

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย สิ้นค้าคงเหลือ ที่ดินรอการพัฒนา และที่ดินอาคารและอุปกรณ์ มูลค่าเท่ากับ 398.2 ล้านบาท 109.3 ล้านบาท และ 9.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.1 สิ้นค้าคงเหลือ

สิ้นค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์หลักเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อขายในโครงการต่างๆ จากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีสิ้นค้าคงเหลือเท่ากับ 398.2 ลบ. โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับการประเมินมูลค่าจากบริษัท เอเจเนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 2552 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์ที่ดิน	วิธีการประเมิน	ภาวะผูกพัน ณ 30 ก.ย. 2552 (ล้านบาท)		
								ติดจำนอง	วงเงินรวม	ภาวะผูกพัน
1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 17-2-22.8 ไร่	โครงการไพรม์เพลส รัตนวิเบศร์ - บางใหญ่ อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	38.1	70.4	28 ม.ค. 52	บริษัทฯ	วิธีการเปรียบเทียบ ราคาตลาด (Market Approach)	ธนาคารนคร หลวงไทย	134	2.1
2	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 7 ไร่	โครงการเดอะ คลัสเตอร์ วิลล์ ราชพฤกษ์ ต.บางกร่าง อ.เมือง นนทบุรี	3.0*	--	--	บริษัทฯ	--	ธนาคารนคร หลวงไทย	132	-
3	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 10-1-11 ไร่	โครงการเดอะ ไพร์เวจี้ ไพรม์เพลส อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	1.7*	--	--	บริษัทฯ	--	ธนาคารนคร หลวงไทย	55.8	-
4	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 23-0-31.41 ไร่	โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า - ราชพฤกษ์ ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี	67.8	256.2	28 ม.ค. 52	บริษัทฯ	วิธีการเปรียบเทียบ ราคาตลาด (Market Approach)	ธนาคารกรุงเทพ	217	4.6

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 2552 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	วิธีการประเมิน	ภาวะผูกพัน ณ 30 ก.ย. 2552 (ล้านบาท)		
								ติดจำนอง	วงเงินรวม	ภาวะผูกพัน
5	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 14-0-63.1 ไร่	โครงการเดอะ ไพร์มเพลส เฟส 2 อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี	75.3	143.6	28 ม.ค. 52	บริษัทฯ	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ธนาคารนครหลวงไทย	112	21.2
6	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 8-2-95.8 ไร่	โครงการไพร์มเพลส เนรมิต-อนุสาวรีย์ 1 อนุสาวรีย์ ต.ศรีสุนทร อ.กลาง จ.ภูเก็ต	60.5	152.1	12 พ.ค. 52	TPD	วิธีการประเมินต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Cost & Market Approach)	ธนาคารกรุงไทย	115	18.8
7	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 14-2-91 ไร่	โครงการไพร์มเพลส เนรมิต-อนุสาวรีย์ 2 อนุสาวรีย์ ต.ศรีสุนทร อ.กลาง จ.ภูเก็ต	31.9	170.8	8 มิ.ย. 52	TPD	วิธีการประเมินต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Cost & Market Approach)	ธนาคารกรุงไทย	93	15.1
8	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 3-0-32.2 ไร่	โครงการไพร์มเพลสเนรมิต-อนุสาวรีย์ 1 (ส่วนต่อขยาย) อนุสาวรีย์ ต.ศรีสุนทร อ.กลาง จ.ภูเก็ต	20.5	95.8	12 พ.ค. 52	TPD	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ธนาคารกรุงไทย	--	--
9	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 10 - 3 - 42.6 ไร่	โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า - ราชพฤกษ์ 2 ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี	90.9	249.7	27 เม.ย. 52	บริษัทฯ	วิธีต้นทุนและวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Cost & Market Approach)	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	119.8	30.9
10	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 0-3-94.6 ไร่	ติดถนนรัตนวิเศษ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	8.5	17.4	28 ม.ค. 52	บริษัทฯ	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ไม่มี	--	--
	รวมทั้งสิ้น		398.2	1,156					741.8	92.7

หมายเหตุ : * โครงการเดอะ คลัสเตอร์ วิลล์ และโครงการเดอะ ไพร์มเพลส รัตนวิเศษ - บางใหญ่ ไม่ได้ทำการประเมิน เนื่องจากใกล้จะปิดโครงการแล้ว และมีมูลค่ารวมสองโครงการเท่ากับ 4.7 ล้านบาท มีมูลค่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม คิดเป็นร้อยละ 0.8 ของสินทรัพย์รวม

5.2 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 52 (ล้านบาท)	ระยะเวลา ตัดค่าเสื่อม	ภาวะ ผูกพัน
อาคารสำนักงาน ส่วนปรับปรุง และ สำนักงานเช่า	โครงการต่างๆ	0.6	5 ปี	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงานใหญ่	3.4	5 ปี	ไม่มี
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	4.3	5 ปี	ไม่มี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	สำนักงานใหญ่และโครงการต่างๆ	0.4	3 ปี	ไม่มี
ป้ายโฆษณา	โครงการธนาสิริ ปิ่นเกล้า - ราชพฤกษ์	1.1	5 ปี	ไม่มี
รวม		9.8		

5.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาตามงบการเงินรวมเท่ากับ 109.3 ล้านบาท โดยที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทจะเป็นที่ดินเปล่า ซึ่งบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยลงทุนซื้อไว้เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต โดยที่ดินรอการพัฒนาทั้งหมดได้รับการประเมินมูลค่าเรียบร้อยแล้วจากบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส จำกัด ("AREA") โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการประเมิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตาราง วา)	มูลค่าบัญชี ณ 30 ก.ย.52 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
1	ที่ดินเปล่า (กมลา) อ.กระทุ่ม จ.ภูเก็ต	104-3-90.3	50.5	840.0 ¹⁾	30 ม.ค.52	TPD	80 ล้านบาท ติดจำนองกับ ธนาคาร
2	ริมถนนรัตนธานี เบตร์ ต.บางรักใหญ่ อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี	2-0-87.9	18.5	39.1	28 ม.ค. 52	บริษัทฯ	ไม่มี
3	ที่ดินเปล่า	1-0-93.3	5.8 ²⁾	4.1	12 พ.ค. 52	TPD	ไม่มี

ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตาราง วา)	มูลค่าบัญชี ณ 30 ก.ย.52 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ ประเมิน	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
	(ด้านหน้า) โครงการไพรม์ เพลส ภูเก็ต เฟส 1(มีแผนทำ คอนโดมิเนียม)			(เฉพาะที่ดิน)			
4	ที่ดินเปล่า ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ. นนทบุรี ³⁾	8-3-0	34.2	n/a	n/a	บริษัทฯ	ไม่มี
5	ที่ดินเปล่า ซอยวัดของพลู ตำบลบางขุนกรอง อำเภอบางใหญ่ จังหวัด นนทบุรี ⁴⁾	16-1-99	0.3	n/a	n/a	--	--
รวมทั้งสิ้น			109.3	883.2			

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมินที่แสดงเป็นราคาประเมินครั้งล่าสุดโดย AREA ได้ประเมินไว้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้เคยประเมินที่ดินดังกล่าวเมื่อเดือนกันยายน 2551 โดยบริษัท แพลน แอปพรซัล จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าปัจจุบันมูลค่าที่ประเมินได้เท่ากับ 403.4 ล้านบาท ทั้งสองบริษัทใช้วิธีประเมินราคาแบบเดียวกันคือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งราคาประเมินของ AREA ประเมินราคาที่ดินทั้งหมดที่ 8.0 ล้านบาทต่อไร่ ในขณะที่แพลน แอปพรซัล ประเมินราคาแยกเป็นที่ดิน บ่อน้ำจืด 2 บ่อและพื้นที่ที่ดินสูงกว่าระดับน้ำทะเลเกิน 80 เมตร โดยที่ดินมีราคาประเมินระหว่าง 4.2 ล้านบาทต่อไร่ ถึง 5.3 ล้านบาทต่อไร่ และบ่อน้ำจืด 2 บ่อและพื้นที่ดินสูงกว่าระดับน้ำทะเลเกิน 80 เมตร มีขนาดพื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ 24 ไร่ 2 งาน ประเมินราคาต่อไร่ (สาเหตุที่ราคาประเมินมูลค่าของทั้งสองแตกต่างกันแสดงในหน้า 126)

2) ที่ดินแปลงนี้ไม่มีการตั้งค่างานเนื่องจาก ณ 31 มีนาคม 2552 ที่ดินแปลงนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 4-1-25.5 ไร่ มีมูลค่าทางบัญชี 20 ล้านบาท และมีราคาประเมิน ณ 29 มกราคม 2552 เท่ากับ 14.2 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี แต่เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนว่าจะนำที่ดินมาพัฒนาเป็นที่พักอาศัย ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 9 ห้อง และทาวน์โฮม 17 ห้อง มูลค่าโครงการ 95 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่าทางบัญชี และมีลูกค้าจองซื้ออาคารพาณิชย์ทั้งหมดแล้วโดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในไตรมาสแรก ปี 2553 ใช้ชื่อโครงการไพรม์เพลส-เนรมิต อนุสาวรีย์ (ส่วนต่อขยาย 1)

