

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท

4.1 สินค้ำคงเหลือ

บริษัทมีการว่าจ้างบริษัทประเมินราคา ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเพื่อจำหน่ายในโครงการต่าง ๆ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน)								
บ้านเดี่ยว								
1	ที่ดิน	สิริทวารว	24.42	114.48	23 มี.ค. 58	-	24.42	0.00
	เนื้อที่ 2-2-43.51 ไร่	ถนนลาดพร้าว กทม.						
2	ที่ดิน	ซีรีน ท่าข้าม	282.42	235.60	20 ก.ค. 53	กสิกรไทย	278.83.91	3.59
	เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.						
3	ที่ดิน	PRINN สาทร-ราชพฤกษ์	560.30	1,465.97	17 ก.ค. 58	ไทยพาณิชย์	671.17	-110.87
	เนื้อที่ 53-0-10.1ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.						
4	ที่ดิน	Iconature เทียนทะเล19	274.79	181.60	14 ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	248.02	26.76
	เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	ช.เทียนทะเล19 เขตบางชัน เขตมีนบุรี						
5	ที่ดิน	Iconature งามอินทรา (พระยาสุเรนทร์109)	100.53	235.00	9 มิ.ย. 54	ไทยพาณิชย์	242.02	6.58
	เนื้อที่ 41-2-28ไร่	ช.งามอินทรา109 แขวงบางชัน เขตมีนบุรี						
6	ที่ดิน	ปริญญ์ โลท์ เพชรเกษม 69	270.56	294.53	18 มิ.ย. 61	ไทยพาณิชย์	317.60	-47.05
	เนื้อที่ 55-3-13.1ไร่	เพชรเกษม 60 แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กทม.						
บ้านทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์								
7	ที่ดิน	ชิกเนเจอร์ งามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	39.26	347.69	3 ม.ค. 56	กสิกรไทย	38.77	0.49
	เนื้อที่ 12-0-0 ไร่	ช.พระยาสุเรนทร์24 (ช.1) แขวงบางชัน เขตคลองสามวา						
8	ที่ดิน	จิตินันต์ ศาลายา	192.05	308.30	7 ส.ค. 61	เกียรตินาคิน	217.78	-25.72
	เนื้อที่ 37-2-57 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
9	ที่ดิน	จิตินันส์ พระราม2-ท่าข้าม	229.96	325.30	8 ส.ค. 61	เกียรตินาคิน	266.83	-36.87
	เนื้อที่ 50-2-85.6 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.						
10	ที่ดิน	Corazon ประชาชื่น	183.60	470.57	23 มี.ค. 55	-	183.36	0.24
	เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่	ต.บางตลาด อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี						
คอนโดมิเนียม								
11	ที่ดิน	เชล คอนโด ศาลายา	162.59	42.87	1 ต.ค. 56	-	162.02	0.57
	เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
12	ที่ดิน	เชล คอนโด รัตนวิเบศร์	64.37	788.14	25 มิ.ย. 57	-	51.84	12.53
	เนื้อที่ 5-1-89 ไร่	ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						
13	ที่ดิน	คอนโด รัตนวิเบศร์ เฟส2	156.30	77.56	15 ก.พ. 54	-	121.22	35.08
	เนื้อที่ 2-0-38 ไร่	ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						
14	ที่ดิน	คอนโด ปริญญ์ สาทร-ราชพฤกษ์	45.64	45.60	20 ก.พ. 61	-	63.63	17.98
	เนื้อที่ 1-2-58 ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.						
15	ที่ดิน	คอนโด ตลาดพลู	133.52	64.00	6 มี.ค. 58	-	153.00	19.48
	เนื้อที่ 1-0-92.9 ไร่	บริเวณท่าพระ กทม.						
16	ที่ดิน	คอนโด ปราณบุรี ดิฉันนเลียบชายหาดปราณบุรี	133.16	81.22	9 มี.ค. 58	-	189.68	-56.52
	เนื้อที่ 6-2-36 ไร่	ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์						

