

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ทรัพย์สินของบริษัท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2548 ได้ทำการประเมินราคาโดยบริษัทโบร แอฟไฟรชัล จำกัด ยกเว้นที่ดินลำดับที่ 12 ที่ได้ซื้อเพิ่มเติมในปี 2547 บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนส์ จำกัด เป็นผู้ประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาทั้งสองรายได้ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังแสดงรายการต่อไปนี้

โครงการ/สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ณ 30 มิ.ย. 2548			วันที่ประเมิน
			ณ 30 มิ.ย. 2548	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	รวม		ติดจำนอง	วงเงินรวม (บาท)	ภาระผูกพันคงเหลือ (ล้านบาท)	
1	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 30-2-44.0 ไร่	โครงการสิริทาวารา ออเรนทอล ต.ลาดพร้าว อ.ลาดพร้าว กทม.	383.23	355.08	39.44	394.52	ปริณสิริ	ธนาคารไทยพาณิชย์	518.45	149.71	23-ก.พ.-47
2	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 42-3-24.0 ไร่	โครงการปริณญดา ชลองรัช ต.คลองจั่น อ.บางกะปิ กทม.	279.33	293.18	7.00	300.18	ปริณสิริ	ธนาคารกรุงไทย	625.00	53.04	23-ก.พ.-47
3	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(11แปลง) เนื้อที่ 2-1-28.1 ไร่	โครงการปริณญดา แจ่มจันทร์ ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม กทม.	16.26	37.12	28.12	65.25	ปริณสิริ	ธนาคารกสิกรไทย	89.50	0.00	23-ก.พ.-47
4	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(15แปลง) เนื้อที่ 5-0-73.90 ไร่	โครงการปริณสิริ นวมินทร์ ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม กทม.	92.44	101.69	42.85	144.54	ปริณสิริ	ธนาคารนครหลวงไทย	393.00	8.67	23-ก.พ.-47
5	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(45 แปลง) เนื้อที่ 11-1-18.0 ไร่	โครงการปริณสิริ นวลจันทร์ ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม กทม.	16.57	217.56	114.29	331.86	ปริณสิริ	ธนาคารไทยพาณิชย์	180.00	0.00	23-ก.พ.-47
6	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 40-2-66 ไร่	โครงการปริณญดา เทพารักษ์ ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	177.89	201.95	29.81	231.75	ปริณสิริ	ธนาคารไทยธนาคาร	295.00	27.77	23-ก.พ.-47
7	ที่ดินเปล่า (ตลาดอินทราภิรักษ์) เนื้อที่ 4-2-11.0 ไร่	โครงการปริณลักษณ์ อินทราภิรักษ์ ถ.นวมินทร์ ต.คลองกุ่ม อ.บึงกุ่ม กทม.	54.87	108.66	-	108.66	ปริณสิริ	ธนาคารไทยธนาคาร	104.00	43.50	6-ก.พ.-47
8	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 18-3-03.0 ไร่	ถนนเลียบชายหาด ต.ปากน้ำปราน อ.ปรานบุรี จ.ประจวบฯ	66.77	95.31	-	95.31	ปริณสิริ	-	-		27-ต.ค.-46
* 9	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 32-3-70.5 ไร่	โครงการปริณลักษณ์ พระราม 2 ถ.บางขุนเทียน อ.บางขุนเทียน กทม.	208.07	125.07 (13-2-35 ไร่)	81.85	206.92	ปริณสิริ	ธนาคารนครหลวงไทย	570.50	23.43	29-ธ.ค.-47
		โครงการปริณญดา พระราม 2 เฟส 1 ถ.บางขุนเทียน อ.บางขุนเทียน กทม.	207.41	162.36 (17-2-51 ไร่)	27.05	195.16	ปริณสิริ	ธนาคารนครหลวงไทย	344.50	231.23	29-ธ.ค.-47
		ที่ดิน	12.11	5.74 (1-2-7.4 ไร่)	-	5.74	ปริณสิริ	ธนาคารนครหลวงไทย	199.00	11.17	29-ธ.ค.-47

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ณ 30 มิ.ย. 2548			วันที่ประเมิน
			ณ 30 มิ.ย. 2548	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง	รวม		ติดจำนอง	วงเงินรวม (บาท)	ภาระผูกพันคงเหลือ (ล้านบาท)	
		ที่ดิน	** 72.43 (12-0-83ไร่)	-	-	-					
10	ที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 66-2-86 ไร่	โครงการปริญญาตา วงแหวน สาทร	347.11	399.98	75.08	475.06	ปริณสิริ	ธนาคารไทยพาณิชย์	474.50	277.68	29-ธ.ค.-47
		ถ.กาญจนาภิเษก อ.ภาษีเจริญ กทม.		(43-0-10 ไร่)							
		โครงการปริญญาลักษณ์ วงแหวน สาทร	65.53	95.19	-	95.19	ปริณสิริ	ธนาคารไทยพาณิชย์	166.00	35.00	29-ธ.ค.-47
		ถ.กาญจนาภิเษก อ.ภาษีเจริญ กทม.	56.71	38.27	-	38.27	ปริณสิริ	-	0.00	0.00	29-ธ.ค.-47
				(11-3-69 ไร่)							
11	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 4-3-02 ไร่	โครงการปริญญาลักษณ์ เข็กครุฑฟ	66.56	89.39	38.01	127.40	ปริณสิริ		-		6-ก.ย. - 48
		ประเมินราคาโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์)									
*12	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 1-2-0 ไร่	โครงการคอนโดมิเนียม ช.ลาดพร้าว 44 ถ.ลาดพร้าว	50.92	36.36	20.43	56.80	ปริณสิริ	บมจ.เงินทุนแคว้นวนซ์	127.80	29.00	17-ก.ย. -48
รวมมูลค่าทั้งสิ้นเป็นเงิน			2,174.51	1,692.18	343.37	2,035.55			4,087.25	1,102.75	

บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด

*13	ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 41-1-94 ไร่	โครงการบ้านสุวรรณภูมิ ถ. อ่อนนุช-ลาดกระบัง	201.62	192.11	0.00	192.11	ปริณเวเนเจอร์	ธนาคารไทยพาณิชย์	476.00	336.90	พ.ค. - 48
				ประเมินราคาโดยบริษัท สยามนิติวัฒน์							

* ทรัพย์สินลำดับที่ 9, 12 และ 13 ซึ่งมีราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีดังกล่าวข้างต้นนั้น ผู้สอบบัญชีของบริษัทไม่ได้มีการตั้งด้อยค่าทรัพย์สินไว้ เนื่องจากภายหลังจากการประเมินราคา บริษัทได้มีการพัฒนาที่ดินเป็นโครงการเพื่อการขายและมีสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมแล้ว ผลต่างระหว่างราคาประเมินและมูลค่าตามบัญชีจึงเป็นงานระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยรอตตบัญชี ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และมีที่ดินที่ซื้อเพิ่มในปี 2548 ยังไม่ได้มีการประเมินราคา

** เป็นที่ดินส่วนที่บริษัทซื้อเพิ่มในปี 2548 12-0-83 ไร่ มีราคาตามบัญชีเท่ากับ 72.43 ล้านบาท และยังไม่ได้ทำการประเมินราคา โดยบริษัทยังอยู่ระหว่างการติดต่อซื้อที่ดินบริเวณเดียวกันเพิ่มเติม และคาดว่าจะภายหลังจากรวบรวมที่ดินแล้ว จะทำการประเมินราคาที่ดินที่ซื้อใหม่ทั้งหมดในบริเวณเดียวกันในคราวเดียว

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 30 มิถุนายน 2548 มีดังนี้

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	30 มิ.ย. 2548
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่าง ๆ	ปริณสิริ, โกร โยธา	3,263.99
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	ปริณสิริ, โกร โยธา	6,331.95
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	ปริณสิริ, โกร โยธา	17,370.35
ยานพาหนะ	สำนักงาน	ปริณสิริ, โกร โยธา	21,203.85
รวม			48,170.14
ค่าเสื่อมราคาสะสม			18,952.55
เครื่องจักรและอุปกรณ์สุทธิ			29,217.59

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์เสริมทั่วไป

ผู้ให้บริการ	บริษัท ชันทาวเวอร์ส จำกัด
ผู้รับบริการ	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) (เดิม บริษัท ปริณสิริ (2000) จำกัด)
พื้นที่เช่า	ชั้น 12 อาคารชันทาวเวอร์ส อาคาร เอ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลา	สัญญาที่ 1: 1 กรกฎาคม 2546 - 30 มิถุนายน 2549 สัญญาที่ 2: 1 ตุลาคม 2546 - 30 มิถุนายน 2549
พื้นที่	สัญญาที่ 1: 630 ตารางเมตร สัญญาที่ 2: 130 ตารางเมตร
ค่าเช่ารายเดือน	304,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

สรุปสาระสำคัญของสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของ บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด

คู่สัญญา	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	เพื่อดำเนินโครงการและธุรกิจการขาย และ/หรือให้เช่าบ้านพักอาศัย และ/หรืออาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ และ/หรือเพื่ออาศัย
ข้อตกลงร่วมกัน	ปริณสิริ และ/หรือ บริษัทในเครือจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินงานด้านพัฒนาและก่อสร้างโครงการ การบริหารจัดการงานธุรการภายในบริษัท การวางแผนงานด้านตลาด การขาย การบัญชี การโอนโครงการและการบริหารจัดการโครงการภายหลังลูกค้าเช่าอยู่อาศัย ยูนิเวนเจอร์ และ/หรือบริษัทในเครือจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินงานด้านการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ประเมินการทางการเงิน การจัดทำแผนปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้เดิมของโครงการ การวางแผนและจัดโครงสร้างทางการเงิน และการจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน
ค่าธรรมเนียม	ปริณเวนเจอร์ ตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการและบริหารโครงการ (Management Fee) ระหว่างก่อสร้างและดำเนินงานโครงการให้แก่ปริณสิริ เดือนละ 350,000 บาท (ไม่

รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่เดือนแรกภายหลังจากการซื้อที่ดินโครงการ จนกระทั่งการก่อสร้างแต่ละโครงการจะแล้วเสร็จสมบูรณ์

ปริยเวนเจอร์ ตกลงจ่ายค่าที่ปรึกษาทางการเงินให้แก่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลติง จำกัด เดือนละ 80,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) นับตั้งแต่เดือนแรกภายหลังจากการซื้อที่ดินโครงการ จนกระทั่งการก่อสร้างแต่ละโครงการจะแล้วเสร็จสมบูรณ์

ปริยเวนเจอร์ ตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมการบริหารการขายแก่ปริยสิริในอัตรา 2% ของยอดขายรวมแต่ละโครงการ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในวันโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งหามทรัพย์ที่ขายให้ลูกค้า

ปริยเวนเจอร์ ตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมจากความสำเร็จ (Success Fee) (ตามรายละเอียดที่จะตกลงกันต่อไป) ให้แก่ปริยสิริและยูนิเวนเจอร์ ในวันที่ปริยเวนเจอร์ทำการก่อสร้างในแต่ละโครงการแล้วเสร็จ และส่งมอบทรัพย์สินให้ผู้ซื้อจนครบถ้วน

5.2 นโยบายการลงทุน

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2548 บริษัทเข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกื้อหนุนกับธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยโกร โยธา มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปริยเวนเจอร์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัท ปริยเวนเจอร์ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนและบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) มีเงินลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

บริษัท ปริยเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย ซึ่งเป็นธุรกิจที่บริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ การร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นการเพิ่มช่องทางในการขยายธุรกิจของบริษัทและสามารถขยายฐานลูกค้าของบริษัทให้กว้างขึ้นอีกด้วย โครงการแรกของบริษัท ปริยเวนเจอร์ จำกัด จะเป็นโครงการบ้านจัดสรร ระดับราคาอยู่ระหว่าง 2-8 ล้านบาท บนพื้นที่บริเวณสนามบึงสุวรรณภูมิ มูลค่าโครงการโดยประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ในไตรมาสที่สองของปี 2549

สำหรับนโยบายการดำเนินงานของบริษัทนั้น จะเป็นการพัฒนาโครงการในที่ดินที่บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดหา ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการ ดำเนินการก่อสร้างและรับผิดชอบด้านการขายให้แก่ปริยเวนเจอร์ ซึ่งเป็นงานที่บริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ

ในส่วนของนโยบายการบริหารงานนั้น บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปในคณะกรรมการและ/หรือผู้บริหารในปริยเวนเจอร์ โดยมีนายธนพล ศิริธนชัย และนางอรอุต ธิระนอง ตัวแทนจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นกรรมการบริษัท ร่วมกับนายนำชัย วนาภาณุเบศ นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง ตัวแทนจากบริษัทเป็นกรรมการบริษัท และได้แต่งตั้งคุณชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย เป็นกรรมการผู้จัดการ