3) ชื่อจากบุคคลภายนอกที่ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการประเมินราคา

4) อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ โดยในระหว่างการโอนมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น 0.3 ล้านบาท โดยคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จเดือนมกราคม 53

5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่สำคัญของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.4.1 สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 2 คูหา เพื่อใช้สำหรับเป็นสำนักงานใหญ่ โดยทำสัญญาเช่ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของสัญญาเช่า ดังนี้

คู่สัญญา	ผู้เช่า : บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้ให้เช่า : นายอารีศักดิ์ เสถียรภาพอยุทธ์ นายสุทธิรักษ์ เสถียรภาพอยุทธ์ นางสาวกุลพัชรี เสถียรภาพอยุทธ์ และนางสาวทักษวดี เสถียรภาพอยุทธ์
ที่อยู่สถานที่เช่า	650, 652 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร
อายุสัญญา	3 ปี เริ่มตั้งแต่ 15 พฤศจิกายน 2551 ถึง 14 พฤศจิกายน 2554
พื้นที่เช่า	670 ตารางเมตร
ค่าเช่า	134,000 บาท/เดือน

5.4.2 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านโครงการ

คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง : บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ผู้รับว่าจ้าง : ผู้รับเหมาก่อสร้าง
รายละเอียดของข้อกำหนดในสัญญา	ในสัญญาจ้างจะระบุรายละเอียดให้บริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมา โดยจะมีรายละเอียดที่เป็นมาตรฐานดังนี้ 1. ลักษณะของบ้านที่ก่อสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ 2. จำนวนหลังที่ว่าจะจ้าง 3. ค่าจ้างและตารางการจ่ายค่าจ้าง 4. ระยะเวลาในการทำงาน 5. เอกสารแนบทำสัญญา 6. สิทธิหน้าที่ของคู่สัญญา
อายุสัญญา	สัญญาแต่ละฉบับจะมีอายุสัญญาเฉลี่ยต่อหลังประมาณ 5 เดือน
เงื่อนไข	- ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องรับประกันงานก่อสร้างต่อหลังประมาณ 1 ปี และรับประกันโครงสร้าง 5 ปี นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ตรวจรับงานครบสมบูรณ์ - สัญญาจะรวมค่าแรงวัสดุอุปกรณ์ ยกเว้นวัสดุก่อสร้างหลัก ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้จัดซื้อและจัดหาให้
การส่งมอบและการตรวจรับงานก่อสร้าง	สัญญาจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านแต่ละหลังให้แล้วเสร็จตามกำหนด โดยกำหนดเวลาดังกล่าวอาจขยายได้ตามความจำเป็นที่กำหนดในสัญญา ซึ่งในระหว่างอายุสัญญา บริษัทฯ สามารถเข้าตรวจงานที่ว่าจะจ้างได้
การบอกเลิกสัญญา	ในกรณีที่ผู้รับเหมาทำงานล่าช้า บริษัทฯ สามารถปรับผู้รับเหมาได้ในอัตราร้อยละ 0.1 ต่อวันของจำนวนเงินค่าจ้างแต่ละหลัง หากผู้รับเหมาผิดสัญญาว่าจ้างและทำให้บริษัทฯ เสียหาย เมื่อบริษัทฯ บอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้รับเหมาจะต้องชดเชยค่าเสียหายให้กับบริษัทฯ อีกส่วนหนึ่ง

5.5 นโยบายในการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2552 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 แห่ง ได้แก่ TPD ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.6 มูลค่าเงินลงทุนเท่ากับ 40.4 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 8.3 ของสินทรัพย์รวม อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทฯ อาจมีการขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ จึงอาจมีการจัดตั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมขึ้น เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายจะส่งกรรมการบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าว เพื่อร่วมกำหนดนโยบายการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันและเอื้อต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่ม

การควบคุมดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น โดยส่วนใหญ่จะมีข้อตกลงกับผู้ร่วมลงทุน เช่น กรณีการลงทุนในกิจการร่วมค้าจะกำหนดจำนวนกรรมการซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทฯ เป็นผู้กำหนดโดยใช้สัดส่วนการถือหุ้นเป็นเกณฑ์กำหนดจำนวนกรรมการที่จะเข้าไปควบคุมดูแล สำหรับบริษัทย่อย บริษัทฯ จะส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด หากการดำเนินการมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมกรรมการของบริษัทฯ ก่อน