ ละ 1 เดือน ภายใน 15 วัน นับแต่ได้มีการตรวจสอบและความเห็นชอบอนุมัติจากบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานของบริษัทแล้ว โดยในแต่ละงวดที่เบิกบริษัทจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวด และจะจ่ายคืนให้กับบริษัทดังกล่าวครบจำนวนที่หักไว้ทั้งหมด ภายใน 30 วัน หลังจากผู้รับจ้างได้ดำเนินการตามสัญญาแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างเรียบร้อยแล้ว
โครงการเดอะนิช ลาดพร้าว 48 คู่สัญญา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ว่าจ้าง") กับบริษัท พรพรรณนคร จำกัด ("ผู้รับจ้าง") (บริษัทที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท)	- รับจ้างก่อสร้างงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม อาคารพักอาศัยโครงการเดอะนิช ลาดพร้าว 48 - กำหนดเวลาแล้วเสร็จ เริ่มนับจากวันที่ 16 มิถุนายน 2551 และแล้วเสร็จส่งมอบงานทั้งหมดในวันที่ 15 พฤษภาคม 2552 - มูลค่าสัญญาว่าจ้างเท่ากับ 73.93 ล้านบาท	ชำระค่าจ้างเป็นงวดๆ ละ 1 เดือน ภายใน 15 วัน นับแต่ได้มีการตรวจสอบและความเห็นชอบอนุมัติจากบริษัทที่ปรึกษาควบคุมงานของบริษัทแล้ว โดยในแต่ละงวดที่เบิกบริษัทจะหักค่าประกันผลงานในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในแต่ละงวด และจะจ่ายคืนให้กับบริษัทดังกล่าวครบจำนวนที่หักไว้ทั้งหมด ภายใน 30 วัน หลังจากผู้รับจ้างได้ดำเนินการตามสัญญาแล้วเสร็จและส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้างเรียบร้อยแล้ว

■ สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัย

บริษัท มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง (Outsource) ในบางโครงการของบริษัท โดยบริษัท มีทีมผู้รับเหมาจำนวนประมาณ 50 ทีมที่ร่วมงานกันมานานกว่า 10 ปี ซึ่งในกรณีที่มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาจะมีลักษณะและรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยของบริษัท ที่เป็นพื้นฐานเดียวกัน โดยมีข้อสรุปที่สำคัญดังนี้

สัญญา	ลักษณะสัญญา	คำตอบแทน
สัญญาว่าจ้างเหมาก่อสร้างบ้าน คู่สัญญา : บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับผู้รับเหมาก่อสร้างต่างๆ หลายรายที่เป็น บริษัท/บุคคล ที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท	- สัญญารวมถึงการจ้างเหมาก่อสร้างบ้านโดยแสดงถึงแบบก่อสร้าง ผังแสดงตำแหน่งอาคารที่ก่อสร้าง และรายละเอียดวงงานก่อสร้าง และเงินค่าก่อสร้างในแต่ละงวด - สัญญาจะรวมถึงค่าวัสดุสิ่งของสัณฐานและค่าแรง ยกเว้นการจัดซื้อวัสดุบางรายการ โดยการก่อสร้างตามสัญญาให้สร้างตามแบบแปลนต้นแบบของบริษัท	- ชำระตามวงงาน ซึ่งกำหนดโดยความคืบหน้าของงานก่อสร้าง และระยะเวลาอย่างชัดเจน - หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้า ผู้ว่าจ้างสามารถบอกเลิกสัญญา หรือทำการปรับเป็นเงินรายวัน วันละ 500 - 5,000 บาท ขึ้นอยู่กับประเภทของบ้าน โดยเมื่อบอกเลิกสัญญา ให้บรรดาวัสดุอุปกรณ์ตลอดจนเครื่องมือใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งอยู่ในสถานที่ก่อสร้าง ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ว่าจ้าง รวมถึงเงินค่าจ้างค้างจ่าย หรือเงินประกันการก่อสร้างที่ผู้รับจ้างวางเป็นประกันไว้ ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 3-5 ของค่าก่อสร้าง

5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2552 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ VAM, SRH, SPE, SNA และ SPH โดยบริษัทฯ มีมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวโดยวิธีราคาทุนรวมทั้งสิ้น 50,872,016 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.25 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (%)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
VAM	50,000,000	99.99%	33,196,016
SRH	3,750,000	99.99%	3,743,000
SPE	14,000,000	79.90%	11,195,000
SNA	2,000,000	99.65%	1,993,000
SPH	1,000,000	74.50%	745,000
รวมทั้งสิ้น			50,872,016

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

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