

5. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ทรัพย์สินของบริษัท

1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีสินทรัพย์หลักเพื่อการประกอบธุรกิจ ซึ่งได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 2549 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน ³ (ล้านบาท)	ปรับลดด้วย จำนวน หน่วยที่โอน ออก ³ (ล้านบาท)	ปรับเพิ่ม ด้วยต้นทุน การก่อสร้าง ที่เพิ่มขึ้น ³ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ที่ปรับปรุง ณ 31 ธ.ค. 2549 (ล้านบาท)	วันที่ ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ณ 31 ธ.ค. 2549 (ล้านบาท)		
										ติดจำนอง	วงเงิน รวม	ภาระ ผูกพัน
โครงการในปัจจุบัน												
1.	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง เนื้อที่ 9-5-58.9 ไร่	โครงการรสา วิลเลจ ถ.พุทธมณฑลสาย 3 แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม.	85.48	110.90	16.03	9.03	103.90	4 ก.ย. 2549	รสา พร็อพ เพอร์ตี้ฯ	-	-	-
2.	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง เนื้อที่ 34-1-7.5	โครงการรสา สเปซ คอร์ทยาร์ด ถ.เกษตร-นวมินทร์ ต.จระเข้บัว อ.ลาดพร้าว กทม.	302.34	340.00	-54.57	19.82	305.25	4 ก.ย. 2549	รสา พร็อพ เพอร์ตี้ฯ	ธนาคารนคร หลวงไทย	385.00	89.88
3.	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง เนื้อที่ 1-1-99.8	โครงการวิลเซอร์ ถ.สุขุมวิท ต.คลองเตย อ.คลองเตย กทม.	42.88	507.65	428.41	17.58	96.82	4 ก.ย. 2549	รสา พร็อพ เพอร์ตี้ฯ	-	-	-
4.	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง เนื้อที่ 0-2-98	โครงการวิลมอร์ ² ถ.พหลโยธิน 32 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กทม.	50.59	19.37	-	26.66	46.03	13 ม.ค. 2549	รสา พร็อพ เพอร์ตี้ฯ	ธนาคารนคร หลวงไทย	50.00	14.56
โครงการที่จะเริ่มดำเนินการในปี 2550												
5.	ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง เนื้อที่ 31-0-47	โครงการรสา พาร์คเลน ¹ ถ.รามอินทรา แขวงคลองถนน เขตสายไหม กทม.	176.67	167.00	-	1.66	168.66	1 มิ.ย. 2549	-	ธนาคารกรุง ไทย	227.00	115.30

หมายเหตุ :

¹ บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์โครงการจากบริษัทกรุงเทพ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เรียบร้อยแล้วในเดือนธันวาคม ปี 2549 โดยสาเหตุหลักที่โครงการราสา พาร์คเลน มีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2549 สูงกว่าราคาประเมินที่ปรับปรุง ณ 31 ธันวาคม 2549 อยู่จำนวน 8.01 ล้านบาท มาจากการที่บริษัทรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการในราคาที่สูงค่ามูลค่าประเมินจำนวน 2.18 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าพัฒนาส่วนกลาง และดอกเบี้ย รวมจำนวน 5.83 ล้านบาท

² โครงการวิลมอร์ มีมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2549 สูงกว่าราคาประเมินที่ปรับปรุง ณ 31 ธันวาคม 2549 อยู่จำนวน 4.59 ล้านบาท เนื่องมาจากการปรับปรุงราคาประเมินด้วยต้นทุนตามบัญชี ซึ่งยังไม่สะท้อนราคาตลาด

³ บริษัทจัดให้มีการทำรายงานประเมินของโครงการต่างๆของบริษัท โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ด้วยวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นของบริษัท (IPO) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ซึ่งบริษัทได้ทำการปรับปรุงราคาประเมินดังกล่าวด้วยมูลค่าตามบัญชี เพื่อสะท้อนมูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2549 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	วิธีการปรับปรุงด้วยมูลค่าทางบัญชี
1.	โครงการราสา วิลเลจ	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	บจก.ชาลแมนน์ (ฟาสท์)	4 ก.ย. 2549	ใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)	บ้านพร้อมที่ดิน จำนวน 14 หลัง (เฉพาะจำนวนที่คงเหลือจากการโอนกรรมสิทธิ์) และระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทไรสา พร็อพเพอร์ตี้ ณ 4 ก.ย. 2549	ปรับลดราคาประเมินด้วยต้นทุนบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 4 ก.ย. 2549 – 31 ธ.ค. 2549 จำนวน 2 หลัง คิดเป็นมูลค่า 16.03 ล้านบาท และปรับเพิ่มราคาประเมินด้วยมูลค่างานก่อสร้าง ในช่วงเวลาเดียวกัน คิดเป็นมูลค่า 9.03 ล้านบาท
2.	โครงการราสา สเปนิช คอร์ทยาร์ด	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	บจก.ที เอ แมน เนจเม้นท์ (1999)	4 ก.ย. 2549	ใช้วิธีตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Residual Method) / วิธีการวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด	ที่ดิน จำนวน 139 แปลง พร้อมบ้านพักอาศัย จำนวน 51 หลัง และระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ โดยหักออกแปลงที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทไรสา พร็อพเพอร์ตี้ ณ 4 ก.ย. 2549 จำนวน 5 หลัง (แบ่งเป็นโอนกรรมสิทธิ์ ณ 30 มิ.ย. 2549 จำนวน 1 หลัง และตั้งแต่วันที่ 1 ก.ค. ถึง 4 ก.ย. 2549 จำนวน 4 หลัง)	ปรับลดราคาประเมินด้วยต้นทุนบ้านที่โอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 4 ก.ย. 2549 – 31 ธ.ค. 2549 จำนวน 10 หลัง คิดเป็นมูลค่า 54.57 ล้านบาท และปรับเพิ่มราคาประเมินด้วยมูลค่างานก่อสร้าง ในช่วงเวลาเดียวกัน คิดเป็นมูลค่า 19.82 ล้านบาท

