

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**ทรัพย์สินของบริษัท****4.1 สินค้ำคงเหลือ**

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่าง ๆ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 58 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชีสูง(ต่ำ)จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)								
บ้านเดี่ยว								
1	ที่ดิน	สิริทาวเวอร์	43.87	114.48	23 มี.ค. 58	-	68.98	-25.11
	เนื้อที่ 1-0-27.3 ไร่	ถนนลาดพร้าว กทม.						
2	ที่ดิน	ซีรีน ท่าข้าม	426.69	235.60	20 ก.ค. 53	กสิกรไทย	435.63	-8.94
	เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.						
3	ที่ดิน	ซีรีน พุทธมณฑล สาย3	252.71	533.78	24 ธ.ค. 53	ไทยพาณิชย์	275.67	-22.96
	เนื้อที่ 26-1-25.0 ไร่	ก.เทียบคลองทวีวัฒนา แขวงหลักสอง เขตภาษีเจริญ กทม.						
4	ที่ดิน	ซีรีน กัลปพฤกษ์	187.00	155.90	8 ส.ค. 54	กสิกรไทย	195.91	-8.92
	เนื้อที่ 16-0-97 ไร่	แยกจาก ก.กัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กทม.						
5	ที่ดิน	PRINN ดาวพระพรหม	707.42	1,465.97	17 ก.ค. 58	ไทยพาณิชย์	1,363.33	-655.92
	เนื้อที่ 53-0-10.1ไร่	ก.ราชพฤกษ์ บางจาก เขตภาษีเจริญ กทม.						
6	ที่ดิน	Iconalure เทียนทะเล19	380.85	181.60	14 ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	410.07	-29.22
	เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	ร.เทียนทะเล19 เขตบางชัน เขตมีนบุรี						
7	ที่ดิน	Iconalure รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์109)	439.07	235.00	9 มิ.ย. 54	ไทยพาณิชย์	432.48	6.59
	เนื้อที่ 41-2-28ไร่	ร.รามอินทรา109 แขวงบางชัน เขตมีนบุรี						
8	ที่ดิน	ราชพฤกษ์ - ปากเกร็ด	286.81	0.00	ไม่มีประเมิน	ไทยพาณิชย์	0.00	0.00
	เนื้อที่ 29-2-74 ไร่	ต.แหลมใหญ่ฝั่งใต้ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี						
บ้านทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์								
9	ที่ดิน	จิกเมเจอร์ เอกชัย - บางบอน	126.04	463.55	6 ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	138.15	-12.10
	เนื้อที่ 15-1-88 ไร่	ร.เอกชัย64/5 แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กทม.						
10	ที่ดิน	จิกเมเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	248.02	347.69	3 ม.ค. 56	กสิกรไทย	250.48	-2.47
	เนื้อที่ 14-1-12.6 ไร่	ร.พระยาสุเรนทร์24 (ข.1) แขวงบางชัน เขตคลองสามวา						
11	ที่ดิน	จิตติเรนด์ รัตนวิเศษ (เรวดี)	10.71	266.60	4 พ.ค. 54	-	30.63	-19.92
	เนื้อที่ 28-0-47.2 ไร่	ร.เตียงเมืองนนทบุรี13 (เรวดี) จ.นนทบุรี						
12	ที่ดิน	จิตติเรนด์ เพชรเกษม 69 (อินทปัด9)	251.11	503.20	20 มิ.ย. 58	แลนด์ แอนด์ เอ้าส์	260.50	-9.38
	เนื้อที่ 31-1-62.6 ไร่	ต.หลักสอง อ.บางแค กทม.						
13	ที่ดิน	จิตติเรนด์ รามอินทรา	221.75	337.10	11 พ.ค. 57	แลนด์ แอนด์ เอ้าส์	248.76	-27.01
	เนื้อที่ 22-2-53.3 ไร่	ต.บางชัน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.						
14	ที่ดิน	จิตติเรนด์ ศาลายา	300.07	211.39	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	311.72	-11.66
	เนื้อที่ 37-2-57 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
15	ที่ดิน	จิตติเรนด์ ท่าข้าม2	289.94	273.60	18 ก.พ. 58	แลนด์ แอนด์ เอ้าส์	316.02	-26.08
	เนื้อที่ 50-2-85.6 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.						
16	ที่ดิน	Corazon ประชาชื่น (คลองประปา)	374.85	470.57	23 มี.ค. 55	กรุงไทย	387.03	-12.18
	เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่	ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี						
คอนโดมิเนียม								
17	ที่ดิน	บริดจ์ สาทร-นราธิวาส	50.66	240.50	19 ธ.ค. 56	-	39.23	11.43
	เนื้อที่ 0-3-60.3ไร่	ก.นราธิวาสราชนครินทร์ ซอยถนนศรี ยานนาวา กทม.						
18	ที่ดิน	เซต คอนโด ศาลายา	131.12	42.87	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	134.08	-2.96
	เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
19	ที่ดิน	สมาร์ท คอนโด พระราม2	43.32	227.20	25 ต.ค. 54	-	21.11	22.21
	เนื้อที่ 22-0-98.0 ไร่	ถนนบางขุนเทียน กทม.						
21	ที่ดิน	เซต คอนโด รัตนวิเศษ	461.69	788.14	25 มิ.ย. 57	กรุงไทย	506.69	-45.00
	เนื้อที่ 9-0-98.8 ไร่	ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						
22	ที่ดิน	คอนโด รัตนวิเศษ	99.36	77.56	15 ก.พ. 54	กรุงไทย	95.26	4.10
	เนื้อที่ 2-1-47.9 ไร่	ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						



ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 58 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)
23	ที่ดิน	คอนโด ราชพฤกษ์	30.39	26.98	17 ก.ค. 58	ไทยพาณิชย์	30.11	0.28
	เนื้อที่ 1-2-58 ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.						
24	ที่ดิน	เดอะไทร์ พัทยา	11.12	0.00	ไม่มีประเมิน		0.00	0.00
	เนื้อที่ 1-0-71 ไร่	ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี						
ที่ดิน								
25	ที่ดิน	ท่าพระ	52.10	64.00	6 มี.ค. 58	-	71.73	-19.63
	เนื้อที่ 1-0-92.9 ไร่	บริเวณท่าพระ กทม.						
27	ที่ดิน	คลังชั้น	629.50	518.60	28 มี.ค. 56	กสิกรไทย	578.96	50.54
	เนื้อที่ 32-0-41 ไร่	ถ.สวนผัก แขวง/เขต คลังชั้น กทม.						
29	สินค้าคงเหลืออื่น	โครงการอื่นๆ	51.33	0	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัทปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)			6,107.48					
บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด								
1	ที่ดิน	อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	382.44	219.15	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	341.41	41.03
	เนื้อที่ 39-0-9.6 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
2	ที่ดิน	เขต คอนโด ศาลายา	97.72	54.90	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	99.60	-1.88
	เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
3	ที่ดิน	อิตีเซนต์ รังสิต	94.84	95.89	23 ก.ย. 58	กรุงไทย	95.89	-1.05
	เนื้อที่ 7-1-54.4 ไร่	ถ.พหลโยธิน อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี						
รวม บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด			575.00					
*กรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของ ปรีญเวนเจอร์								
บริษัท ซีเอ็น เอสพิอาร์ จำกัด								
1	ที่ดิน	อิตีเซนต์ ศาลายา	42.77	4.38	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	24.74	18.03
	เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
2	ที่ดิน	อิตีเซนต์ รามอินทรา 30	14.95	0.00	ไม่มีประเมิน	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	0.00	0.00
	เนื้อที่ 1-0-80.4 ไร่	ต.บางชัน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.						
รวม บริษัท ซีเอ็น เอสพิอาร์ จำกัด			57.72					
บริษัทย่อยอื่น			9.92					
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			642.64					
กำไรแฝง			-7.16					
รวมทั้งสิ้น			6,742.96					

ทรัพย์สินที่ไม่มีภาระประเมิน ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2558

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงเพียงพอที่จะนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากวันที่ประเมินของแต่ละทรัพย์สินแตกต่างจากวันที่ปิดบัญชี
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากผลกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์	บริษัท,บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด	69.56
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด	45.02
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด	39.40
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด, บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	41.04
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท,บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด	117.40
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด,บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	25.35
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธาทู๊ป จำกัด	28.19
งานระหว่างก่อสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท	1.53
รวม			367.49
ค่าเสื่อมราคาสะสม			99.69
ค่าเผื่อการด้อยค่า			2.74
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			265.06

ที่ดินบริเวณซอยแจ่มจันทร์ พื้นที่ 247 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับโครงการปริณฤดา แจ่มจันทร์ โดยแต่เดิมเป็นที่ดินผืนเดียวกัน แต่ต่อมามีถนนตัดผ่านทำให้ที่ดินถูกแยกออกจากกัน ปัจจุบันใช้เป็นสถานที่เก็บของ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3.28 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2547 เท่ากับ 8.65 ล้านบาท

4.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,233.72 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 9 แปลง ได้แก่

1. บริเวณถนนเลียบชายหาด อ. ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 18-3-03 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 75.45 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 เท่ากับ 231.18 ล้านบาท
2. บริเวณติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.1 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2558 เท่ากับ 92.37 ล้านบาท
3. บริเวณพญา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-40 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 340.95 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2558 เท่ากับ 468.80 ล้านบาท
4. บริเวณ พญา-สาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2558 เท่ากับ 84.72 ล้านบาท



5. บริเวณเพชรเกษม 69 เลียบคลองภาษีเจริญ ที่ดินเนื้อที่ 26-3-77 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 116.37 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2558 เท่ากับ 122.86 ล้านบาท

6. บริเวณสรองประกาศ 22 ที่ดินเนื้อที่ 38-0-3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 104.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 เท่ากับ 152.00 ล้านบาท

7. บริเวณ อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ที่ดินเนื้อที่ 18-1-87.3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 143.73 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558 เท่ากับ 140.36 ล้านบาท

8. บริเวณ กรุงเทพฯ – นนทบุรี ที่ดินเนื้อที่ 0-3-56.5 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 52.64 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2558 เท่ากับ 71.30 ล้านบาท

9. บริเวณเอแบค – บางนา ที่ดินเนื้อที่ 17-2-80.9 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 248.07 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2556 เท่ากับ 159.32 ล้านบาท

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2558 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558 เท่ากับ 1,155.11 ล้านบาท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

- 1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์เสริมทั่วไป

ผู้ให้บริการ : บริษัท ชันทาวเวอร์ส จำกัด

ผู้รับบริการ : บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่า : ชั้น 17 อาคารชันทาวเวอร์ส อาคาร เอ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลา : สัญญาที่ 1 วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558

: สัญญาที่ 2 วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – วันที่ 30 มิถุนายน 2560

: สัญญาที่ 1 1,227 ตารางเมตร

: สัญญาที่ 2 533 ตารางเมตร

หมายเหตุ : บริษัทคาดว่าจะได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานออกไปอีก 3 ปี