

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**ทรัพย์สินของบริษัท****1. สิ้นค้าคงเหลือ**

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่าง ๆ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	โครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			ปรับปรุงราคาประเมิน (1) (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชีสูง (ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (2) (ล้านบาท)
				ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	รวม				
บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)										
1	ที่ดิน	บริษัท คอนโด รันนิมิตร์	310.60	186.60		186.6	285.19	ปริณสิริ	19-ค.ค.-53	25.41
	เนื้อที่ 11-0-50.90 ไร่	ค.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี								
2	ที่ดิน	ที่ดิน ทำข้าม (ท่าข้าม 1)	406.97	235.60		235.6	410.69	ปริณสิริ	20-ก.ค.-53	-3.72
	เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.								
3	ที่ดิน	ที่ดินเช่า ไร่รพท (โซน E)	4.06	123.94	221.42	345.36	138.97	ปริณสิริ	5-ค.ค.-56	0.00
	เนื้อที่ 16-1-60.30 ไร่	ถ.วัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กทม.								
4	ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท สาธารณวิภาส	227.44	129.71	110.79	240.5	182.59	ปริณสิริ	19-ค.ค.-56	44.85
	เนื้อที่ 0-3-60.3 ไร่	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ซอยนนทรี ยานนาวา กทม.								
5	ที่ดิน	ที่ดินเช่า บางนา-ตลาด กม.10	9.42	31.23	96.92	128.15	81.56	ปริณสิริ	18-พ.ค.-56	-72.14
	เนื้อที่ 10-0-60 ไร่	ค.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ								
6	ที่ดิน	ที่ดินเช่า เพชรเกษม 69	12.08	108.30		108.3	159.99	ปริณสิริ	26-ค.ค.-52	0.00
	เนื้อที่ 15-2-63 ไร่	แขวงหนองค้างพุด เขตหนองแขม กทม.								
7	ที่ดิน	ที่ดิน พุทธมณฑล สาย 3	354.48	279.85	253.93	533.78	425.73	ปริณสิริ	24-ค.ค.-53	-71.25
	เนื้อที่ 30-01-68 ไร่	ถ.เคียบคลองทวีวัฒนา แขวงหลักสอง เขตภาษีเจริญ กทม.								
8	ที่ดิน	PRINN สาธารณพถักษ์	871.19	439.57		439.57	602.81	ปริณสิริ	19-ก.ย.-54	268.38
	เนื้อที่ 21-0-59.4 ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.								
9	ที่ดิน	ที่ดินเช่า เอกชัย-บางบอน	295.43	185.60	277.95	463.55	278.56	ปริณสิริ	6-ก.ย.-54	16.87
	เนื้อที่ 15-1-88 ไร่	ท.เอกชัย 64/5 แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กทม.								



ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ (ต่อ)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	โครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)		ปรับปรุงราคาประเมิน (1) (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี สูง (ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (2) (ล้านบาท)
				ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	รวม			
10	ที่ดิน	จัดตั้งที่ดินอเนกประสงค์ (เขตติ)	249.89	266.60		266.60	ปริญศิริ	4-พ.ค.-54	-87.04
	เนื้อที่ 28-0-47.2 ไร่	ข.เลี้ยงเมืองนนทบุรี 13 (เขตติ) จ.นนทบุรี							
11	ที่ดิน	Iconature เทียนทะเล 19	244.28	181.60		181.60	ปริญศิริ	14-ก.ย.-54	50.53
	เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	ข.เทียนทะเล 19 เขตบางขุนเทียน กทม.							
12	ที่ดิน	เพชรเกษม 69 เลียบคลองภาษีเจริญ	116.37	118.55		118.55	ปริญศิริ	2-เม.ย.-56	-8.83
	เนื้อที่ 26-3-77 ไร่	ถ.เลียบคลองภาษีเจริญฝั่งใต้ แขวง/เขตหนองแขม กทม.							
13	ที่ดิน	Iconature รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 109)	494.07	235.00		235.00	ปริญศิริ	9-มิ.ย.-54	189.12
	เนื้อที่ 41-2-28 ไร่	ข.รามอินทรา 109 แขวงบางชัน เขตมีนบุรี							
14	ที่ดิน	สงขลา 22	105.00			0.00	ปริญศิริ	ไม่มีประเมิน	3.21
	เนื้อที่ 38-0-3 ไร่	ถ.ประชาอุทิศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม.							
15	ที่ดิน	ท่าพระ	48.17			0.00	ปริญศิริ	ไม่มีประเมิน	1.17
	เนื้อที่ 1-0-92.9 ไร่	บริเวณท่าพระ กทม.							
16	ที่ดิน	Iconature ราชพฤกษ์-ปากเกร็ด	224.47			0.00	ปริญศิริ	ไม่มีประเมิน	6.43
	เนื้อที่ 35-0-45.04 ไร่	ด.แหลมใหญ่ฝั่งใต้ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี							
17	ที่ดิน	ซีพี กัลปพฤกษ์ (กัลปพฤกษ์ 2)	347.24	155.90		155.90	ปริญศิริ	8-ค.ค.-54	128.69
	เนื้อที่ 16-0-97 ไร่	แยกจากด.กัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กทม.							
18	ที่ดิน	พิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	179.43	85.69		85.69	ปริญศิริ	3-ม.ค.-56	103.27
	เนื้อที่ 12-0-0 ไร่	ข.พระยาสุเรนทร์ 24 (ข.1) แขวงบางชัน เขตคลองสามวา							
19	ที่ดิน	สมาร์ท Z อ่อนนุช	66.51	44.25		44.25	ปริญศิริ	6 ก.พ.55	-21.09
	เนื้อที่ 2-2-9.5	ด.ลาดกระบัง แขวง/เขต ลาดกระบัง กทม.							
20	ที่ดิน	Corazon ประจักษ์ (คลองประปา)	236.04	217.00		217.00	ปริญศิริ	23-มี.ค.-55	6.21
	เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่	ต.บางตลาด อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี							

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ (ต่อ)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	โครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			ปรับปรุงราคาประเมิน (1) (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชีสูง (ค่า) จากปรับปรุงราคาประเมิน (2) (ล้านบาท)
				ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	รวม				
21	ที่ดิน	กรุงเทพ-ธนบุรี	48.81			0	47.20	ปรีญสิริ	ไม่มีประเมิน	1.61
	เนื้อที่ 3-56.40	ต.บางเขนฝั่งใต้ อ.บางศรีเมือง กทม.								
22	ที่ดิน	อินทบุรี 9	137.91	125.09		125.09	126.93	ปรีญสิริ	2-เม.ย.-56	10.98
	เนื้อที่ 0-3-70.6	ต.หลักสอง อ.บางแค กทม.								
23	ที่ดิน	ตลิ่งชัน (สวนผัก)	536.59	518.6		518.60		ปรีญสิริ	21 มี.ค. 56	0.00
	เนื้อที่ 70-0-31.5	ตลิ่งชัน ตลิ่งชัน กทม.								
24	ที่ดิน	หัวหิน	137.67			-	135.63	ปรีญสิริ	ไม่มีประเมิน	2.04
	เนื้อที่ 18-1-87.3	ต.หัวหิน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์								
25	ที่ดิน	รามอินทรา 117	100.82	90.53		90.53	69.24	ปรีญสิริ	13-มิ.ย.-56	31.58
	เนื้อที่ 22-0-34.8	ต.บางชัน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.								
26	ที่ดิน	จิตติเขมต ศาลาया	183.18	180.68		180.68		ปรีญสิริ	1-ต.ค.-56	0.00
	เนื้อที่ 37-2-57	ต.ศาลาया อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม								
27	ที่ดิน	สมุทรสาคร คอนโด ศาลาया	87.19	66.61		66.61		ปรีญสิริ	1-ต.ค.-56	
	เนื้อที่ 7-2-53.8	ต.ศาลาया อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม								
28	ที่ดิน	ABAC บางนา	119.12	159.32		159.32		ปรีญสิริ	12-ก.ย.-56	0.00
	เนื้อที่ 4-2-72	ต.บางป่อ อ.บางป่อ จ.สมุทรปราการ								

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ (ต่อ)

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	โครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2556 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			ปรับปรุงราคาประเมิน (1) (ล้านบาท)	กรรมสิทธิ์	วันที่ประเมิน	มูลค่าตามบัญชี สูง (ต่ก) จากปรับปรุงราคาประเมิน (2) (ล้านบาท)
				ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	รวม				
บริษัท ประิญเวนเจอร์ จำกัด										
1	ที่ดิน	สมาร์ท Z ร่มนุช	42.51					ปฏิญเวนเจอร์	6 ก.พ.55	0.00
	เนื้อที่ 2-2-8.9	ถ.ลาดกระบัง แขวง/เขต ลาดกระบัง กทม.								
2	ที่ดิน	อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	243.88	173.65		173.65		ปฏิญเวนเจอร์	1-ต.ค.-56	0.00
	เนื้อที่ 36-0-70.8	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม								
3	ที่ดิน	สมาร์ท คอมโบ ศาลายา	56.37	76.86		76.86		ปฏิญเวนเจอร์	1-ต.ค.-56	0.00
	เนื้อที่ 9-3-10.6	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม								
4	ที่ดิน	ABAC บางนา	31.24					ปฏิญเวนเจอร์	12-ก.ย.-56	0.00
	เนื้อที่ 3-1-54.6	ต.บางพลี อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ								
รวม บริษัท ปฏิญเวนเจอร์ จำกัด			374.00	250.51		250.51				
บริษัท โกลร โยธา กรุ๊ป จำกัด			3.87							
บริษัท ซีเอ็น เอสทีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด			32.61							
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			406.61				24.87			
กำไรแฝง			11.37							
รวมทั้งสิ้น			6,687.76	3,939.46	221.42	5,377.34	4,909.76			741.63

Notes

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้อัตราผลตอบแทนที่ได้ใกล้เคียงเพียงพอที่จะนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากวันที่ประเมินของแต่ละทรัพย์สินแตกต่างกันที่ปิดบัญชี
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท



2. ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลัก ประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์	บริษัท	51.64
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด	2.33
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด	20.44
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด, บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด	39.02
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด	10.28
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด, บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด	21.10
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรู๊ป จำกัด	23.78
รวม			168.59
ค่าเสื่อมราคาสะสม			74.70
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			93.89

3. ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,229.13 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 7 แปลง ได้แก่

1. บริเวณถนนเลียบชายหาด อ. ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 18-3-03 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 74.10 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2551 เท่ากับ 163.25 ล้านบาท

2. บริเวณติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.2 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2553 เท่ากับ 68.22 ล้านบาท

3. บริเวณท่าข้าม 2 แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน พื้นที่ 61-3-0.5 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 174.36 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2553 เท่ากับ 175.70 ล้านบาท

4. บริเวณพญา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-26.6 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 340.78 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2552 เท่ากับ 338.00 ล้านบาท

5. บริเวณคลังขน พื้นที่ 47-0-30 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 345.76 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2554 เท่ากับ 343.00 ล้านบาท

6. บริเวณ พญา-สาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท ยังไม่มีการประเมิน



7. บริเวณ รั้งสิต ปทุมธานี ถนนพหลโยธิน ต.คลองหลวง จ.ปทุมธานี ที่ดินเนื้อที่ เนื้อที่ 7-1-54.4 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 94.84 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2554 เท่ากับ 105.73 ล้านบาท

4. ที่ดินเพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2556 เท่ากับ 362.78 ล้านบาท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

- 1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์เสริมทั่วไป

ผู้ให้บริการ	: บริษัท ชันทาวเวอร์ส จำกัด
ผู้รับบริการ	: บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)
พื้นที่เช่า	: ชั้น 12 อาคารชันทาวเวอร์ส อาคาร เอ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลา	: สัญญาที่ 1 วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – วันที่ 30 มิถุนายน 2560
	: สัญญาที่ 2 วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – วันที่ 30 มิถุนายน 2560
	: สัญญาที่ 1 1,227 ตารางเมตร
	: สัญญาที่ 2 533 ตารางเมตร

หมายเหตุ : บริษัทคาดว่าจะได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานออกไปอีก 3 ปี

นโยบายการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 5 บริษัท คือ

1. บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินลงทุนรวม 90.20 ล้านบาท
2. บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง มูลค่าเงินลงทุนรวม 10.00 ล้านบาท
3. บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา มูลค่าเงินลงทุนรวม 2.00 ล้านบาท
4. บริษัท เพลินนารี มอลส์ จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า มูลค่าเงินลงทุนรวม 70.00 ล้านบาท เมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ประมาณกลางปี 2557 จะมีมูลค่าโครงการประมาณ 670.00 ล้านบาท (ไม่รวมราคาที่ดิน)



5. บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี้ จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน สำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแล บำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1 ล้านบาท

รวมจำนวนเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสิ้น 124.20 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งหมดคิด เป็นร้อยละ 1.76 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ในส่วนของนโยบายการบริหารงาน บริษัทจะส่งผู้แทนของบริษัทเข้าไปในฐานะกรรมการและ/หรือผู้บริหาร ใน บริษัทที่เข้าไปลงทุน โดยมีจำนวนกรรมการมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด