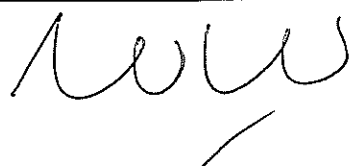


4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**ทรัพย์สินของบริษัท****4.1 สินค้ำคงเหลือ**

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่าง ๆ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้



ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี		วันที่ประเมิน	ภาวะผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุง ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)
			ณ 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน				

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)

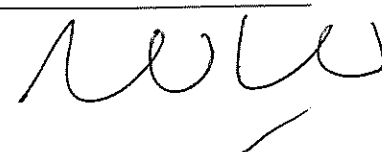
บ้านเดี่ยว								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 2-2-43.51 ไร่	ลิวิทาอารา ถนนลาดพร้าว กทม.	46.02	114.48	23 มี.ค. 58	-	68.98	-22.96
2	ที่ดิน เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	ที่ดิน ไร่บัว แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.	389.18	235.00	20 ก.ค. 53	กสิกรไทย	384.00	5.18
3	ที่ดิน เนื้อที่ 30-01-68 ไร่	ซีรีน พุทธมณฑล สาย3 ก. เลียนคลองทวีวัฒนา แขวงหลักสอง เขตภาษีเจริญ กทม.	163.13	533.78	24 ธ.ค. 53	ไทยพาณิชย์	182.17	-19.04
4	ที่ดิน เนื้อที่ 16-0-97 ไร่	วังนันทอุทยาน แยกจาก อ.กิตติพิทักษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กทม.	21.87	155.00	8 ส.ค. 54	กสิกรไทย	21.72	0.16
5	ที่ดิน เนื้อที่ 53-0-10.1 ไร่	PRINN สาทร-ราชพฤกษ์ ก.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.	616.62	1,465.97	17 ก.ค. 58	ไทยพาณิชย์	627.52	-10.91
6	ที่ดิน เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	Iconature เทียนทะเล19 อ.เทียนทะเล19 เขตบางชัน เขตมีนบุรี	368.25	181.00	14 ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	325.45	42.81
7	ที่ดิน เนื้อที่ 41-2-28 ไร่	Iconature รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์109) ร.รามอินทรา109 แขวงบางชัน เขตมีนบุรี	393.13	235.00	9 มิ.ย. 54	ไทยพาณิชย์	362.17	30.97
8	ที่ดิน เนื้อที่ 34-213.2 ไร่	ราชพฤกษ์ - ปากเกร็ด แขวงตลาดหลัก เขตมีนบุรี กทม.	206.11	407.00	18 เม.ย. 59	ไทยพาณิชย์	113.91	117.00

บ้านทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์

9	ที่ดิน เนื้อที่ 15-1-68 ไร่	ซีเคแอสเตอร์ เออจีย - บางบอน ช.เออจีย64/5 แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กทม.	29.36	163.55	6 ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	30.76	-1.40
10	ที่ดิน เนื้อที่ 12-0-0 ไร่	ซีเคแอสเตอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24) ร.พระยาสุเรนทร์24 (ช.1) แขวงบางชัน เขตคลองสามวา	207.75	347.69	3 เม.ค. 56	กสิกรไทย	204.42	3.32
11	ที่ดิน เนื้อที่ 31-1-62.6 ไร่	ซีเคแอสเตอร์ อ.บางแค กทม. ต.หลักสอง อ.บางแค กทม.	202.41	503.20	20 มิ.ย. 58	กสิกรไทย	186.48	15.92
12	ที่ดิน เนื้อที่ 22-0-34.8 ไร่	ซีเคแอสเตอร์ รามอินทรา ต.บางชัน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.	162.42	337.10	11 พ.ค. 57	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	164.30	-1.88
13	ที่ดิน เนื้อที่ 37-2-57 ไร่	ซีเคแอสเตอร์ ศาลายา ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	290.37	211.39	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	270.01	20.36
14	ที่ดิน เนื้อที่ 50-2-85.6 ไร่	ซีเคแอสเตอร์ พระราม2-ท่าข้าม แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.	341.74	273.60	18 ก.พ. 58	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	370.60	-28.86
15	ที่ดิน เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่	Corazon ประชาชื่น (คลองประปา) ต.บางตลาด อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี	337.77	470.57	23 มี.ค. 55	กรุงไทย	337.27	0.50

คอนโดเนียม

16	ที่ดิน เนื้อที่ 0-3-60.3 ไร่	บิวดาร์ สาทร-นราธิวาส ก.นราธิวาสราชนครินทร์ อ.ถนนพระยา แขวงบางนา กทม.	6.46	240.80	19 ธ.ค. 56	-	13.20	-6.75
17	ที่ดิน เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	เชล คอนโด ศาลายา ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	151.15	42.87	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	147.29	3.86
18	ที่ดิน เนื้อที่ 21-0-47.6 ไร่	ธมาร์ท คอนโด พระราม2 ถนนบางขุนเทียน กทม.	20.37	227.20	25 ต.ค. 54	-	3.75	16.62
19	ที่ดิน เนื้อที่ 5-1-89 ไร่	เชล คอนโด รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	276.12	788.14	25 มิ.ย. 57	กรุงไทย	308.34	-32.23
20	ที่ดิน เนื้อที่ 3-2-9.8 ไร่	คอนโด รัตนาธิเบศร์ ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	104.45	77.58	15 ก.พ. 54	กรุงไทย	96.79	7.65
21	ที่ดิน เนื้อที่ 1-2-58 ไร่	คอนโด ราชพฤกษ์ ก.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.	32.68	26.98	17 ก.ค. 58	ไทยพาณิชย์	32.39	0.28
22	ที่ดิน เนื้อที่ 1-0-02.9 ไร่	คอนโด ตลาดหลัก บริเวณท่าพระ กทม.	58.00	64.00	6 มี.ค. 58	-	78.09	-19.49



ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 59 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาระ ผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)
ที่ดิน								
23	ที่ดิน เนื้อที่ 32-0-11 ไร่	ที่ดิน อ.สวนผัก แขวง/เขต คลองจั่น กทม.	655.13	618.60	28 มี.ค. 58	กสิกรไทย	699.45	55.68
24	สินค้าคงเหลืออื่น	โครงการอื่นๆ	48.25	0	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)			5,219.34					
บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 9-0-0.6 ไร่	อิกอนเนเจอร์ ศาลายา อ.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	390.47	219.15	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	360.64	29.83
2	ที่ดิน เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	เขต คอนโด ศาลายา อ.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	142.34	54.90	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	138.25	4.09
3	ที่ดิน เนื้อที่ 7-1-64.4 ไร่	อิตีเซนต์ วงศ์ อ.ทลิ่งโฮง อ.คลองมะขาม อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	95.64	95.89	12 ก.ย. 58	กรุงไทย	111.86	-16.22
รวม บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด			628.45					
*กรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของ ปริณเวเนเจอร์								
บริษัท ซีเอ็น เอสทอร์ จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่	อิตีเซนต์ ศาลายา(บ้านหัวขยา) อ.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	44.10	4.38	1 ต.ค. 56	กรุงไทย	26.72	17.38
2	ที่ดิน เนื้อที่ 1-0-80.4 ไร่	อิตีเซนต์ รามอินทรา 30 อ.บางขัน อ.คลองลางมา อ.บันนัง อ.ทลิ่งโฮง	14.95	0.00	ไม่มีประเมิน	แลนด์ แอนด์ เช่า	0.00	0.00
รวม บริษัท ซีเอ็น เอสทอร์ จำกัด			59.05					
บริษัท ย่อยอื่น			2.61					
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			690.11					
กำไรแฝง			-5.13					
รวมทั้งสิ้น			5,904.31					

ทรัพย์สินที่ไม่มีภาระประเมิน ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2559

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงเพียงพอที่จะนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากวันที่ประเมินของแต่ละทรัพย์สินแตกต่างจากวันที่ปิดบัญชี
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากผลกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์	บริษัท, บริษัท โกร โยธากู๊ป จำกัด	73.67
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัท โกร โยธากู๊ป จำกัด	46.24
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	39.70
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ	บริษัท	41.01
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	117.78
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	28.96
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด	31.93
งานระหว่างก่อสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท โกร โยธากู๊ป จำกัด	6.31
รวม			385.60
ค่าเสื่อมราคาสะสม			130.47
ค่าเผื่อการด้อยค่า			2.74
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			252.38

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

4.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,310.23 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 10 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. บริเวณพื้ยา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-40 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 340.95 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2558 เท่ากับ 468.80 ล้านบาท
4. บริเวณ พื้ยา-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. บริเวณสรประภา 22 ที่ดินเนื้อที่ 38-0-3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 104.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2558 เท่ากับ 152.00 ล้านบาท
7. บริเวณ อ. ห้วยหิน 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. บริเวณ เชียงใหม่ – บางนา ที่ดินเนื้อที่ 17-2-80.9 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 251.59 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2556 เท่ากับ 159.32 ล้านบาท

10. บริเวณ ลาดพร้าว ที่ดินเนื้อที่ 1-2-27.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 73.00 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2558 เท่ากับ 83.20 ล้านบาท

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2559 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยรัชพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2558 เท่ากับ 1,078.74 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 : วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 – วันที่ 30 มิถุนายน 2560

: 533 ตารางเมตร