ลำดับ	โครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วิธีการประเมิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	วิธีการปรับปรุงด้วยมูลค่าทางบัญชี
3.	โครงการวิลเซอร์	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	บจก.ที เอ แมนเนจเม้นท์ (1999)	4 ก.ย. 2549	ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 67 ยูนิต ไม่รวมยูนิตที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ณ 4 ก.ย. 2549 จำนวน 19 ยูนิต	ปรับลดราคาประเมินด้วยราคาประเมินทรัพย์สินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจากรายงานการประเมิน สำหรับยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 4 ก.ย. 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 39 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 428.41 ล้านบาท และปรับเพิ่มด้วยมูลค่างานก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่า 17.58 ล้านบาท
4.	โครงการรสา พาร์คเลน	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	บจก.ซาลแมนน์ (ฟาสท์)	1 มิ.ย. 2549	ใช้วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ (Residual Technique) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)	ที่ดิน จำนวน 2 แปลง (บ้านสร้างเสร็จจำนวน 2 หลัง) อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ และระบบสาธารณูปโภค	ปรับเพิ่มราคาประเมินด้วยมูลค่างานก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มิ.ย. ถึง – 31 ธันวาคม 2549 คิดเป็นมูลค่า 1.66 ล้านบาท
5.	โครงการวิลมอร์	ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	บจก. เอ็น แอนด์ เอ แอฟโฟรซัล	13 ม.ค. 2549	วิธีการวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด	ที่ดิน พร้อมอาคารพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (ณ วันที่ทำการประเมินอยู่ระหว่างเตรียมดำเนินการก่อสร้าง)	ปรับเพิ่มราคาประเมินด้วยมูลค่างานก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ 13 ม.ค. – 31 ธันวาคม 2549 คิดเป็นมูลค่า 26.66 ล้านบาท

2) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2549 มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2549 (ล้านบาท)	ระยะเวลาตัดค่าเสื่อม	ภาวะผูกพัน
ยานพาหนะ	สำนักงาน	รสา พร็อพเพอร์ตี้	2.92	5 ปี	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	รสา พร็อพเพอร์ตี้	1.30	5 ปี	ไม่มี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	รสา พร็อพเพอร์ตี้	0.97	5 ปี	ไม่มี
ห้องตัวอย่างและสำนักงานขาย	ตามโครงการต่างๆ	รสา พร็อพเพอร์ตี้	0.52	ตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน 3 ปี	ไม่มี
รวม			5.71		

หมายเหตุ : 1. บริษัททำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ กับ บมจ.เงินทุน ธนชาติ โดยมีระยะเวลาทำสัญญาดังแต่ ก.พ. 2549 ถึง ม.ค. 2551 มียอดคงค้าง ณ. 31 ธันวาคม 2549 จำนวน 0.71 ล้านบาท

3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และสัญญาให้บริการ

ผู้ให้บริการ	บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด
ผู้รับบริการ	รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
พื้นที่เช่า	ชั้นที่ 28 อาคารรสา ทาวเวอร์ 1 เลขที่ 555 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
ระยะเวลา	1 มกราคม 2549 – 31 ธันวาคม 2549 และผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการที่จะต่ออายุการเช่านี้เป็นเวลาอีก 3 ปี แต่ผู้ให้เช่าจะต้องได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้เช่าเป็นเวลายาวนานอย่างน้อย 120 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
พื้นที่	430 ตารางเมตร
ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน	80,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยคิดเป็นค่าเช่า 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนและค่าบริการ 47 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(โปรดพิจารณานโยบายการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคตเพิ่มเติม ในหัวข้อที่ 11 รายการระหว่างกัน)

5.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมใดๆ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตหากบริษัทมีการขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ ก็อาจมีการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมขึ้นเพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ซึ่งบริษัทมีนโยบายจะส่งกรรมการบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว เพื่อร่วมกำหนดนโยบายการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และเฝ้าต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม