

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ**1.1 พันธกิจของบริษัท**

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์ มีความสุขและส่งเสริมการฝึกอบรมวิจัยและพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัย สำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการ ที่น่าเชื่อถือ และความเป็นมืออาชีพระดับสากล
- การมุ่งเน้นการสร้างความปลอดภัย และความพึงพอใจให้กับลูกค้า คู่ค้าและผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการมุ่งเน้นในการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

วิสัยทัศน์ของบริษัท

ปรีญสิริ มุ่งมั่นในการพัฒนามาตรฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกสู่การเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ "บ้าน" สำหรับสร้างครอบครัวชุมชนและคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์

1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)

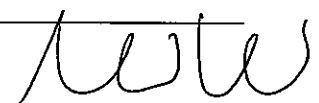
บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,276.04 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,220.01 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,220.01 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น "Awards of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย และรางวัลระดับดี "โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551" ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน เน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวความคิด "The Art of Living" ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า "ปรีญสิริ" ในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 2,372.83 ล้านบาท

ผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไปและสามารถแบ่งได้ ดังนี้

(1.1) บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (Single Detached House /Duplex House)

(1.1.1) บ้านเดี่ยวตลาดบนและระดับกลาง ใช้ชื่อโครงการปรีญญ์ (PRINN) ซีริน(Zerene) และ อิคอนเนเจอร์ (Iconature) เป็นบ้านแฝดระดับราคาประมาณ 5.00 ล้านบาท/หน่วย ขึ้นไป โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง-สูง



(1.2) ทาวน์เฮ้าส์และทาวน์โฮม (Town House & Town Home)

(1.2.1) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ใช้ชื่อโครงการ CORAZON ระดับราคาประมาณ 7.99 ล้านบาท/หน่วย โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง-สูง

(1.2.2) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น ใช้ชื่อโครงการ Sixnature ระดับราคาประมาณ 3.00 – 5.00 ล้านบาท/หน่วย โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

(1.2.3) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ใช้ชื่อโครงการ Citysense ระดับราคาประมาณ 2.00 – 3.00 ล้านบาท/หน่วย โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

(2) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งได้ ดังนี้

(2.1) อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)

(2.1.1) ใช้ชื่อโครงการบริดจ์, เซล, เดอะไฟร์ต และสมาร์ท Z (Non BOI) ระดับราคาประมาณ 1.29 – 3.60 ล้านบาท/หน่วย กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

(2.1.2) ใช้ชื่อโครงการสมาร์ทคอนโด ระดับราคาประมาณ 1.00 ล้านบาท/หน่วย กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

(2.2) อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร (High Rise)

(2.2.1) ใช้ชื่อโครงการ เดอะคอมพลีท (The Complete) ระดับราคาประมาณ 3.00 – 12.00 ล้านบาท/หน่วย กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้การยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต ที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ประมาณปีละ 6 - 12 โครงการ ในด้านการตลาด บริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริณสิริ” ให้มากขึ้น ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี มีความโดดเด่น การพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย

บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการแล้วทั้งสิ้น 24 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 22,611.62 ล้านบาท ปัจจุบันมีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 13,681.42 ล้านบาท และในปี 2557 มีการเปิดขายโครงการใหม่ 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 6,120 ล้านบาท และมียอดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,372.83 ล้านบาท โดยในปี 2557 บริษัทมีงบประมาณในการจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ ประมาณ 1,000 ล้านบาท

ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริณสิริ” (Brand Awareness) ให้มากขึ้น โดยเน้นให้ผู้บริโภครับรู้ถึง บ้านของปริณสิริที่เป็นคำว่า “บ้าน” (Home) อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นศูนย์รวมของครอบครัว และ ความอบอุ่นภายใต้แนวความคิด “The Art of Living” โดยผ่านสื่อต่าง ๆ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ ป้ายโฆษณา แผ่นพับ

เป็นต้น เพื่อเป็นการเน้นย้ำความต้องการของผู้บริโภคในผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยบริษัทได้นำแนวความคิดดังกล่าวไปปฏิบัติจริงทั้งในการวางแผนโครงการ การออกแบบ และการจัดภูมิทัศน์ในแต่ละโครงการ

ซึ่งปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่ง โดยมีสัดส่วนถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้แก่

(1) บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

(2) บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ จัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

(3) บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประกอบธุรกิจค้าให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา โดยส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

(4) บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งอยู่ที่ ถนนวัชรพล อยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เดือน ตุลาคม 2557)

(5) บริษัท เฟลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก เป็นบริษัทในเครือบริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (คาดว่าจะเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ในไตรมาส 1 ปี 2558)

(6) บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร เป็นบริษัทในเครือบริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เดือน ตุลาคม 2557)

(7) บริษัท ปริญ เอนเนอร์จี จำกัด ประกอบธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน สำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ในปี 2557 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจบริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด

บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย รวมทั้งงานก่อสร้างทุกชนิด ลักษณะกิจการให้เช่า การขาย การซื้อและการดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยในระยะแรกเป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท มีการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ปัจจุบัน บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท โดยบริษัทได้ขอซื้อหุ้นคืนจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัดทั้งหมดแล้วทำให้บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัท และบริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด มีนโยบายในการดำเนินงานแยกกันอย่างชัดเจนโดย

บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด จะเน้นการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาจากศักยภาพความเหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของแต่ละทำเลเป็นสำคัญ ส่วนบริษัท เป็นบริษัทที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่า 10 ปี จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารการก่อสร้าง วางแผนการขาย และการตลาด ตลอดจนการออนไลน์ค้าในแต่ละโครงการ

ปัจจุบันถือได้ว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า "ปริญสิริ" ไม่ว่าจะเป็น ด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ด้านคุณภาพผลิตภัณฑ์ ราคาที่เหมาะสมและด้าน บริการหลังการขาย บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดเพื่อให้ผลิตภัณฑ์ ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบรูปลักษณ์โครงการการวางผังโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคิดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบจัดวางภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับ สภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะ ลดเวลาก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยให้สั้นลง และควบคุมคุณภาพได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เร็วขึ้น

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด

บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก และไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่ายให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ บริษัทได้ตัดสินใจเข้าไปลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด เพื่อต้องการเสริมสร้างศักยภาพและสร้างความเข้มแข็งในการ ประกอบธุรกิจ รวมถึงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงด้านผู้รับเหมาและลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจบริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 ทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้น และระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการหรือบริหารโรงแรม สถานบริการ ที่พักตากอากาศ และที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจบริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด

บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งอยู่ที่ ถนนวัชรพล ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบัน บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท โดยมี บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยบริษัทเฟลินนารี มีบริษัทในเครือ คือ บริษัท เฟลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (คาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการ เชิงพาณิชย์ในไตรมาส 1 ปี 2558) และ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร จดทะเบียนจัดตั้ง ขึ้น เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ในปี 2557)

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจบริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด

บริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทน สำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (ในปี 2557 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

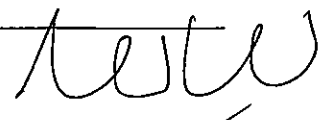
บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 5 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทได้รับรางวัลแบบบ้านดีเด่น "Award of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย และรางวัลระดับดี "โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และ ปี 2551" ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,276.04 ล้านบาทและทุนเรียกชำระแล้ว 1,220.01 ล้านบาท

- | | |
|---------|---|
| ปี 2547 | • แปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อเตรียมเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชน และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| ปี 2548 | • เข้าลงทุนในบริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 |
| | • บริษัทร่วมลงทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 |
| | • เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 155 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ต่อประชาชนทั่วไป ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.80 บาท ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มเป็น 670 ล้านบาท และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหลักทรัพย์ของบริษัทเข้าซื้อขายวันแรกในกระดานหลัก (Main Board) เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 |
| ปี 2549 | • เปิดโครงการ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโครงการแรก ชื่อโครงการเดอะพัลส์ คอนโดมิเนียม ซอยลาดพร้าว 44 |
| | • บริษัทและบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเงินลงทุนใน บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด อีก 2 ครั้ง เพื่อนำไปใช้ในการขยายธุรกิจ ทำให้ บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเป็น 76.25 ล้านบาท โดยบริษัทยังคงมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 |
| ปี 2550 | • เปิดโครงการ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ "เดอะคอมพลีท" และ "สมาร์ตคอนโด" |

- เปิดโครงการ ประเภทบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ "ปริณญดา ไลฟ์" และ "ปริณลักษณ์ ไลฟ์"
 - ดำเนินการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 335 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.50 บาท ในอัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ทำให้บริษัทมีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 1,005 ล้านบาท
 - จัดตั้งบริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97
- ปี 2551
- เปิดโครงการ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ "บ้านปริณสิริ" และ "บ้านปริณ"
 - บริษัทเปิดโครงการ ประเภทอาคารชุดพักอาศัยโดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ "เดอะ ไพร์ด พัทธาสาย 2"
- ปี 2552
- ดำเนินการเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ใหม่ (Rebranding) โดยได้มีการเปลี่ยนตราบริษัทใหม่ และ จัดกิจกรรมครบรอบ 10 ปี ปริณสิริ ความสุขยกกำลังสิบ และได้มีการเปลี่ยน สโลแกน เป็น "The Art of Living"
 - เปิดโครงการ ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น โดยสร้างตราสินค้าเพิ่มภายใต้ชื่อ "Sixnature" และ ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้นภายใต้ชื่อ "Citysense"
- ปี 2553
- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,005.00 ล้านบาท เป็น 1,105.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นปันผลในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่
 - เปิดโครงการรวม 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 2,472.14 ล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบ 3 โครงการ ภายใต้ชื่อ ตราสินค้า "Sixnature" จำนวน 2 โครงการ ได้แก่โครงการ วิภาวดี 60 และเพชรเกษม 69 และภายใต้ชื่อตราสินค้า "Citysense" ได้แก่ โครงการสงระภา โครงการคอนโดมิเนียม (Low-rise) ภายใต้ตราสินค้า "Smart Condo" จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการวัชรพล
 - ดำเนินการซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จำนวน 4.9 ล้านหุ้น ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด
- ปี 2554
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,105.50 ล้านบาท เป็น 1,216.04 ล้านบาท โดยวิธีการออกหุ้นปันผลในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่
 - เปิดโครงการรวม 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 4,712.93 ล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อ ตราสินค้า "Zerene" จำนวน 2 โครงการ ได้แก่โครงการ เพชรเกษม พุทธมณฑล สาย 3 และ โครงการพระราม2-ท่าข้าม ภายใต้ชื่อ ตราสินค้า "Sixnature" จำนวน 1 โครงการ ได้แก่โครงการ เอกชัย-บางบอน และภายใต้ชื่อตราสินค้า "Citysense" จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการวัชรพล โครงการประชาชื่น และ โครงการวิภาวดี 60
- ปี 2555
- เปิดโครงการ 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 551.75 ล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อตราสินค้า "Citysense" คือ โครงการบางนา กม.10 โครงการ

คอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อตราสินค้า "Smart Z" คือโครงการอเนกนุช

- ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ให้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแก่พนักงานและผู้บริหาร จำนวน 60 ล้านหน่วย ในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทในอัตรา 1:1 ในราคาหุ้นละ 1.50 บาท/หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ อายุ 2 ปี 7 เดือน โดยดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,216.04 ล้านบาท เป็น 1,276.04 ล้านบาท
 - ดำเนินการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่พนักงานและผู้บริหาร จำนวน 33,370,000 หน่วย คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้จัดสรร 26,630,000 หน่วย
 - ธันวาคม 2555 พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของพนักงานและผู้บริหาร ในอัตราส่วน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ 1 หุ้นสามัญ โดยมีการจองซื้อหุ้นสามัญจำนวน 3,261,800 หุ้น และดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,216.04 ล้านบาท เป็น 1,219.30 ล้านบาท
- ปี 2556
- จัดตั้งบริษัท เพลินนารี มอลส์ จำกัด เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 70 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)
 - พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของพนักงานและผู้บริหาร ในอัตราส่วน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ 1 หุ้นสามัญ โดยมีการจองซื้อหุ้นสามัญจำนวน 668,100 หุ้น และดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,219.30 ล้านบาท เป็น 1,219.97 ล้านบาท
 - จัดตั้งบริษัท ปริญ เอนเนอร์จี จำกัด เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาทบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)
 - เปิด 4 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 3,222 ล้านบาท ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อ ตราสินค้า "Bridge" คือ โครงการ สาทร-นราธิวาส และเป็นโครงการแนวราบ 3 โครงการ ภายใต้ชื่อตราสินค้า "Iconature" คือโครงการรามอินทรา 109 ภายใต้ชื่อตราสินค้า "Zerene" คือโครงการ กัลปพฤกษ์ ภายใต้ชื่อตราสินค้า "Citysense" คือโครงการ เพชรเกษม 69 อินทปิจ 9
- ปี 2557
- เปิดโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน ในช่วงไตรมาส 1/2557 ภายใต้ชื่อ ตราสินค้า "ปริญญ์" (PRINN) ในทำเล สาทร-ราชพฤกษ์ มูลค่าโครงการประมาณ 2,400 ล้านบาท
 - เปิดโครงการทาวน์โฮม ในช่วงไตรมาส 2/2557 ภายใต้ชื่อ Sixnature ในทำเล รามอินทรา มูลค่าโครงการประมาณ 760 ล้านบาท
 - ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด จาก 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนและขยายธุรกิจ
 - จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก และบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ขึ้น ณ วันที่ 23



พฤษภาคม 2557 (บริษัทในเครือ บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด)

- เปิดโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในช่วงไตรมาส 4/2557 โดยสร้างตราสินค้าเพิ่ม ภายใต้ชื่อ "Zelle รัตนานิเบศร์" มูลค่าโครงการประมาณ 1,200 ล้านบาท
- เปิดโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ในช่วงไตรมาส 4/2557 ภายใต้ชื่อ "Iconature พระราม2" มูลค่าโครงการประมาณ 1,100 ล้านบาท
- เปิดโครงการประเภทบ้านทาวน์โฮม ในช่วงไตรมาส 4/2557 ภายใต้ชื่อ "CORAZON ประชาชื่น" มูลค่าโครงการประมาณ 660 ล้านบาท
- พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของ พนักงานและผู้บริหาร ในอัตราส่วน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ 1 หุ้นสามัญ โดยมีการจองซื้อหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น และดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,219.97 ล้านบาท เป็น 1,220.01 ล้านบาท

1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท / บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ

บริษัทมีการถือหุ้นในบริษัทย่อย 7 บริษัท ซึ่งประกอบด้วย

(1) บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด

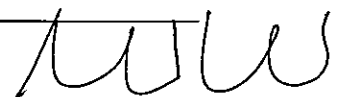
- ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคาร เอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

(2) บริษัท ไกร โยธา กรุ๊ป จำกัด

- ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก และไม้ เป็นต้น โดยให้บริการและจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่
- สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 17 อาคาร เอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

(3) บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการ หรือบริหารโรงแรมสถานบริการที่พักตากอากาศและที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท
- สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคาร เอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900



- (4) บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด
- ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 242, 244, 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
(เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ เดือนตุลาคม 2557)
- (5) บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด
- ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 246 ห้องเลขที่ B201 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
(คาดว่าจะเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ในไตรมาส 1/2558)
- (6) บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด
- ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 242 ห้องเลขที่ A118 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
(เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ เดือนตุลาคม 2557)
- (7) บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด
- ประกอบธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน สำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
 - สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคาร เอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ในปี 2557 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

1.5 นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน ในบริษัทและบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจเป็นอิสระต่อกัน ดังนี้

- บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" และบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก และไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่
- บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า โดยบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัดได้มีการจัดตั้งบริษัทในเครือ คือ บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก

และ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ซึ่งเปิดดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ เดือน ตุลาคม 2557

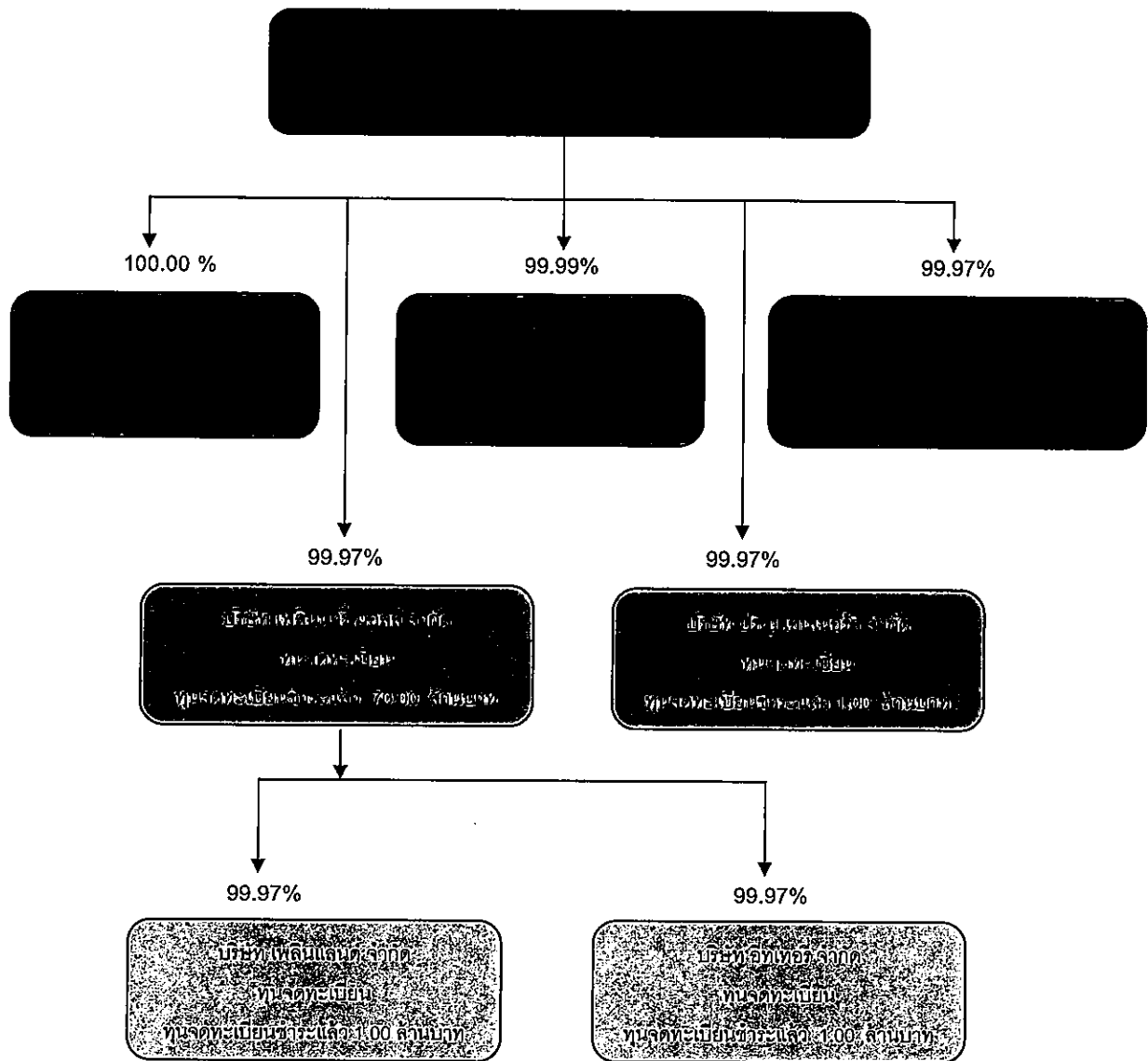
- บริษัท ปริญ เอนเนอร์จี จำกัด ประกอบธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจใน 7 กลุ่มธุรกิจ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมในบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 99 ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นตามรายละเอียดดังนี้

1.6 สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทย่อย / บริษัทร่วม / บริษัทในเครือ	ร้อยละการถือหุ้น ของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
1. บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท ไกร โยธา กรุ๊ป จำกัด	99.99	รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
3. บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด	99.97	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา
4. บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	99.97	ศูนย์การค้า
5. บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด	99.97	กิจการสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
6. บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด	99.97	กิจการภัตตาคารร้านอาหาร
7. บริษัท ปริญ เอนเนอร์จี จำกัด	99.97	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557



Handwritten signature

1.7 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

รายชื่อ		บริษัท ปรีญศิริ จำกัด (มหาชน)							
ศ.ดร.วรภัทร	โตรณะเกษม	/ , X , @							
รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสรีบุญ	/ , \$, @							
ผศ.มนต์มกา	วงษา	/ , \$, @							
รศ.วิทยา	ด้านธำรงกุล	/ , \$, @							
นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	/ , //			/ , //				
นายอุเทน	คงสุนทรกิจกุล	/ , //				/ , //			
นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	// , 0	/ , //	/ , //			/ , //	/ , //	/ , //
นายขวัญชัย	มงคลกิจทวีผล	/ , // , 0	/ , //		/ , //				
นายชาไฉ	โกวิทจินดาชัย			/ , //					
นายชัยวุฒิ	โกวิทจินดาชัย	// , 0	/ , //						
นางสาวกิตติมา	สกุลสุวรรณ	// , 0							
นางสาวพัชรี	โกวิทจินดาชัย						/ , //	/ , //	/ , //
นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง					/ , //			
นายปรีญญา	โกวิทจินดาชัย					/ , //			

หมายเหตุ : / = กรรมการ, X = ประธานกรรมการ, // = กรรมการบริหาร, 0 = ผู้บริหาร, \$ = กรรมการตรวจสอบ,

@ = กรรมการอิสระ

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีโครงการที่เปิดดำเนินการปี 2557 จำนวน 5 โครงการ ลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงทำให้ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า "ปริณสิริ"

ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่ง โดยมีสัดส่วนถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้แก่ บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด, บริษัท โกรโยธา กรุ๊ป จำกัด, บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด และ บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด โดยมีบริษัทในเครือบริษัทเพลินนารี 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด และบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด

สรุปโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีรายได้มาจากผลิตภัณฑ์ 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2.ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3.อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ประจำปี 2555 - 2557 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย ได้จัดแสดงรายละเอียดสำหรับปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 ดังนี้

รายได้	ผู้ขาย/เจ้าของ						
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	68.40	2.43	0.00	0.00	508.15	20.34
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	297.08	10.53	368.81	14.92	546.34	21.86
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท	1,638.83	58.11	1,536.69	62.16	638.03	25.53
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	766.42	27.18	493.57	19.97	680.31	27.22
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปริณเวนเจอร์	2,770.73	98.25	2,399.07	97.05	2,372.83	94.95
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	0.00	0.00	0.00	0.00	35.17	1.41
รายได้จากการขายสินค้า	โกรโยธา	25.69	0.91	39.02	1.58	27.78	1.11
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	โกรโยธา	6.38	0.23	17.94	0.73	23.09	0.92
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	17.24	0.61	15.99	0.65	40.14	1.61
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,820.04	100.00	2,472.03	100.00	2,499.01	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 - 10 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดร้อยละ 98.25 และร้อยละ 97.05 และร้อยละ 94.95 ของรายได้รวม ตามลำดับ และในปี 2555 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.11 และ ร้อยละ 27.18 ของรายได้รวม ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพัก

อาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.16 และร้อยละ 19.97 ของรายได้รวม และในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.20 และร้อยละ 27.22 ของรายได้รวม

ในปี 2555 บริษัทมียอดขายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่าอาคารชุดและบ้านเดี่ยว เนื่องจากมีการโอนประมาณ 10 โครงการ ซึ่งมีมูลค่า 1,638.83 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทมียอดขายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่าอาคารชุดและบ้านเดี่ยว เนื่องจากมีการโอนประมาณ 9 โครงการ ซึ่งมีมูลค่า 1,536.69 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทมียอดขายได้จากการขายบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด เนื่องจากมีการโอนประมาณ 6 โครงการ ซึ่งมีมูลค่า 1,054.49 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก ไม้ และการก่อสร้าง เป็นต้น โดยในปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 มีสัดส่วนการขายสินค้าร้อยละ 0.91 ร้อยละ 1.58 และร้อยละ 1.11 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 บริษัทไม่มีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินที่บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนา สำหรับรายได้ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าจองบ้านที่ลูกค้าที่ไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา และค่ามัดจำมัดจำที่ลูกค้าชำระมาระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจำหน่าย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ไว้รองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบการประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก ผลิตภัณฑ์ทุกประเภทที่บริษัททำการพัฒนาจะใช้ตราสินค้า "ปริณสิริ" ภายใต้แนวความคิด "The Art of Living" โดยใช้สัญลักษณ์ตราสินค้าของบริษัท



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยผลงานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า

ปัจจุบันการขายผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะให้ชำระเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา จากลูกค้ารวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 10 ของราคาขาย สำหรับระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 3 – 12 เดือน ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการก่อสร้างและการตกลงกันระหว่างลูกค้ากับบริษัท การส่งมอบบ้านและการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าจะกำหนดในวันจองและจะระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ยังขึ้นอยู่กับความพร้อมของลูกค้าแต่ละรายด้วย


รายละเอียดของผลิตภัณฑ์ในแต่ละประเภทมีดังนี้

1. ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวราบ ซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นบ้านหรืออาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยรูปแบบบ้านหรืออาคาร และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทยังสามารถแบ่งย่อยตามลักษณะเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่ต่างกันออกไป ดังนี้

1.1 บ้านเดี่ยว (Single Detached House)

1.1.1 บ้านเดี่ยวตลาดบน

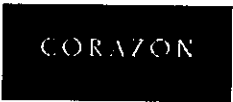
ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	 PRINN
ชื่อโครงการ	:	ปริญญ์
ระดับราคา	:	15.0 ล้านบาทขึ้นไป
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้สูง

1.1.2 บ้านเดี่ยวตลาดกลางถึงบน

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	 Zerene iconature
ชื่อโครงการ	:	ซีรีน และ อิคอนเนเจอร์
ระดับราคา	:	5.00 – 10.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง

1.2 ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Office)

1.2.1 ทาวน์เฮ้าส์ แบบ 3 ชั้น (New Brand)

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	 CORAZON
ชื่อโครงการ	:	โคราซอน
ระดับราคา	:	6.00 – 10.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง

1.2.2 ทาวน์เฮ้าส์ฯ แบบ 3 ชั้น

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	six nature
ชื่อโครงการ	:	ซิกเนเจอร์
ระดับราคา	:	3.50 – 5.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

1.2.3 ทาวน์เฮ้าส์ฯ แบบ 2 ชั้น


ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	city sense
ชื่อโครงการ	:	ซิตีเซนส์
ระดับราคา	:	2.50 – 3.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง


2. ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้นเป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูง โดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของที่ตั้งของโครงการ และความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำล้อมรอบด้วยสวน ลิฟท์ระบบจานวนดาวเทียม ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 ตราสินค้า เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และง่ายต่อการจดจำ โดยชื่อโครงการ Bridge สมาร์ทคอนโด The Pride และ zelle จะเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร) และ ชื่อโครงการ เดอะคอมพลีท The COMPLETE สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร)

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)

ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	BRIDGE
ชื่อโครงการ	:	บริดจ์
ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	smart Z (Non BOI)
ชื่อโครงการ	:	สมาร์ท Z
ระดับราคา	:	เริ่มต้นที่ 1.80 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง
ตราสัญลักษณ์โครงการ	:	smart (BOI)
ชื่อโครงการ	:	สมาร์ท คอนโด
ระดับราคา	:	เริ่มต้นที่ 1.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า	:	กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง

ตราสัญลักษณ์โครงการ : 
ชื่อโครงการ : เดอะไพรด์พัทยาสาย 2
ระดับราคา : เริ่มต้นที่ 2.00 – 5.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า : กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง

ตราสัญลักษณ์โครงการ : 
ชื่อโครงการ : เชล รัตนวิเบศร์
ระดับราคา : เริ่มต้นที่ 1.49 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า : กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางถึงสูง

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงเกิน 23 เมตร (High Rise)

ตราสัญลักษณ์โครงการ : 
ชื่อโครงการ : เดอะคอมพลีท
ระดับราคา : เริ่มต้นที่ 2.30 – 12.00 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้า : กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลาง ถึงรายได้ค่อนข้างสูง

ตารางแสดงรายละเอียดโครงการที่เปิดขายอยู่ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบลงทุน		งบดำเนินงาน		งบขาย		งบกำไร		งบขาดทุน		งบกำไรสุทธิ		งบขาดทุนสุทธิ		งบกำไรสุทธิ		งบขาดทุนสุทธิ	
	งบลงทุน (บาท)	งบดำเนินงาน (บาท)	งบขาย (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	งบกำไร (บาท)	งบขาดทุน (บาท)	
บ้านเดี่ยว																		
ปริณสริ นวมินทร์	88	722.42	87	709.32	98.19	87	709.32	98.19	87	709.32	98.19	1	13.10	1.81	306.76	100.00		
สิริทวาร ออมทอง	63	1,129.68	58	1,057.66	93.62	58	1,057.66	93.62	58	1,057.66	93.62	5	72.02	6.38	486.67	100.00		
ปริณสริ ด่านจันทร์	27	174.30	25	157.14	90.15	25	157.14	90.15	25	157.14	90.15	2	17.16	9.85	70.21	100.00		
รัตนพรเกษม พุทธมนต์สามอ	147	983.54	72	460.5	46.82	72	460.5	46.82	72	460.5	46.82	75	523.04	53.18	356.26	75.08		
รัตนพระรวม 2 ท้าวม	292	1,593.74	78	402.5	25.26	78	402.5	25.26	78	402.5	25.26	214	1,191.24	74.74	417.99	52.53		
อีกอมเนเจอร์ งามอินทรา 109	209	1,254.27	35	198.46	15.82	35	198.46	15.82	31	173.44	13.83	178	1,080.83	86.17	362.07	67.25		
รัตนกัลปพฤกษ์	62	695.86	26	260.65	37.46	25	249.75	35.89	25	249.75	35.89	37	446.11	64.11	291.54	87.63		
ปริณสริ สาธาร ราชพฤกษ์	169	2,476.37	23	303.00	12.24	23	303.00	12.24	23	303.00	12.24	146	2,173.37	87.76	472.26	44.59		
อีกอมเนเจอร์ เทียนตะเต	272	1,255.49	10	52.69	4.20	8	40.66	3.24	8	40.66	3.24	264	1,214.83	96.76	167.46	23.82		
รวมบ้านเดี่ยว	1,329.00	10,285.67	414	3601.92	35.02	407	3,553.97	34.55	922	6,731.70	65.45				2,291.50	78.26		

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	งบรวม		งบดำเนินงาน		งบลงทุน		งบกำไรสุทธิ		งบกำไรสุทธิ		งบกำไรสุทธิ		งบกำไรสุทธิ		งบกำไรสุทธิ		งบกำไรสุทธิ	
	งบรวม	งบดำเนินงาน	งบลงทุน	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ	งบกำไรสุทธิ
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	183	792.55	101	405.34	51.14	97	387.48	48.89	86	405.07	51.11	304.45	90.35					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	278	867.68	255	789.86	91.03	245	756.70	87.21	33	110.98	12.79	336.27	92.34					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	369	1,007.20	99	261.31	25.94	0	0.00	0.00	369	1,007.20	100.00	134.39	27.32					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	95	228.66	94	225.61	98.67	94	225.61	98.67	1	3.05	1.33	93.58	100.00					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	152	572.58	14	48.12	8.40	7	22.09	3.86	145	550.47	96.14	199.15	61.48					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	135	881.56	6	49.08	5.57	5	41.09	4.66	130	840.47	95.34	151.75	38.07					
รวมทางการเงิน	1,212.00	4,350.21	569	1,779.32	40.90	448	1,432.97	32.94	764	2,917.24	67.06	1,067.84	66.30					

หน้า 19

(Handwritten signature)

หน่วย: ล้านบาท

[illegible]

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

ด้านการตลาด

กลยุทธ์การแข่งขัน

จากกลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business Strategy) ที่บริษัทใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation-base Focus) ทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทและผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภค ดังนั้น ในด้านการตลาดของบริษัทจึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน แบ่งออกได้ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์บริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน "The Art of Living" เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสินค้า และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าในเรื่องแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวในพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ความประณีตในการก่อสร้าง การเลือกใช้วัสดุที่ได้มาตรฐาน

2. ด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับราคาตลาด และสามารถแข่งขันได้เปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับโครงการของบริษัท โดยคำนึงถึงคุณภาพสินค้า และต้นทุนโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด เป็นต้น อีกทั้งยังเน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มากกว่าเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นๆ เช่น บ้านพร้อมตกแต่งเข้าอยู่ได้ทันที เป็นต้น

3. ด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาด เป็นอีกกลยุทธ์หนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจุดมุ่งหมายให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนการจดจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทอีกด้วย บริษัทได้นำเครื่องมือการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญมาใช้ ได้แก่ การโฆษณา การขายโดยใช้พนักงานขาย การส่งเสริมการขาย การตลาดทางตรง และการตลาดทางอ้อม เป็นต้น

บริษัทใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

กลยุทธ์ Above the Line

- โฆษณาผ่านสื่อ รายการ Home Buyer Guide กับ การเจาะลึกทุกข้อมูลที่น่าสนใจของ โครงการ "อิกอนเนเจอร์ งามอินทรา"
- โฆษณาผ่านนิตยสาร หนังสือพิมพ์ วิทยุ และ Direct mail
- ส่ง SMS ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ของโครงการใหม่ รวมไปถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า
- โฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ www.prinsiri.com
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านกลุ่ม Social Network เช่น Facebook, MSN, Twitter เป็นต้น

กลยุทธ์ Below the line

- โฆษณาผ่านสื่อป้ายโฆษณา (Cut out) โดยเลือกขึ้นป้ายตามถนนสายสำคัญที่อยู่บริเวณโดยรอบโครงการของบริษัท เพื่อใช้ในการดึงดูดความสนใจของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ
- จัดกิจกรรมต่างๆ ให้กับลูกค้าที่อยู่ในโครงการความสัมพันธ์กับลูกค้าและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- จัดนิทรรศการงานแสดงโครงการของบริษัท ตามสถานที่ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด, ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆ ของบริษัทให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในปี 2552 และปี 2553 บริษัทได้สร้างตราสินค้าและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการจดจำผลิตภัณฑ์ของบริษัท ภายใต้ชื่อ "Sixnature" ตราสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น และ ภายใต้ชื่อ "Citysense" ตราสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในปี 2554 บริษัทได้สร้างตราสินค้าภายใต้ชื่อ "Zerene" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว ในปี 2556 บริษัทได้สร้างตราสินค้าเพิ่มขึ้น ภายใต้ชื่อ "Iconature" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านแฝด และภายใต้ชื่อ "PRINN" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับบน โดยในปี 2557 บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ "zelle" เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) และ CORAZON เป็นตราสินค้าประเภท ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศระดับปานกลาง - บน

4. ด้านต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม มีการใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดี และได้มาตรฐานโดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

5. บริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทดังนี้

- รับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ลูกค้าในแต่ละรายจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย ที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผล เงื่อนไข และข้อจำกัด ทั้งนี้ ถือได้ว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับตามความต้องการ บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ดังนั้นบริษัทได้แบ่งกลุ่มลูกค้าโดยแบ่งตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

- 1) กลุ่มที่มีรายได้สูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนในชื่อโครงการ "ปรีญญ์ (PRINN)"
- 2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในชื่อโครงการ "บ้านปรีญสิริ" และ ซีรีน (Zerene) ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศในชื่อโครงการ "โคราซอน (CORAZON)" ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ "บริตจ" , "เดอะไพรด์" , "เดอะคอมพลีท" , "สมาร์ท Z" , และ "เซล (zelle)"
- 3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลางลงไป สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภททาวน์เฮ้าส์ฯ ในชื่อโครงการ "Sixnature" และ "Citysense" ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ "สมาร์ท คอนโด"

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัทซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกจัดงานแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม 2557 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส์ จำกัด พบว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายทั้งหมด 103,078 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 315,830 ล้านบาท มีสัดส่วนของจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยคิดเป็น 99.9% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

จำนวนหน่วยทั้งหมด Total No. of Units									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม (ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่น ๆ) Other R.E.	รวม Total
<0.501mil.									
0.501-1.000			529		7,350		7,879		7,879
1.001-2.000	221	732	11,509		20,167		32,629		32,629
2.001-3.000	931	1,997	8,238	229	16,888		28,283		28,283
3.001-5.000	6,511	1,434	3,545	1,034	8,588	21	21,133		21,133
5.001-10.000	4,707	373	1,181	445	4,459	27	11,192	33	11,225
10.001-20.000	190		259	11	943		1,403	12	1,415
> 20.000	102				337		439	75	514
Overall	12,662	4,536	25,261	1,719	58,732	48	102,958	120	103,078
Proportion	12%	4%	25%	2%	57%	0%	99.9%	0.1%	100%

มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท) Development Value (mil.Baht)									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdv	รวม (ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่น ๆ) Other R.E.	รวม Total
<0.501mil.Baht									
0.501-1.000			476		6,530		7,006		7,006
1.001-2.000	418	1,334	19,202		28,539		49,493		49,493
2.001-3.000	2,515	5,576	19,833	660	41,033		69,617		69,617
3.001-5.000	25,399	5,400	13,402	4,162	33,982	71	82,417		82,417
5.001-10.000	32,263	2,300	7,398	2,974	29,069	206	74,210	293	74,503
10.001-20.000	2,696		3,037	126	12,340		18,199	138	18,337
> 20.000	2,778				9,347		12,125	2,333	14,458
Overall	66,069	14,610	63,347	7,921	160,842	278	313,066	2,763	315,830
Proportion	21%	5%	20%	3%	51%	0%	99.1%	0.9%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส์ จำกัด

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ทั้งหมดของปี 2557 มีจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เสนอขาย เป็นอาคารชุด 58,732 หน่วย หรือคิดเป็น 57% มูลค่ารวม 160,842 ล้านบาท รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ 25,261 หน่วย คิดเป็น 25% มูลค่ารวม 63,347 ล้านบาท อันดับที่ 3 คือบ้านเดี่ยว 12,662 หน่วย คิดเป็น 12% มูลค่ารวม 66,069 ล้านบาท นอกนั้นเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ 6,255 หน่วย คิดเป็น 6% มูลค่ารวม 22,531 ล้านบาท ซึ่งเมื่อพิจารณาระดับราคาขายและมูลค่าในหมวดอาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว จะพบว่า

อาคารชุดส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีมูลค่า 41,033 ล้านบาท คิดเป็น 26% รองลงมาคือ ห้องชุดระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 33,982 ล้านบาท คิดเป็น 21% และอาคารชุดราคากระหว่าง 5-10 ล้านบาท มีมูลค่าเท่ากับ 29,069 ล้านบาท คิดเป็น 18% ของมูลค่ารวมอาคารชุด

สำหรับบ้านเดี่ยว พบว่าราคาขายระดับราคา 5-10 ล้านบาท มีมูลค่า 32,263 ล้านบาท คิดเป็น 49% อันดับสอง คือ ระดับ 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 25,399 ล้านบาท คิดเป็น 38% อันดับสาม คือระดับราคามากกว่า 20 ล้านบาท มีมูลค่า 2,778 ล้านบาท คิดเป็น 4% ของมูลค่ารวมบ้านเดี่ยว

นอกจากนี้ พบว่าทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีมูลค่า 19,833 ล้านบาท คิดเป็น 31% รองลงมาคือ ระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีมูลค่า 19,202 ล้านบาท คิดเป็น 30% อันดับสาม คือทาวน์เฮ้าส์ ราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 13,402 ล้านบาท หรือคิดเป็น 21% ของมูลค่ารวมทาวน์เฮ้าส์

ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท) Average Unit Price (mil.Baht)									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdv	รวม (ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่น ๆ) Other R.E.	รวม Total
<0.501mil.Baht									
0.501-1.000			0.899		0.888		0.889		0.889
1.001-2.000	1.890	1.823	1.668		1.415		1.517		1.517
2.001-3.000	2.701	2.792	2.407	2.881	2.430		2.461		2.461
3.001-5.000	3.901	3.766	3.781	4.025	3.957	3.404	3.900		3.900
5.001-10.000	6.854	6.165	6.264	6.682	6.519	7.631	6.631	8.864	6.637
10.001-20.000	14.191		11.724	11.436	13.086		12.971	11.490	12.959
> 20.000	27.232				27.737		27.620	31.107	28.129
Overall	5.218	3.221	2.508	4.608	2.739	5.781	3.041	23.028	3.064

ราคาขายเฉลี่ยของบ้านทุกประเภทในภาพรวมของปี 2557 มีราคาขายหน่วยละ 3.06 ล้านบาท โดยมีราคาขายเฉลี่ยของบ้านเดี่ยว 5.22 ล้านบาท อาคารพาณิชย์ 4.61 ล้านบาท บ้านแฝด 3.22 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ 2.51 ล้านบาท และ อาคารชุด 2.74 ล้านบาท ตามลำดับ

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของปี 2556

ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdv	รวม (ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่น ๆ) Other R.E.	รวม Total
<0.501mil.Baht									
0.501-1.000			11		8,988		8,999		6,999
1.001-2.000	17	42	2,134	5	19,163	3	21,364		21,364
2.001-3.000	112	228	1,815	40	7,365		9,360		9,360
3.001-5.000	559	242	400	350	6,745		8,296	2	8,298
5.001-10.000	246	20	107	166	2,349		2,888	12	2,900
10.001-20.000	89			39	540		648	20	668
> 20.000	26				98		124	7	131
Overall	1,029	532	4,267	600	43,248	3	49,679	41	49,720
Proportion	2%	1%	9%	1%	87%	0%	99.9%	0.1%	100%

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของปี 2557

ระดับราคา (ลบ.) Price Range (mil.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdv	รวม (ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่น ๆ) Other R.E.	รวม Total
จำนวนหน่วยที่ขายได้									
<0.501mil.Baht									
0.501-1.000			75		3,672		3,747		3,747
1.001-2.000	10	286	1,375		8,467		10,138		10,138
2.001-3.000	148	202	1,233	41	6,340		7,964		7,964
3.001-5.000	643	131	532	365	3,026	10	4,707		4,707
5.001-10.000	471	15	170	193	2,401	0	3,250	8	3,258
10.001-20.000	43		13	2	424		482	8	490
> 20.000	12				45		57	18	75
Overall	1,327	634	3,398	601	24,375	10	30,345	34	30,379
Proportion	4%	2%	11%	2%	80%	0%	99.9%	0.1%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอริเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนหน่วยที่ขายได้ของที่อยู่อาศัยทุกประเภท พบว่าปี 2556 เท่ากับ 49,679 หน่วย ลดลงเหลือ 30,345 หน่วยในปี 2557 หรือลดลง 39% โดยที่ อาคารชุดขายได้ลดลง 44% รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ฯ ลดลง 20% และพบว่าบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีจำนวนหน่วยที่ขายได้เพิ่มขึ้น 29% และ 8% ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าปี 2557 ลูกค้ามีการชะลอการตัดสินใจซื้ออาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์พอสมควร ในขณะที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดยังคงสามารถเติบโตได้

อย่างไรก็ตาม นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(ธอส.) แถลงข่าวถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปี 2558 ว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตได้ประมาณ 5% ในภาวะปัจจุบัน และมีแนวโน้มจะเติบโตถึง 10% ภายใต้สมมติฐานไม่มีเหตุการณ์ทางการเมืองและเศรษฐกิจโลกไม่เข้ามากระทบต่อเศรษฐกิจไทย อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่เกิดขึ้นในประเทศรัสเซีย ทั้งเรื่องค่าเงินรูเบิล และการตอบโต้จากประเทศมหาอำนาจ ก็อาจจะไม่กระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และคาดว่าธุรกิจบ้านจัดสรรในปี 2558 จะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยจะมีการเปิดหน่วยขายประมาณ 45,000-48,000 หน่วย ใกล้เคียงกับปี 2557 ขณะที่ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจะมีการเติบโตค่อนข้างมาก เป็นผลมาจากการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ออกสู่ชานเมืองมากขึ้น โดยประเมินว่าจะมีหน่วยเปิดขาย 70,000-80,000 หน่วย โดยทำเลที่ได้รับความนิยมและจะเติบโตสูงจะเป็นโซนบางบัวทอง เนื่องจากมีโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ “เกตเวย์” ของกลุ่มเซ็นทรัลเตรียมเปิดให้บริการในปี 2558 เป็นต้น (ที่มา:ผู้จัดการออนไลน์http://www.manager.co.th/ วันที่ 22 ธันวาคม 2557)

ศักยภาพในการแข่งขัน

จากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ของบริษัทในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมาอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันทำให้บริษัทถือได้ว่าเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นที่รู้จักของผู้บริโภค จากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art of Living” ด้วยผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีคุณภาพสูง มีความประณีต คัดสรรวัสดุคุณภาพด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน จนได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า ทำให้บริษัทมีศักยภาพสูงในการแข่งขัน และยังมีปัจจัยที่ส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการแข่งขันได้ ดังนี้

1) บริษัทมีการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ให้มีคุณภาพสูง เน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค

2) บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น "Awards of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย "บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550" จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานกระทรวงพลังงาน โดยบริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญด้านพลังงานและมีความมุ่งมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้พัฒนาประสิทธิภาพ การดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมไปพร้อมๆ กับความพยายามที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน ครอบคลุมตั้งแต่การผลิต ไปจนกระทั่งผลิตภัณฑ์และบริการต่างๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ผู้รับเหมา ประชาชนในชุมชนรอบข้างโครงการ เป็นต้น

3) บริษัทมีนโยบายที่เน้นการสร้างความแตกต่าง (Differentiate) ในสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความได้เปรียบด้านการแข่งขัน

4) บริษัทมีการบริหารควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยการบริหารการจัดซื้อ จัดจ้างได้ทันต่อความต้องการ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง การมีบริษัทย่อย (บริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุ ก่อสร้างเพื่อจัดหาวัสดุก่อสร้างเป็นผู้ผลิตแบบเหล็กให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัท เป็นต้น

5) บริษัทมีการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

6) บริษัทมีการเน้นบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และถือเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของลูกค้า

แนวโน้มอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

จากภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน การประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประกาศแผนการลงทุนในการคมนาคมต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อต้นทุนที่ดิน แรงงาน วัสดุก่อสร้าง และการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาปัจจัยที่ส่งผลกระทบและโอกาสทางธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสม โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ได้แก่

1) การเปลี่ยนแปลงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ เกี่ยวกับเกณฑ์ LTV ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อโครงการ สินเชื่อรายย่อย เพื่อการปรับกลยุทธ์การตลาดและการขายของบริษัทให้เหมาะสม ซึ่ง ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้ให้ความเห็นต่อ ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2558 ว่าภาครัฐ ควรสร้างระบบคุ้มครองเงินดาวน์ของผู้บริโภคภาคบังคับแก่บริษัทพัฒนาที่ดินทุกแห่งเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับระบบตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม การควบคุมอุปทานโดยการเพิ่มอัตราเงินดาวน์ เพื่อลดการเก็งกำไรระยะสั้น รวมทั้งการพยายามขายทรัพย์สินมือสองให้มากขึ้น (AREA แถลง ฉบับที่ 16/2558 : วันที่ 23 มกราคม 2558)

2) การประกาศใช้ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้า ฉบับที่ประชาชนยื่นต่อประธานรัฐสภา เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2557 โดยพระราชบัญญัตินี้เกิดจากเจตนาโดยภาคประชาชน โดยมีหลักการที่สำคัญคือ การให้มาตรการทางภาษีเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินโดยกำหนดให้มีการจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า สำหรับผู้ที่ครอบครองที่ดินเกิน 50 ไร่ขึ้นไป โดยพิจารณาอัตราก้าวหน้าจาก 2 เงื่อนไข คือ (1) ประเภทการใช้ประโยชน์ และ (2) ขนาดการถือครองที่ดิน (ที่มา : <http://4laws.info/2014/08/03/516/> วันที่ 31 สิงหาคม 2557) ซึ่งหากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวข้างต้นจะส่งผลถึงการกระจายการถือครองที่ดินมากขึ้น ซึ่งบริษัทจะใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมในการจัดซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจต่อไป

3) แผนงานโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ทำให้ชุมชนมีการขยายตัว เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย บริษัทจึงให้ความสนใจโดยได้มีการติดตามความคืบหน้า ดังนี้

แผนการก่อสร้างรถไฟฟ้ารางคู่+รถไฟฟ้า+รถไฟฟ้ามาตรฐาน

โครงการ	ระยะทาง (กม.)	จำนวนสถานี	รูปแบบ	ความเร็ว (กม./ชม.)	การลงทุน (ล้านบาท)	ผู้ดำเนินการ
รถไฟฟ้ารางคู่ 0-20 กม.						
● ถนนพหลโยธิน-คลอง 10-วงแหวน 106 กม.	106	127	รางคู่	160	1,277	เอกชน
● จักรเยนเท่น 185 กม.	185	26,007	รางคู่	160	26,007	เอกชน
● ประเวศ-ศิริราช-สมุทรปราการ 167 กม.	167	1,292	รางคู่	160	1,292	เอกชน
● ดุสิต-ปากน้ำ 148 กม.	148	24,842	รางคู่	160	24,842	เอกชน
● มวยกระบะ-จรัญ 132 กม.	132	28,855	รางคู่	160	28,855	เอกชน
● นครปฐม-หัวหิน 165 กม.	165	20,038	รางคู่	160	20,038	เอกชน
รถไฟฟ้ารางคู่ 1,435 เมตร 1,060 กม.						
● กรุงเทพมหานคร-ฉะเชิงเทรา-ชุมพร 512 กม.	512	392,570	รางคู่	160	392,570	เอกชน
● นครราชสีมา-ขอนแก่น 355 กม.	355	107,205	รางคู่	160	107,205	เอกชน
● กรุงเทพฯ-เชียงใหม่ 193 กม.	193	15,870	รางคู่	160	15,870	เอกชน
● เชียงใหม่-อุตรดิตถ์ 184 กม.	184	15,870	รางคู่	160	15,870	เอกชน
● เชียงใหม่-น่าน-อุตรดิตถ์ 212 กม.	212	15,870	รางคู่	160	15,870	เอกชน
● เชียงใหม่-น่าน-อุตรดิตถ์ 36 กม.	36	58,000	รางคู่	160	58,000	เอกชน
● เชียงใหม่-ลำปาง-สุโขทัย 304 กม.	304	58,110	รางคู่	160	58,110	เอกชน
● เชียงใหม่-พิจิตร-นครสวรรค์-อุทัยธานี 21.8 กม.	21.8	31,103	รางคู่	160	31,103	เอกชน
รถไฟฟ้ารางคู่ 1,435 เมตร 1,060 กม.						
● เชียงใหม่-พิจิตร-นครสวรรค์-อุทัยธานี 21.8 กม.	21.8	31,103	รางคู่	160	31,103	เอกชน
● เชียงใหม่-พิจิตร-นครสวรรค์-อุทัยธานี 21.8 กม.	21.8	31,103	รางคู่	160	31,103	เอกชน

ที่มา : กระทรวงคมนาคม

: ประชาชาติธุรกิจออนไลน์ 22 ธันวาคม 2557 (http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1419238152)

Handwritten signature

จากข้อมูลข้างต้นทำให้ทราบว่า ในปี 2558 รัฐบาลอยู่ระหว่างการเร่งผลักดันการลงทุนโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่พร้อมเปิดประมูลก่อสร้าง โดยนางสร้อยทิพย์ ไตรสุทธิ์ ปลัดกระทรวงคมนาคม กล่าวว่า ภายในเดือนธันวาคมนี้จะนำโครงการพร้อมดำเนินการปี 2558 ของกระทรวงคมนาคมอยู่ในแผนงานลงทุนพัฒนาด้านคมนาคมขนส่งไทย ปี 2558-2565 นำเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (ครม.) ให้หมด ทั้งรถไฟฟ้า รถไฟทางคู่ ถนนมอเตอร์เวย์ เพื่อจะได้เริ่มทยอยประมูล เว้นที่ดินและก่อสร้างในปี 2558 นี้เป็นต้นไป โดยในเดือนมกราคมนี้จะนำรถไฟฟ้าสายใหม่ จำนวน 6 เส้นทาง เสนอให้ ครม.อนุมัติทั้งหมด ส่วนทางคู่ คาดว่าต้นปีจะมี 2 สายทาง คือสายจิระ-ขอนแก่น และสายประจวบคีรีขันธ์-ชุมพร เป็นต้น จากโครงการดังกล่าวข้างต้นนอกจากเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวแล้ว ยังจะทำให้ราคาที่ดินที่อยู่ในแนวพัฒนาโครงการมีการปรับราคาขึ้น และเมื่อมีการเริ่มการก่อสร้าง บริษัทคาดว่าจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมถึงมีความต้องการแรงงานค่อนข้างมาก บริษัทจึงต้องเตรียมการป้องกันเพื่อลดผลกระทบดังกล่าวต่อธุรกิจด้วย

4) ทั้งนี้ ฝ่ายกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์การลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด โดย นายอาทิตย์ ทองเจริญ กล่าวถึงเศรษฐกิจไทยในปี 2557 พบว่า เติบโตได้ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ จากผลกระทบของการส่งออกที่ชะลอตัวและการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐที่ล่าช้า อย่างไรก็ตาม คาดว่าการส่งออกน่าจะปรับตัวได้ดีขึ้นในปี 2558 จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกในภูมิภาคหลักๆ รวมถึงการอ่อนค่าของค่าเงินบาท ซึ่งจะผลบวกต่อเศรษฐกิจไทยให้สามารถเติบโตได้ดีกว่าปี 2557 ประกอบกับปัจจัยบวกจากเม็ดเงินในโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมในปี 2558 - 2565 ที่มีวงเงินรวมกว่า 3 ล้านล้านบาท รวมถึงแผนเร่งด่วนในปี 2558 กว่า 7 หมื่นล้านบาท ซึ่งจะช่วยให้เศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัวได้ดี (ที่มา : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด)

<http://www.kasikornasset.com/TH/MarketUpdate/Pages/20141217.aspx> / วันที่ 16 ธันวาคม 2557)

5) ผลกระทบของเศรษฐกิจโลกที่มีต่อประเทศไทย โดยนายจิรเทพ เสนีวงศ์ ณ อยุธยา โฆษกธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) กล่าวถึงสถานการณ์ปัญหาเศรษฐกิจในรัสเซียว่าไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกมากนัก และเชื่อว่าอาจส่งผลกระทบทางอ้อมในภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทย เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวรัสเซียที่เดินทางมาไทยอาจลดลงไปบ้างตามแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญ และกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีการลงทุนโดยตรงจากรัสเซีย เป็นต้น (ที่มา : ผู้จัดการออนไลน์<http://www.manager.co.th>/ วันที่ 22 ธันวาคม 2557) นอกจากนี้ นายเมธี สุภาพงษ์ ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่า เศรษฐกิจไทยปี 2557 และ 2558 ขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้เดิม ธปท.จึงได้ปรับลดอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจไทย หรือ จีดีพี ปี 2557 จากร้อยละ 1.5 เหลือร้อยละ 0.8 และปี 2558 จากเดิมที่จะขยายตัวได้ร้อยละ 4.8 เป็นขยายตัวได้ร้อยละ 4 หลังจากที่ จีดีพีไตรมาส 4 ปี 2557 โตได้ร้อยละ 2.7 และคาดไตรมาส 1 ปี 2558 จะขยายตัวได้มากกว่าร้อยละ 4 โดยปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญคือการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลก ราคาสินค้าเกษตรในประเทศยังคงตกต่ำทำให้รายได้เกษตรกรลดลง ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังสูง ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐต่ำกว่าที่คาดทำให้การลงทุนภาคเอกชนล่าช้าไปด้วย อย่างไรก็ตาม ยังคาดหวังว่าสถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ลดลง จะทำให้การบริโภคของภาคเอกชนขยายตัวดีขึ้นเพราะต้นทุนการผลิตลดลง โดยนายเมธี เห็นว่าการที่เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าต่อเนื่อง 2 ปี มีผลต่อความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ดังนั้นรัฐบาลจะต้องเร่งเบิกจ่ายและเร่งลงทุน เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจให้ดีขึ้น และนโยบายการเงินยังผ่อนคลายเป็นพิเศษเพื่อดูแลเศรษฐกิจ (ที่มา : กรุงเทพธุรกิจออนไลน์ <http://www.bangkokbiznews.com/> วันที่ 26 ธันวาคม 2557)

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุกๆ โครงการ บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้านและโครงการ การยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภท ขนาด รูปแบบของโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีระยะเวลาในการก่อสร้างดังนี้ การก่อสร้างบ้านแต่ละหลังจะใช้เวลาประมาณ 4-6 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ แต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 4-8 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 8-18 เดือน

นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิตตามความต้องการที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลังการผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ ดังนี้

- 1) กำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ให้กับผู้รับเหมา
- 2) จัดการประชุมแผนการก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อนเริ่มงาน
- 3) จัดให้มีวิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานประจำแต่ละโครงการ เพื่อควบคุมแผนการก่อสร้างและตรวจรับงานของผู้รับเหมา
- 4) จัดให้มีฝ่ายควบคุมคุณภาพ โดยจะเข้าทำการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างทั้งหมด ให้ตรงตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้

การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาพัฒนาและก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 20-30 ของต้นทุนรวมผลิตภัณฑ์

บริษัทจึงมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที โดยมีปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางการพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง คู่แข่ง เป็นต้น สำหรับที่ดินที่บริษัทจัดซื้อนั้นมาจากช่องทางต่างๆ คือ นายหน้าค้าที่ดิน เจ้าของที่ดิน และพนักงานของบริษัท

เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการซื้อที่ดินทุกครั้งบริษัทจะทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยจัดทำเป็นรายงานเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดำเนินการงานก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะจัดผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่างๆ เพื่อดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ ผลงานและคุณภาพงานที่ผ่านมา ฐานะทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่เคยรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทแล้ว บริษัทจะจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้รับเหมาให้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน ข้อมูลการประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการใหม่ๆ ต่อไป ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 80 ราย ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างมีมากพอสำหรับการดำเนินการงานก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งยังสามารถรองรับงานก่อสร้างที่มีมากขึ้นของบริษัทในอนาคตได้อีกด้วย

ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

รายการ	2555	2556	2557
สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ)	7.05	10.32	50.11
จำนวนผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่(ราย)	1	1	1

หมายเหตุ : ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ หมายถึง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ในปี 2555 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท แม็กไมล์ส ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักในโครงการ สมาร์ท Z อ่อนนุช, ซิตีเซ็นส์ วัชรพล, ปรีณญ์ ราชพฤกษ์, อีคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109 ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 746 ล้านบาท

ในปี 2556 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท เพนต้า ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักในโครงการ บริดจ์ สาทร-นราธิวาส ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 74.6 ล้านบาท

ปี 2557 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัทเพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักในโครงการ เซล คอนโด รัตนวิเศษ ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 1,200 ล้านบาท

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก ดังนั้นการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งให้เหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาสั่งซื้อ ส่วนราคาจะเป็นปัจจัยที่บริษัทใช้พิจารณาประกอบ ทั้งนี้วัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่ เสาค้ำคาน คอนกรีต เหล็ก Wire mesh โครงหลังคา กระเบื้องมุงหลังคา วัสดุปูพื้นและผนัง สุขภัณฑ์ เป็นต้น

สำหรับการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ได้ดังนี้

1) วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา

เนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพและตรงกับที่สัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้

2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหา

วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ส่วนใหญ่จะเป็นวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อกับผู้จัดจำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดหาและจัดซื้อเอง ปัจจุบันบริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมด ประมาณ 200 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภท บริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จัดจำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ใช้จริง

ในปี 2555 และปี 2556 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุก่อสร้างเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท ไพร์ซัมมิท จำกัด และอุปกรณ์ตกแต่ง ได้แก่ บริษัท เอสบี เฟอร์นิเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทที่รับผิดชอบงานเฟอร์นิเจอร์

ในปี 2557 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุก่อสร้างเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมาในแต่ละโครงการ จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลัง และในสโมสรสวนกลางทุกๆ โครงการของบริษัท เพื่อให้น้ำเสียได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ

สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบอาคารสูง และอาคารขนาดกลาง ที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป จะอยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทจะยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ส.ผ.) ซึ่งจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อ ส.ผ. ด้วย ทั้งนี้หาก ส.ผ. พิจารณาแล้วว่าการที่ยื่นขออนุญาตไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ก็จะอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารต่อไปที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้
ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
ประเภทหมู่บ้านจัดสรร	15	128	394.30
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	9	54	106.66
รวมทั้งสิ้น	24	182	500.96

ทั้งนี้ใน ปี 2557 บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบรวมทั้งโครงการของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
ทั้งสิ้น 24 โครงการ ดังนี้

- 1) โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 15 โครงการ โดยมีจำนวน 128 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 394.30
ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน
- 2) โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 9 โครงการ โดยมีจำนวน 54 ยูนิต และมีมูลค่ารวม
106.66 ล้านบาท

การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป
งานวิจัยและพัฒนา มีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทจึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้น
เพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ามากที่สุด อาทิ การออกแบบจัดผังโครงการ ผัง
ภูมิทัศน์ภายในโครงการ การออกแบบรูปลักษณะโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และ
อุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ

การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีดังนี้

1. การพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความ
ต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพ และมาตรฐาน ซึ่ง
สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่ดี
2. การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม ซึ่งเน้นความทันสมัย
มีความเหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทยังให้ความร่วมมือกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างในการ
ออกแบบและพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่ใช้กับโครงการของบริษัทด้วย
3. การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง และปรับมาตรฐาน
ผลิตให้สูงขึ้น รวมทั้งเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Tunnel
formwork มาใช้สำหรับการสร้างทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ โครงการ บ้านปริญวิชรพล Sixnature กัลปพฤกษ์ ซึ่งจะเป็น
ระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศที่จะเปิดขาย และระบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการ

สมาร์ทคอนโด และในปี 2553 บริษัทได้ทำการศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Pre-fabrication สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยบริษัทเริ่มนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในปี 2554 ร่วมกับระบบก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน

นอกจากนี้ บริษัทยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การก่อสร้างวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม อาทิ แบบสอบถาม ไฟกัส กรุ๊ป (Focus Group) และยังศึกษาติดตามภาวะการตลาดรวมทั้งความเคลื่อนไหวของผู้ประกอบการรายอื่นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่าง ๆ ผนวกกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ ขนาดของพื้นที่โครงการ และความต้องการของลูกค้า

บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการวิจัยและพัฒนา ในรูปเงินเดือนของพนักงานในฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยและพัฒนา เช่น ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ และฝ่ายการตลาด เป็นต้น ทั้งนี้ตลอดปี 2556 บริษัทได้มีการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน และเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยใช้ระบบโปรแกรมประยุกต์ และ ผลิตภัณฑ์ประมวลผลข้อมูล หรือ Systems Application and Products (SAP) เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทและบริษัทในเครือโดยเริ่มใช้ในปี 2557 เป็นต้นไป

นอกจากนี้บริษัทยังได้แต่งตั้งบริษัทที่ปรึกษาที่มีความชำนาญในการวางระบบกระบวนการปฏิบัติงานให้มาเป็นที่ปรึกษาในการปรับปรุงกระบวนการทำงานในปี 2556 - 2557 เพื่อรองรับการทำงานของระบบ SAP และเพื่อการปฏิบัติงานที่เกิดความคล่องตัว มีประสิทธิภาพ เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงานตลอดจนสามารถตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทได้ดียิ่งขึ้นด้วย

โครงการในอนาคต

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการเปิดขาย 24 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 22,611.62 ล้านบาท โครงการที่ขายแล้วมีมูลค่า 12,016.20 ล้านบาท เป็นสินค้าเพื่อจำหน่ายรวมประมาณ 10,595.41 ล้านบาท โดยในปี 2557 มีแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 6,120 ล้านบาท และมีแผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 จำนวน 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 5,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการในส่วนของบริษัท

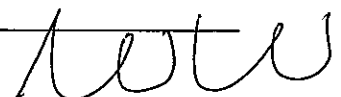
ชื่อโครงการ	รูปแบบโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	อู่เรือ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	กำหนดเปิดขาย
ปี 2558					
เซล ศาลายา	คอนโดมิเนียม	ศาลายา	869	1,300	14 กุมภาพันธ์ 2558
ซิดีเซนต์ รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์	ซอยพระยาสุเรนทร์ 30	243	600	ไตรมาส 1/2558
ซิดีเซนต์ ศาลายา	ทาวน์เฮ้าส์	ศาลายา	444	1,100	ไตรมาส 2/2558
อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	บ้านแฝด	ศาลายา	255	1,000	ไตรมาส 3/2558
ซิดีเซนต์ พระราม 2	ทาวน์เฮ้าส์	ท่าข้าม พระราม 2	400	1,000	ไตรมาส 4/2558
รวม*			2,211	5,000	

*โดยประมาณ

ปี 2558 มีการตั้งงบประมาณเพื่อซื้อที่ดินประมาณ 1,000 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับ ปี 2557 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2558 เท่ากับ 1,189.11 ล้านบาท



3. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างหลักในหลายปีที่ผ่านมามีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากหลายปัจจัย เช่น ราคาวัตถุดิบมีการปรับราคา ภาวะอุทกภัย ซึ่งทำให้ผู้ผลิตไม่สามารถผลิตวัสดุก่อสร้างได้ รวมถึงการดำเนินงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างและแรงงานจำนวนมาก ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้เกิดต้นทุนขายสูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นจะทำให้จำนวนที่ขายลดลง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าอาจปรับตัวไม่ทันกับราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปัญหาขาดแคลนแรงงานยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึงด้วย เพราะหากแรงงานไม่เพียงพอจะทำให้แผนก่อสร้างและส่งมอบบ้านอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานในรูปแบบต่างๆ เช่น การพัฒนาฝีมือแรงงานไทยและต่างชาติที่ถูกกฎหมายแรงงาน และการจ้างผู้รับเหมาที่มีแรงงานเพียงพอที่จะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าความผันผวนของราคาและความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง อาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น และการขาดแคลนแรงงานจะทำให้โครงการอาจเกิดความล่าช้าและทำให้มีต้นทุนดำเนินงานเพิ่ม ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น บริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการและจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านการประกวดราคา และยืนยันราคาเป็นรายปี หรือเป็นรายโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตรทางการค้า

2. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการรับภาระต้นทุนทางการเงินมากเกินไป ทั้งนี้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น จากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น อาจเกิดการแข่งขันการซื้อที่ดินในระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทมาอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมาเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

3. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

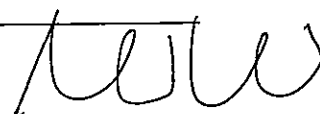
มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินและป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน หรือที่อยู่อาศัย จากธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดต้องวางเงินในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไร ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลกจากการอ่อนค่าของเงินยูโรเนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจยุโรปยังไม่ดีขึ้นรวมถึงปัญหาทางเศรษฐกิจประเทศรัสเซียที่อาจส่งผลกระทบทางอ้อมต่อประเทศไทย ประกอบกับมีความกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยและแนวโน้มภาวะอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต หากลูกค้าของบริษัทมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดอาจทำให้ลูกค้าได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ไม่เพียงพอกับค่าบ้านที่เหลือในวันโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอน และการรับรู้รายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตามบริษัท มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ รวมถึงได้มีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร เพื่อความรวดเร็วในการขอและการอนุมัติสินเชื่อให้สัมฤทธิ์ผล

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

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่าง ๆ บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้



ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน		มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาวะผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี (หักค่าจากปรับปรุง ราคาประเมิน) (ล้านบาท)
บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)								
บ้านเดี่ยว								
1	ที่ดิน	ลิวทาวรา	71.37	113.10	13ก.พ.56	ไทยพาณิชย์	113.10	-41.73
	เนื้อที่ 5-2-67.1 ไร่	ถนนลาดพร้าว กทม.						
2	ที่ดิน	ชีวัน ท่าข้าม	404.00	235.60	20ก.ค.53	กสิกรไทย	410.68	-6.68
	เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.						
3	ที่ดิน	ชีวัน หุทธรณทล สาย3	282.83	533.78	24ธ.ค. 53	ไทยพาณิชย์	298.13	-15.30
	เนื้อที่ 30-01-68 ไร่	ด.เลียบคลองทวีวัฒนาแขวงหลักสองเขตภาษีเจริญ กทม.						
4	ที่ดิน	ชีวัน กัลปพฤกษ์	268.29	155.90	8ธ.ค. 54	กสิกรไทย	274.41	-6.12
	เนื้อที่ 16-0-97 ไร่	แยกจาก ด.กัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กทม.						
5	ที่ดิน	ปริญญ์ สาทร-ราชพฤกษ์	883.25	439.57	19ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	796.45	86.80
	เนื้อที่ 21-0-59.4 ไร่	ด.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.						
6	ที่ดิน	อิคอนเนเจอร์ เทียนทะเล19	298.87	181.60	14ก.ย. 54	ไทยพาณิชย์	325.94	-27.07
	เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	ช.เทียนทะเล19 เขตบางชัน เขตมีนบุรี กทม.						
7	ที่ดิน	อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์109)	502.72	235.00	9 มิ.ย. 54	ไทยพาณิชย์	488.59	14.13
	เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	ช.รามอินทรา109 แขวงบางชัน เขตมีนบุรี กทม.						
8	ที่ดิน	ราชพฤกษ์ - ปากเกร็ด	276.50	0.00	ไม่มีประเมิน	ไทยพาณิชย์	0.00	0.00
	เนื้อที่ 29-2-74 ไร่	ด.แหลมใหญ่ฝั่งใต้ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี						
บ้านทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์								
9	ที่ดิน	อิกเนเจอร์ เอกชัย - บางบอน	229.46	463.55	8 ธ.ค. 54	ไทยพาณิชย์	223.60	5.86
	เนื้อที่ 15-1-88 ไร่	ช.เอกชัย64/5 แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กทม.						
10	ที่ดิน	อิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	266.16	347.69	3 ม.ค. 56	กสิกรไทย	268.06	-1.90
	เนื้อที่ 12-0-0 ไร่	ช.พระยาสุเรนทร์24 (ช.1) แขวงบางชัน เขตคลองสามวา						
11	ที่ดิน	อิตีเอนส์ รัตนาธิเบศร์ (เรวดี)	63.15	266.60	4พ.ค. 54	-	60.50	2.65
	เนื้อที่ 28-0-47.2 ไร่	ช.เลียบเมืองนนทบุรี13 (เรวดี) จ.นนทบุรี						
12	ที่ดิน	อิตีเอนส์ เพชรเกษม 69 (อินทปิจ)	262.17	492.57	2เม.ย. 56	กสิกรไทย	262.53	-0.36
	เนื้อที่ 31-1-62.6 ไร่	ด.หลักสอง อ.บางแค กทม.						
13	ที่ดิน	อิตีเอนส์ รามอินทรา	221.36	332.36	13ก.พ.57	แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	233.79	-12.43
	เนื้อที่ 22-0-34.8 ไร่	ด.บางชัน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.						
14	ที่ดิน	อิตีเอนส์ ศาลายา	242.48	211.39	1 ธ.ค. 56	กรุงเทพ	252.63	-10.15
	เนื้อที่ 37-2-57 ไร่	ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
15	ที่ดิน	อิตีเอนส์ ท่าข้าม	253.28	175.33	25พ.ย.53	กรุงเทพ	254.37	-1.09
	เนื้อที่ 51-3-78.75 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.						

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน		มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	ภาวะผูกพัน (สัญญา)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)
16	ที่ดิน	โครงการ ประชาชื่น (คลองประปา)	335.55	470.57	23 มี.ค. 55	กรุงเทพฯ	347.67	-12.12
	เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่	ต.บางตลาด อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี						
คอนโดมิเนียม								
17	ที่ดิน	บริษัท สาธารณวิภาส	127.46	240.50	19 ธ.ค. 56	กรุงเทพฯ	206.08	-78.62
	เนื้อที่ 0-3-60.3 ไร่	ถ.นราธิวาสราชนครินทร์ ซอยนนทบุรี ยานนาวา กทม.						
18	ที่ดิน	เรล คอนโด ศาลายา	186.40	42.87	1 ต.ค. 56	กรุงเทพฯ	188.46	-2.06
	เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
19	ที่ดิน	สมาร์ท คอนโด พระราม 2	66.30	227.20	25 ต.ค. 54	กรุงเทพฯ	133.97	-67.67
	เนื้อที่ 21-0-47.8 ไร่	ถนนบางขุนเทียน กทม.						
20	ที่ดิน	เอแบค บางนา	153.64	94.21	12 ก.ย. 56	แลนด์ แอนด์ เฮาส์	152.75	0.89
	เนื้อที่ 4-2-72 ไร่	ต.บางพลี อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ						
21	ที่ดิน	เรล คอนโด รัตนวิเบศร์	550.21	782.29	12 ก.พ. 57	กรุงเทพฯ	629.84	-79.63
	เนื้อที่ 5-1-89 ไร่	ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						
22	ที่ดิน	บริษัท คอนโด รัตนวิเบศร์	98.43	77.56	15 ก.พ. 54	กรุงเทพฯ	94.33	4.10
	เนื้อที่ 3-3-9.8 ไร่	ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี						
23	ที่ดิน	เดอะไทร์ พัทธยา	30.19	0.00	ไม่มีประเมิน	-	0.00	0.00
	เนื้อที่ 1-0-71 ไร่	ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี						
ที่ดิน								
24	ที่ดิน	ท่าพระ	50.06	0.00	ไม่มีประเมิน	-	0.00	0.00
	เนื้อที่ 1-0-92.9 ไร่	บริเวณท่าพระ กทม.						
25	ที่ดิน	กรุงเทพ-นนทบุรี	50.74	0.00	ไม่มีประเมิน	-	0.00	0.00
	เนื้อที่ 0-3-36.40 ไร่	ต.บางเขนฝั่งใต้ อ.บางเขน กทม.						
26	ที่ดิน	คลังชั้น	606.87	518.60	28 มี.ค. 56	กสิกรไทย	556.32	50.55
	เนื้อที่ 32-0-41 ไร่	ถ.สวนผัก แขวง/เขต คลังชั้น กทม.						
28	สินค้าคงเหลืออื่น	โครงการอื่นๆ	102.78	0	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัทปริญสิริ จำกัด (มหาชน)			6,884.52					
บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด								
1	ที่ดิน	อิคอนเนเจอร์ ศาลายา	282.92	219.15	1 ต.ค. 56	กรุงเทพฯ	274.59	8.33
	เนื้อที่ 39-0-9.6 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						
2	ที่ดิน	เรล คอนโด ศาลายา	111.64	54.90	1 ต.ค. 56	กรุงเทพฯ	124.26	-12.62
	เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม						

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 57 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ภาระผูกพัน (ล้านบาท)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ส่งคืนจากปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)
3	ที่ดิน	เอแบค บางนา	42.65	12 ก.ย. 56	แลนด์ แอนด์ เข้าส์	42.65	0.00
	เนื้อที่ 3-1-54.6 ไร่	ด.บางป่อ อ.บางป่อ จ.สมุทรปราการ					
รวม บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด			437.21				
*กรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของ ปริญเวนเจอร์							
บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ จำกัด							
1	ที่ดิน	ริตซ์เร็นด์ ศาลายา	18.57	1 ต.ค. 56	กรุงเทพฯ	20.38	-1.81
	เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่	ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม					
2	ที่ดิน	ศาลายา	51.12	1 ต.ค. 56	กรุงเทพฯ	61.66	-10.54
	เนื้อที่ 10-3-91.6 ไร่	ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม					
3	ที่ดิน	เอแบค บางนา	41.49	12 ก.ย. 56	กรุงเทพฯ	34.70	6.79
	เนื้อที่ 3-3-44.2 ไร่	ด.บางป่อ อ.บางป่อ จ.สมุทรปราการ					
4	ที่ดิน	ราชพฤกษ์ - เพชรเกษม	4.14	ไม่มีประเมิน	-	0.00	0.00
	เนื้อที่ 0-1-1.00 ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.					
5	ที่ดิน	ท่าข้าม2	9.00	25 พ.ย. 53	กรุงเทพฯ	0.36	8.64
	เนื้อที่ 1-0-80.4 ไร่	แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.					
รวม บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ จำกัด			124.32				
บริษัทย่อยอื่น			9.63				
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			571.16				
กำไรแฝง			-48.92				
รวมทั้งสิ้น			7,406.76				

ทรัพย์สินที่ไม่มีภาระประเมิน ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2557

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงเพียงพอก่อนนำมาเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากวันที่ประเมินของแต่ละทรัพย์สินแตกต่างจากวันที่ปิดบัญชี
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากผลกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลัก ประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2557 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	ครอบครอง	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์	บริษัท	69.56
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด	46.10
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด	33.94
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด, บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด	41.91
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท,บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด	106.51
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด,บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด	26.22
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท, บริษัท โกร โยธากรุป จำกัด	21.59
งานระหว่างก่อสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท	3.88
รวม			349.71
ค่าเสื่อมราคาสะสม			82.12
ค่าเผื่อการด้อยค่า			2.74
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			264.85

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

4.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,027.85 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 8 แปลง ได้แก่

1. บริเวณถนนเลียบชายหาด อ. ปราณบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 18-3-03 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 75.45 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. บริเวณพญา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-26.6 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 340.95 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2552 เท่ากับ 338.00 ล้านบาท
4. บริเวณ พญา-สาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท ยังไม่มีการประเมิน

5. บริเวณเพชรเกษม 69 เลียบคลองภาษีเจริญ ที่ดินเนื้อที่ 26-3-77 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 116.37 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2556 เท่ากับ 118.55 ล้านบาท

6. บริเวณสงระภา 22 ที่ดินเนื้อที่ 38-0-3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 104.99 ล้านบาท ปัจจุบันยังไม่ได้จัดทำประเมินราคา

7. บริเวณ อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ที่ดินเนื้อที่ 18-1-87.3 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 143.73 ล้านบาท ปัจจุบันยังไม่ได้จัดทำประเมินราคา

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

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2558 เท่ากับ 1,189.11 ล้านบาท มีมูลค่าทางบัญชีรวมค่าก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เท่ากับ 858.15 ล้านบาท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

- 1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์เสริมทั่วไป

ผู้ให้บริการ : บริษัท ชันทาวเวอร์ส จำกัด

ผู้รับบริการ : บริษัท ปริณสิริ 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

4.5 นโยบายการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย 7 บริษัท คือ

1. บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าเงินลงทุนรวม 90.20 ล้านบาท

2. บริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง มูลค่าเงินลงทุน รวม 60.00 ล้านบาท

3. บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา มูลค่าเงินลงทุนรวม 2.00 ล้านบาท

4. บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า มูลค่าเงินลงทุนรวม 70.00 ล้านบาท เมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์ประมาณกลางปี 2557 จะมีมูลค่าโครงการประมาณ 670 ล้านบาท (ไม่รวมราคาที่ดิน)

5. บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก เป็นบริษัทในเครือบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด มูลค่าเงินลงทุนรวม 1.00 ล้านบาท

6. บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร เป็นบริษัทในเครือบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด มูลค่าเงินลงทุนรวม 1.00 ล้านบาท

7. บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน สำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ มูลค่าเงินลงทุนรวม 1.00 ล้านบาท

รวมจำนวนเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งสิ้น 225.20 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 2.16 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

ในส่วนของนโยบายการบริหารงาน บริษัทจะส่งผู้แทนของบริษัทเข้าไปในฐานะกรรมการและ/หรือผู้บริหาร ในบริษัทที่เข้าไปลงทุน โดยมีจำนวนกรรมการมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญของบริษัท

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	01075747000320
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคารเอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โฮมเพจบริษัท	:	http://www.prinsiri.com
โทรศัพท์	:	02 - 617- 6900 - 9
โทรสาร	:	02 - 617 -6910 -11
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	:	1,276,041,855.00 บาท (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านสี่หมื่นหนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
ทุนเรียกชำระแล้ว	:	1,220,011,755.00 บาท (หนึ่งพันสองร้อยยี่สิบล้านหนึ่งหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้	:	1 บาท ต่อหุ้น
สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	ไม่มี
มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง	:	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีตั๋วแลกเงินระยะสั้นและหุ้นกู้คงค้าง ดังนี้ - ตั๋วแลกเงินระยะสั้นคงค้าง มูลค่ารวม 711.20 ล้านบาท อายุ ไม่เกิน 270 วัน - หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2558 มูลค่าคงค้าง 550 ล้านบาท (PRIN158A) - หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 มูลค่าคงค้าง 700 ล้านบาท (PRIN162A)

- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 มูลค่าคงค้าง 450 ล้านบาท (PRIN172A)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 มูลค่าคงค้าง 500 ล้านบาท (PRIN167A)
- หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 มูลค่าคงค้าง 500 ล้านบาท (PRIN177A)

นายทะเบียนหุ้นกู้

:

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

สำหรับหุ้นกู้ - PRIN 162A

- PRIN 158A

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

อาคารหลังสวน เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สำหรับหุ้นกู้ - PRIN 172A

- PRIN 167A

- PRIN 177A

ที่ปรึกษากฎหมาย

:

ไม่มี

วัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้

:

เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105548055398
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคารเอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โฮมเพจบริษัท	:	http://www.prinsiri.com
โทรศัพท์	:	02 - 617- 6900 - 9
โทรสาร	:	02- 617- 6910-11
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	:	100 ล้านบาท (หนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน)
ทุนเรียกชำระแล้ว	:	100 ล้านบาท (หนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท ต่อหุ้น
ชื่อบริษัท	:	บริษัท โกร โยธา กรุป จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105545057390
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 17 อาคารเอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โฮมเพจบริษัท	:	http://www.prinsiri.com
โทรศัพท์	:	02 - 617- 6900 - 9
โทรสาร	:	02- 617- 6910-11
ประเภทธุรกิจ	:	รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
ทุนจดทะเบียน	:	60 ล้านบาท (หกสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนเรียกชำระแล้ว	:	60 ล้านบาท (หกสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท ต่อหุ้น
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105550062410
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคารเอ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โฮมเพจบริษัท	:	http://www.prinsiri.com
โทรศัพท์	:	02 - 617- 6900 - 9
โทรสาร	:	02- 617- 6910-11

ประเภทธุรกิจ	:	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา
ทุนจดทะเบียน	:	2 ล้านบาท (สองล้านบาทถ้วน)
ทุนเรียกชำระแล้ว	:	2 ล้านบาท (สองล้านบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท ต่อหุ้น
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เพลลินนารี มอลล์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105556028582
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	242, 244, 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
โฮมเพจบริษัท	:	http://www.plearnary.com
โทรศัพท์	:	02 - 945- 4111
โทรสาร	:	02- 945- 4011
ประเภทธุรกิจ	:	ศูนย์การค้า
ทุนจดทะเบียน	:	70 ล้านบาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนเรียกชำระแล้ว	:	70 ล้านบาท (เจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท ต่อหุ้น
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เพลลินแลนด์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท เพลลินนารี มอลล์ จำกัด)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105557071597
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	246 ห้องเลขที่ B201 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02 - 945- 4111
โทรสาร	:	02- 945- 4011
ประเภทธุรกิจ	:	สวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
ทุนจดทะเบียน	:	1 ล้านบาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท อีทเทอร์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท เพลลินนารี มอลล์ จำกัด)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105556028582
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	242 ห้องเลขที่ A118 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02 - 945 - 4111
โทรสาร	:	02 - 945 - 4011
ประเภทธุรกิจ	:	ภัตตาคารร้านอาหาร
ทุนจดทะเบียน	:	1 ล้านบาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

ชื่อบริษัท : บริษัท ปรีญา เอนเนอร์จี จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท : 0105556153263
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส ชั้น 12 อาคารเอ
ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
โฮมเพจบริษัท : -
โทรศัพท์ : 02-617-6900-9
โทรสาร : 02-617-6910-11
ประเภทธุรกิจ : ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน
ออกแบบบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
ทุนจดทะเบียน : 1 ล้านบาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)
ทุนเรียกชำระแล้ว : 1 ล้านบาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)
มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท ต่อหุ้น

นิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

- ไม่มี -

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 62 ชั้น 7 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 02-229-2800 โทรสาร: 02-654-5642, 02-654-5645, 02-654-5427

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ : 02-229-2888, เว็บไซต์: <http://www.tsd.co.th>, อีเมล: contact.tsd@set.or.th

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ชื่อสอบบัญชี : บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ที่ตั้งสำนักงาน : 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 02-259-5300-2, โทรสาร: 02-259-8956

เว็บไซต์ : <http://www.diaaudit.com>

ชื่อผู้สอบบัญชี : 1. นางวิไลรัตน์ โรจนันครินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3104 หรือ
2. นางสาวสมจินตนา พลนิรุจรินทร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599 หรือ
3. นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8125