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชีสูง(ต่ำ)จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)
17	ที่ดิน	ซีรีน ราชพฤกษ์ – ปากเกร็ด	363.56	318.58	11 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	377.58	-14.02
	29-3-31.7 ไร่	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี						
18	ที่ดิน	ราชพฤกษ์ – ปากเกร็ด เฟส 2	36.22	63.97	11 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	72.92	-36.69
	5-1-71 ไร่	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี						
19	สินค้าคงเหลืออื่น	โครงการอื่นๆ	103.38	0	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)			3,356.65					
บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด								
1	ที่ดิน	อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	328.92	219.15	1 ต.ค. 56	-	317.43	11.49
	เนื้อที่ 39-0-9.6 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
2	ที่ดิน	เชล คอนโด ศาลายา	141.64	54.90	1 ต.ค. 56	-	123.62	18.39
	เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
3	ที่ดิน	จิตติแลนด์ รังสิต	122.02	95.89	12 ก.ย. 58	-	154.64	32.62
	เนื้อที่ 7-1-54.4 ไร่	ถ.พหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี						
4	ที่ดิน	คอนโด รัตนธิเบศร์ เฟส2	89.62	28.45	10 ต.ค. 61	-	93.04	-3.42
	เนื้อที่ 1-2-42.1ไร่	ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						
5	ที่ดิน	จิตติแลนด์ ลำลูกกา	270.05	253.07	15 พ.ค. 60	กสิกรไทย	248.15	21.90
	เนื้อที่ 38-0-45 ไร่	ทางคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี						
6	ที่ดิน	ฟลอร์ลำลูกกา เลียบคลอง 5	143.24	111.33	15 พ.ค. 60	ไทยพาณิชย์	129.01	14.20
	เนื้อที่ 23-3-97ไร่	ทางคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี						
7	ที่ดิน	คอนโด ลาซาล12	67.31	69.60	10 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	75.35	-8.03
	เนื้อที่ 1-2-96.0 ไร่	ถ.ลาซาล (สุขุมวิท105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.						
8	ที่ดิน	ราชพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ	58.73	38.48	11 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	39.53	19.20
	เนื้อที่ 8-0-25 ไร่	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี						
9	ที่ดิน	ปริณญ์ เซลล์ สยาม ยู	142.61	105.20	10 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	111.62	30.99
	เนื้อที่ 4-3-5.5 ไร่	เพชรเกษม 36 แขวงบางจาก เขตภาษีเจริญ กทม.						
10	ที่ดิน	ลำลูกกาคลอง 9	110.51	102.88	17 ก.ค. 61	-	104.88	5.63
	เนื้อที่ 35-1-14 ไร่	ถ.ลำลูกกา ต.บึงทองหลาง อ.ลำลูกกา ปทุมธานี						
11	ที่ดิน	ลำลูกกาลาดสวาย (คลอง 5)	22.73	0.00	ไม่มีประเมิน	-	22.73	0.00
	เนื้อที่ 4-2-13 ไร่	ต.บึงลาดสวาย อ.ลำลูกกา ปทุมธานี						
รวม บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด			1,497.33	*กรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของ ปริณเวนเจอร์				
บริษัท ปริณสิริ โอโซไน จำกัด								
1	ที่ดิน	จิตติแลนด์ ศาลายา(บ้านตัวอย่าง)	24.02	4.38	1 ต.ค. 56	-	24.54	-0.52
	เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
รวม บริษัท ปริณสิริ โอโซไน จำกัด			24.02					
บริษัทย่อยอื่น			12.32					
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			4,890.32					
กำไรแฝง			(9.60)					
รวมทั้งสิ้น			4,880.72					

* ทรัพย์สินที่ไม่มีการประเมิน ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชี สูง (ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2561 *

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงเพียงพอกับที่นำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากวันที่ประเมินของแต่ละทรัพย์สินแตกต่างกันที่ปิดบัญชี
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากผลกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์, ลำลูกกา	บริษัท, บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน(2017) จำกัด	76.77
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัทย่อย	52.29
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	69.42
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัทย่อย	39.08
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	86.65
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	28.00
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	43.14
งานระหว่างก่อสร้าง	สำนักงาน	บริษัท	8.85
สำนักงานขาย	สำนักงาน	บริษัท	14.94
รวม			419.15
ค่าเสื่อมราคาสะสม			177.09
ค่าเผื่อการด้อยค่า			2.74
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			239.32

ที่ดินบริเวณซอยแจ่มจันทร์ พื้นที่ 247 ตารางวา เป็นที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับ โครงการปริณญดา แจ่มจันทร์ แต่เดิมเป็นที่ดินผืนเดียวกัน และต่อมาเมื่อถนนตัดผ่านทำให้ที่ดินถูกแยกออกจากกัน ปัจจุบันใช้เป็นศูนย์บริหารงานของบริษัท มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3.28 ล้านบาท และมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2547 เท่ากับ 8.65 ล้านบาท

ที่ดินบริเวณ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี พื้นที่ 13-3-28.2 ไร่ ใช้เป็นที่ตั้ง โรงหล่อแผ่น Precast

4.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,826.80 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 10 แปลง ได้แก่

1. บริเวณ ถนนเลียบชายหาด อำเภอปรางค์บุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 12-0-67 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 45.46 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 เท่ากับ 231.18 ล้านบาท

2. บริเวณ ติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.1 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2558 เท่ากับ 92.37 ล้านบาท

3. บริเวณ พัทยา-บ้านอำเภอ ซอยนาจอมเทียน 28 ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี พื้นที่ 26-1-40 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 347.36 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 เท่ากับ 628.56 ล้านบาท

4. บริเวณ พัทยา-สาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 เท่ากับ 84.72 ล้านบาท

5. บริเวณ สรงประภา 22 ที่ดินเนื้อที่ 38-0-3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 104.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 เท่ากับ 106.42 ล้านบาท
6. บริเวณ หัวหิน ที่ดินเนื้อที่ 18-1-87.3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 143.73 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558 เท่ากับ 140.36 ล้านบาท
7. บริเวณ กรุงเทพ – นนทบุรี ที่ดินเนื้อที่ 0-3-56.5 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 53.05 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2558 เท่ากับ 71.30 ล้านบาท
8. บริเวณ เอแบค – บางนา ที่ดินเนื้อที่ 13-3-42.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 213.98 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2559 เท่ากับ 179.53 ล้านบาท
9. บริเวณ ลาดพร้าว (ช.ลาดพร้าว71) ที่ดินเนื้อที่ 1-2-27.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 73.00 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2558 เท่ากับ 83.20 ล้านบาท
10. บริเวณ ดลิ่งชัน ที่ดินเนื้อที่ 67-2-12.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 655.13 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 เท่ากับ 766.00 ล้านบาท

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุน ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณ ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2559 เท่ากับ 1,078.74 ล้านบาท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวก และอุปกรณ์เสริม
ทั่วไป

ผู้ให้บริการ : บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด

ผู้รับบริการ : บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่า : 956.42 ตารางเมตร

242, 244, 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลา : วันที่ 1 สิงหาคม 2561 – วันที่ 31 ธันวาคม 2562