

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

## 1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท

## วิสัยทัศน์ของบริษัท

ปริณสิริ มุ่งมั่นในการพัฒนามาตรฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกสู่การเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ “บ้าน” สำหรับสร้างครอบครัวชุมชน และคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์

## พันธกิจของบริษัท

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์มีความสุขและส่งเสริมการมีกอบรมวิสัยและพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือและความเป็นมืออาชีพระดับสากล
- การมุ่งเน้นการสร้างความปลอดภัยและความพึงพอใจให้กับลูกค้าและผู้ถือหุ้นรวมถึงการมุ่งเน้นในการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

## 1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

- ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ภายใต้ชื่อ บริษัท ปริณสิริ (2000) จำกัด และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,220.01 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,220.01 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,220.01 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ ภายใต้โลโก้ “The Art of Living” โดยที่ผ่านมา บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น “Awards of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชนะเลิศ, รางวัลระดับดี “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551” ตามลำดับจากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน และรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People's Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ในปี 2559 ภายใต้แนวความคิด “PRINSIRI Oxygen Community” ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร 3,014.41 ล้านบาท

## ผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไปและสามารถแบ่งได้ ดังนี้

| ประเภท                                                        | แบรนด์                                                                | ระดับราคา                                                            | กลุ่มลูกค้า         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1.1 บ้านเดี่ยวบ้านแฝด<br>(Single Detached House/Duplex House) | - ปริณญ์ (PRINN)<br>- ซีเรน (Zerene)<br>- อีคอนเนเจอร์ (Iconature)    | ตลาดบนและกลางราคาประมาณ<br>5.00 ล้านบาทขึ้นไป                        | รายได้ปานกลาง - สูง |
| 1.2 ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม<br>(Town House/Town Home)            | ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น<br>- โคราซอน (CORAZON)<br>- ซิกเนเจอร์ (Signature) | ราคาประมาณ 7.99 ล้านบาทหน่วย<br>ราคาประมาณ 3.00 - 5.00 ล้านบาท/หน่วย | รายได้ปานกลาง - สูง |
|                                                               | ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น<br>- ซิตี้เซนส์ (Citysense)                        | ระดับราคาประมาณ 2.00 - 3.00 ล้านบาท/หน่วย                            | รายได้ปานกลาง       |

(2) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งได้ ดังนี้

| ประเภท                                                                   | แบรนด์                                                                                         | ระดับราคา                                                            | กลุ่มลูกค้า                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 2.1 อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) | - บริทซ์ (BRIDGE)<br>- เซล (Zelle)<br>- เดอะไพรด์ (The Pride)<br>- สมารท์ Z (NonBOI) (Smart Z) | ราคาประมาณ 1.29-3.60 ล้านบาท/หน่วย                                   | รายได้ปานกลาง-สูง                  |
| 2.2 อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร (High Rise)   | - สมารท์ (Smart)<br>- เดอะคัมพลีท (The Complete)                                               | ราคาประมาณ 1.00 ล้านบาท/หน่วย<br>ราคาประมาณ 3.00-12.00 ล้านบาท/หน่วย | รายได้ปานกลาง<br>รายได้ปานกลาง-สูง |

#### เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทบริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า "ปริณสิริ" และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต ที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า "ปริณสิริ" ให้มากขึ้น ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี มีความโดดเด่น การพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริหารหลังการขายที่ดีอีกด้วย

บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 24 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 25,481.61 ล้านบาท ปัจจุบันมีมูลค่าที่ขายแล้วรวมประมาณ 17,145.36 ล้านบาท และในปี 2560 มียอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3,014.41 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2560 บริษัทมีงบประมาณในการจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ ประมาณ 1,000 ล้านบาท

ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ ในตราสินค้า "ปริณสิริ" (Brand Awareness) ให้มากขึ้น โดยเน้นให้ผู้บริโภครับรู้ถึง บ้านของปริณสิริที่เป็นคำว่า "บ้าน" (Home) อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นศูนย์รวมของครอบครัว และ ความอบอุ่นภายใต้สโลแกน "The Art of Living" โดยในปี 2559 บริษัทได้รับรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People's Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ภายใต้แนวความคิด "PRINSIRI Oxygen Community" ผ่านสื่อต่างๆ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ ป้ายโฆษณา แผ่นพับ เป็นต้น เพื่อเป็นการเน้นย้ำความต้องการของผู้บริโภคในผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยบริษัทได้นำแนวความคิดดังกล่าวไปปฏิบัติจริงทั้งในการวางแผนโครงการ การออกแบบ และการจัดภูมิทัศน์ในแต่ละโครงการ

#### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

##### ปี 2556

- จัดตั้งบริษัท เพลินนารี มอส์ จำกัด เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 70 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 (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 ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

## ปี 2557

- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด จาก 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนและขยายธุรกิจ
- จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กและบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ขึ้น ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2557 (บริษัทในเครือ บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด)
- พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของพนักงานและผู้บริหาร ในอัตราส่วน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ 1 หุ้นสามัญ โดยมีการจองซื้อหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น และดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,219.97 ล้านบาท เป็น 1,220.01 ล้านบาท

## ปี 2558

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2558 ภายใต้ ชื่อ "City Sense งามอินทรา" มูลค่าโครงการประมาณ 600 ล้านบาท
- เปิดโครงการใหม่ foret ศาลายา รวม 3 โครงการใหญ่ทั้งคอนโด (ภายใต้แบรนด์ Zelle ศาลายา) ในช่วงไตรมาส 1 ทาวน์เฮ้าส์ (ภายใต้แบรนด์ City sense ศาลายา) และ บ้านแนวคิดใหม่ (ภายใต้แบรนด์ Iconature ศาลายา) ในช่วงไตรมาส 3 มูลค่ารวม 3 โครงการ ประมาณ 3,400 ล้านบาท

## ปี 2559

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 3/2559 ภายใต้ชื่อ "City Sense พระราม2-ท่าข้าม" มูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท
- ได้รับรางวัล "BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2016" บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทยประจำปี 2016 โครงการที่ได้รับรางวัล 2 โครงการได้แก่ โครงการปริณญ์ สาทร – ราชพฤกษ์ และ โครงการจิตติ์เซนต์ ศาลายา
- ได้รับรางวัล "THINK OF LIVING PEOPLE'S CHOICE AWARDS 2016" สาขา BEST HOUSING FACILITIES" โครงการปริณญ์ สาทร-ราชพฤกษ์

## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัทปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่ง โดยมีสัดส่วนถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 99 ของทุน

จดทะเบียนชำระแล้ว ได้แก่

- (1) บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด
- (2) บริษัท ปริณสิริ ออทิจเอน (2017) จำกัด (เปลี่ยนแปลงชื่อจาก บริษัท โกร โยธา กรู๊ป จำกัด)
- (3) บริษัท ปริณสิริ โฮโฮโน จำกัด (เปลี่ยนแปลงชื่อจากบริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- (4) บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด
- (5) บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด
- (6) บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด
- (7) บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด

## นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน ในบริษัทและบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจเป็นอิสระต่อกัน ดังนี้

- บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" และบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยในระยะแรกเป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท และบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท มีการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ

ปัจจุบัน บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นคืนจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัดทั้งหมดแล้วทำให้บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัท และบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด มีนโยบายในการดำเนินงานแยกกันอย่างชัดเจนโดย

บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด จะเน้นการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาจากศักยภาพความเหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของแต่ละทำเลเป็นสำคัญ และเป็นบริษัทที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่า 10 ปี จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารการก่อสร้าง วางแผนการขาย และการตลาด ตลอดจนการโอนสินค้าในแต่ละโครงการ

ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า "ปรีญสิริ" ไม่ว่าจะเป็น ด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ด้านคุณภาพผลิตภัณฑ์ ราคาที่เหมาะสมและด้านบริการหลังการขาย บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดเพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบรูปปลั๊กชนิดโครงการการวางผังโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบจัดวางภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะลดเวลาก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยให้สั้นลง และควบคุมคุณภาพได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เร็วขึ้น

- บริษัท ปรีญสิริ ออทซิเจน (2017) จำกัด (เปลี่ยนแปลงชื่อจาก บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด) ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็กและไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ บริษัท ปรีญสิริ ออทซิเจน (2017) จำกัดจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท บริษัทได้ตัดสินใจเข้าโบลงทุนในบริษัท ปรีญสิริ ออทซิเจน (2017) จำกัดเพื่อต้องการเสริมสร้างศักยภาพและสร้างความเข้มแข็งในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงด้านผู้รับเหมาและลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง

- บริษัท ปรีญสิริ โอโซน จำกัด (เปลี่ยนแปลงชื่อจากบริษัท ซีเอ็น เอสพีอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 ทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการหรือบริหารโรงแรม สถานบริการ ที่พักตากอากาศ และที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท

- บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า โดยบริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัดได้มีการจัดตั้งบริษัทในเครือคือ บริษัท เฟลินแลนด์ จำกัดประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กและ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหารซึ่งเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เดือนตุลาคม 2557 บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งอยู่ที่ ถนนวัชรพล ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด(มหาชน) ปัจจุบัน บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท โดยมี บริษัท ปรีญสิริ เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

- บริษัท ปรีญ เอนเนอร์จี จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ปรีญ เอนเนอร์จี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท

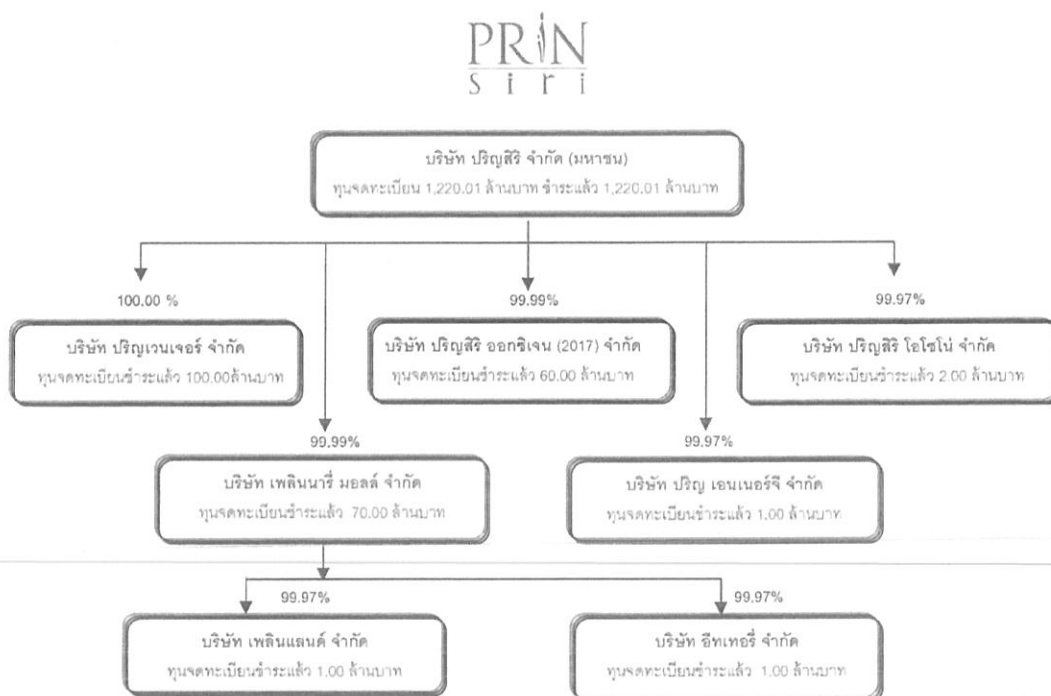
บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจใน 7 กลุ่มธุรกิจ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมในบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 99 ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นตามรายละเอียดดังนี้

## สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ปริญสิริ จำกัด และบริษัทร่วม

| บริษัทย่อย / บริษัทร่วม / บริษัทในเครือ  | ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท | การประกอบธุรกิจ                                              |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1. บริษัท ปริญเวนเจอร์ จำกัด             | 100                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                         |
| 2. บริษัท ปริญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด | 99.99                     | รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง                       |
| 3. บริษัท ปริญสิริ โฮโมโน จำกัด          | 99.97                     | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา |
| 4. บริษัท เทลินนาวี มอลล์ จำกัด          | 99.99                     | ศูนย์การค้า                                                  |
| 5. บริษัท เทลินแลนด์ จำกัด               | 99.97*                    | กิจการสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก                   |
| 6. บริษัท ฮีทเธอร์ จำกัด                 | 99.97*                    | กิจการภัตตาคารร้านอาหาร                                      |
| 7. บริษัท ปริญ เอนเนอร์จี จำกัด          | 99.97                     | ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน          |

หมายเหตุ \* บริษัท เทลินนาวี มอลล์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้น

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



## ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

| รายชื่อ                        | บริษัท<br>ปรีญสิริ จำกัด<br>(มหาชน) | บริษัทย่อย                                  |                                 |                                     |                                    |                                    | บริษัทย่อยของ<br>เพลินนารี มอลล์ |                             |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
|                                |                                     | บริษัท<br>ปรีญสิริ ออทโมบิล<br>(2017) จำกัด | บริษัท<br>ปรีญเวนเจอร์<br>จำกัด | บริษัท<br>ปรีญสิริ โฮสโตนี<br>จำกัด | บริษัท<br>ปรีญ เอนเนอร์จี<br>จำกัด | บริษัท<br>เพลินนารี<br>มอลล์ จำกัด | บริษัท<br>เพลินแลนด์<br>จำกัด    | บริษัท<br>อีทีเอที<br>จำกัด |
| ศ.ดร.วรภัทร์ โดณะเกษม          | I, X, @                             |                                             |                                 |                                     |                                    |                                    |                                  |                             |
| รศ.อัญชลี พิพัฒน์เจริญ         | I, S, @                             |                                             |                                 |                                     |                                    |                                    |                                  |                             |
| ผศ.มนต์นิภา วงษา               | I, S, @                             |                                             |                                 |                                     |                                    |                                    |                                  |                             |
| รศ.วิทยา สำนอรรถกุล *          | I, S, @                             |                                             |                                 |                                     |                                    |                                    |                                  |                             |
| ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ **       | I, S, @                             |                                             |                                 |                                     |                                    |                                    |                                  |                             |
| นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจันดาชัย | I, //, 0                            |                                             |                                 | I, //                               |                                    |                                    |                                  |                             |
| นายอุเทน คงสุนทรกิจกุล ***     | I, //, 0                            |                                             |                                 |                                     | I, //                              |                                    |                                  |                             |
| นายธีรวัฒน์ โกวิทจันดาชัย **** | I, //, 0                            |                                             | I, //                           |                                     |                                    | I, //                              | I, //                            | I, //                       |
| นายขวัญชัย มงคลกิจวิทย์        | I, //, 0                            | I, //                                       |                                 | I, //                               |                                    |                                    |                                  |                             |
| นายราวี โกวิทจันดาชัย          |                                     | I, //                                       | I, //                           | I, //                               | I, //                              |                                    |                                  |                             |
| นางสาวพัชรี โกวิทจันดาชัย      | //, 0                               |                                             |                                 |                                     |                                    | I, //                              | I, //                            | I, //                       |
| นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง   |                                     |                                             |                                 |                                     | I, //                              |                                    |                                  |                             |
| นายปรีญญา โกวิทจันดาชัย        |                                     |                                             |                                 |                                     | I, //                              |                                    |                                  |                             |
| นางสาวละอองดาว ทรงสัดย์        |                                     |                                             |                                 |                                     | I, //                              |                                    |                                  |                             |

หมายเหตุ: I = กรรมการ, X = ประธานกรรมการ, // = กรรมการบริหาร, 0 = ผู้บริหาร, S = กรรมการตรวจสอบ, @ = กรรมการอิสระ

\* กรรมการได้ลาออกจากตำแหน่ง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

\*\* กรรมการได้รับการแต่งตั้ง วันที่ 23 มีนาคม 2560

\*\*\* กรรมการได้ลาออกจากตำแหน่ง วันที่ 30 สิงหาคม 2560

\*\*\*\* กรรมการได้รับการแต่งตั้ง วันที่ 1 กันยายน 2560



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงทำให้ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า "ปริณสิริ"

สรุปโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีรายได้มาจากผลิตภัณฑ์ 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2.ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3.อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2558 - ปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย ได้จัดแสดงรายละเอียดสำหรับ ปี 2558 ปี 2559 ปี 2560 ดังนี้

| รายได้                            | ผู้ดำเนินการ            | 2558     |        | 2559     |        | 2560     |        |
|-----------------------------------|-------------------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
|                                   |                         | จำนวนบาท | ร้อยละ | จำนวนบาท | ร้อยละ | จำนวนบาท | ร้อยละ |
| บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์            | บริษัท                  | 554.36   | 20.85  | 571.70   | 18.82  | 240.51   | 7.47   |
| บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์            | บริษัท                  | 360.72   | 13.57  | 682.97   | 22.48  | 994.83   | 30.91  |
| ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ             | บริษัทปริณสิริแฉะ       | 808.04   | 30.39  | 1,081.44 | 34.95  | 1,420.65 | 44.15  |
| อาคารชุดพักอาศัย                  | บริษัทปริณสิริแฉะ       | 759.74   | 28.58  | 556.79   | 18.33  | 358.42   | 11.14  |
| รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทปริณสิริแฉะ       | 2,482.86 | 93.39  | 2,872.90 | 94.58  | 3,014.41 | 93.67  |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ      | เพลินารี                | 132.46   | 4.98   | 133.78   | 4.41   | 132.43   | 4.12   |
| รายได้จากการขายสินค้า             | ปริณสิริรอยสีเงิน(2017) | 23.67    | 0.89   | 11.66    | 0.39   | 7.73     | 0.24   |
| รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง       | ปริณสิริรอยสีเงิน(2017) | 0.00     | 0.00   | 0.00     | 0.00   | 0.00     | 0.00   |
| รายได้อื่น                        | บริษัทปริณสิริ          | 19.75    | 0.74   | 18.89    | 0.62   | 63.57    | 1.97   |
| รวมรายได้ทั้งสิ้น                 |                         | 2,658.74 | 100.00 | 3,037.23 | 100.00 | 3,218.14 | 100.00 |

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์ ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์ ราคาขายตั้งแต่ 3 - 10 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2558 ปี 2559 และปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดร้อยละ 93.39 ร้อยละ 94.58 และ ร้อยละ 93.67 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.42 ร้อยละ 30.39 และร้อยละ 28.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.30 ร้อยละ 34.95 และร้อยละ 18.33 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.38 ร้อยละ 44.15 และร้อยละ 11.14 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทมียอดขายรายได้จาก การขายบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 915.08 ล้านบาท ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,254.67 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,420.65 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก ไม้ และการก่อสร้าง เป็นต้น โดยในปี 2558 ปี 2559 และในปี 2560 มีสัดส่วนการขายสินค้าร้อยละ 0.89 ร้อยละ 0.39 และร้อยละ 0.24 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2558 ปี 2559 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าจองบ้านที่ลูกค้าที่ไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา และค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระมากระชั้นแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท และในปี 2560 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าบริการงานล่าช้า

## ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยสถานทุกระยะ เชื้อด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า

ปัจจุบันการขายผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะให้ชำระเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา จากลูกค้ารวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 5-10 ของราคาขาย สำหรับระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 3 - 12 เดือน ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการก่อสร้างและการตกลงกันระหว่างลูกค้ากับบริษัท การส่งมอบบ้านและการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าจะกำหนดในวันจองและจะระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความพร้อมของลูกค้าแต่ละรายด้วย

รายละเอียดของผลิตภัณฑ์ในแต่ละประเภทมีดังนี้

## 1. ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวราบ ซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นบ้านหรืออาคารที่สูง ไม่เกิน 4 ชั้น โดยรูปแบบบ้านหรืออาคาร และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้าซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น ติโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทยังสามารถแบ่งย่อยตามลักษณะเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่ต่างกันออกไป ดังนี้

## บ้านเดี่ยว (Single Detached House)

|                              |                     |                        |
|------------------------------|---------------------|------------------------|
| 1.1.1 บ้านเดี่ยวกลางคืน      | ตราสัญลักษณ์โครงการ | PRINN                  |
|                              | ชื่อโครงการ         | ปริณญ์                 |
| 1.1.2 บ้านเดี่ยวกลางคืนถึงบน | ตราสัญลักษณ์โครงการ | Zerene<br>ICO nature   |
|                              | ชื่อโครงการ         | ซีเรน และ อีคอนเนเจอร์ |

## ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House &amp; Home Office)

|                           |                     |               |
|---------------------------|---------------------|---------------|
| 1.1.3 ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น | ตราสัญลักษณ์โครงการ | CORAZON       |
|                           | ชื่อโครงการ         | โคราซอน       |
| 1.1.4 ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น | ตราสัญลักษณ์โครงการ | six<br>nature |
|                           | ชื่อโครงการ         | ซิกเนเจอร์    |
| 1.1.5 ทาวน์คัส แบบ 2 ชั้น | ตราสัญลักษณ์โครงการ | city          |
|                           | ชื่อโครงการ         | ซิตีเซเนล     |



## 2. ประเภทอาคารชุดพักอาศัย(Condominium)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้นเป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูง โดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของที่ตั้งของโครงการ และความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีมาตรฐานรูปแบบโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำล้อมรอบด้วยสวน ลิฟท์ ระบบงานคาวเทียม ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 ตลาดสินค้า เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และง่ายต่อการจัดจำโดย โครงการ Bridge, Smart, SmartZ, The Pride และ Zelle จะเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร) และ โครงการ เดอะคอมพลีท The COMPLETE สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร)

## อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)

ตราสัญลักษณ์โครงการ

ชื่อโครงการ

ตราสัญลักษณ์โครงการ

ชื่อโครงการ

ตราสัญลักษณ์โครงการ

ชื่อโครงการ

ตราสัญลักษณ์โครงการ

ชื่อโครงการ

ตราสัญลักษณ์โครงการ

ชื่อโครงการ

BRIDGE

บริดจ์

smartZ (Non BOI)

สมาร์ต Z

smart (BOI)

สมาร์ต คอนโด

THE PRIDE  
PIONEER IN THE PRIDE  
GOLF RESORTS THAILAND, A CONTEMPORARY FOR LIVING

เดอะไพรด์พิกัสสาย 2



เชล

## อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงเกิน 23 เมตร (High Rise)

ตราสัญลักษณ์โครงการ

ชื่อโครงการ



เดอะคอมพลีท

## ตารางแสดงรายละเอียดโครงการที่เปิดขายของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

| โครงการ/ราคาขายต่อยูนิต                                  | ลักษณะโครงการ<br>พื้นที่โครงการ                      | ที่ตั้งโครงการ                                         | รวม   |                   | ขายแล้ว |          | ยอดสินค้าที่ยกขาย - รายการอื่น |       | มูลค่าเงิน<br>ลงทุนใน<br>โครงการ |                         | รวมคืนเงินในภายหลังสร้าง<br>เงินลงทุน ร้อยละงานที่<br>ไปแล้ว |          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|-------------------|---------|----------|--------------------------------|-------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|
|                                                          |                                                      |                                                        | ยูนิต | มูลค่า<br>โครงการ | ยูนิต   | มูลค่า   | ร้อยละมูลค่า<br>โครงการ        | ยูนิต | มูลค่า                           | ร้อยละมูลค่า<br>โครงการ | ยูนิต                                                        | มูลค่า   |
| บ้านเดี่ยว                                               |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              |          |
| ปริญญะวิมลโพธิ์<br>(ราคา 4.30 - 17.80 ล้านบาท)           | บ้านเดี่ยว<br>35-0-88.30 ไร่                         | ถนนพหลโยธิน เขตปทุมธานี                                | 88    | 722.42            | 87      | 709.32   | 98.19                          | 87    | 709.32                           | 98.19                   | 1                                                            | 13.10    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 306.76   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 100.00   |
| สิริพารากา ออเนกอส<br>(ราคา 13.00 - 17.20 ล้านบาท)       | บ้านเดี่ยว<br>30-2-44 ไร่                            | ถนนปทุมธานี-รังสิต<br>(เดิมทางสายเคเบิล-<br>รวมอเนกอส) | 63    | 1,162.88          | 62      | 1,140.22 | 98.05                          | 62    | 1,140.22                         | 98.05                   | 1                                                            | 22.66    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 486.67   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 100.00   |
| ปริญญะบ้านแจ้งวัฒนะ<br>(ราคา 4.30 - 9.90 ล้านบาท)        | บ้านเดี่ยว<br>9-1-66 ไร่                             | ซอยแจ้งวัฒนะ 2                                         | 27    | 174.30            | 25      | 157.14   | 90.16                          | 25    | 157.14                           | 90.16                   | 2                                                            | 17.16    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 70.21    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 100.00   |
| ริมน้ำพระยา-พุทธมณฑลสาย 3<br>(ราคา 4.79-8.59 ล้านบาท)    | บ้านเดี่ยว<br>20-1-67.1 ไร่                          | ถนนเลียบคลองพระยา<br>(ถนนพหลโยธิน)                     | 147   | 976.77            | 142     | 934.51   | 95.67                          | 142   | 934.51                           | 95.67                   | 5                                                            | 42.26    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 473.45   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 460.32   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 97.23    |
| ริมน้ำพระยา 2 ท่าเรือ<br>(ราคา 4.20-6.00 ล้านบาท)        | บ้านเดี่ยว<br>41-3-84.10 ไร่                         | ถนนท่าเรือ<br>(ถนนพหลโยธิน)                            | 292   | 1,608.77          | 137     | 765.85   | 47.60                          | 137   | 765.85                           | 47.60                   | 155                                                          | 842.92   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 52.40    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 878.77   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 564.47   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 64.23    |
| จิตตมณเฑียรบ้านเดี่ยว 109<br>(ราคาเริ่มต้น 5.19 ล้านบาท) | บ้านเดี่ยว<br>41-2-28 ไร่                            | ถนนพหลโยธิน                                            | 209   | 1,236.86          | 137     | 809.73   | 65.47                          | 134   | 792.46                           | 64.07                   | 75                                                           | 444.40   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 35.93    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 573.57   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 536.97   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 93.62    |
| จิตตมณเฑียร พะระวัน 2<br>(ราคาเริ่มต้น 4.59 ล้านบาท)     | บ้านเดี่ยวบ้านเดี่ยว 2 ชั้น<br>(ที่ดินประมาณ 19 ไร่) | ถนนพหลโยธิน                                            | 272   | 1,185.09          | 98      | 464.50   | 39.20                          | 98    | 464.50                           | 39.20                   | 174                                                          | 720.58   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 60.80    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 730.26   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 438.03   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 59.98    |
| จิตตมณเฑียร ศาลา<br>(ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท)          | บ้านเดี่ยว                                           | ศาลา                                                   | 255   | 1,228.11          | 35      | 158.29   | 12.89                          | 35    | 158.29                           | 12.89                   | 220                                                          | 1,069.82 |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 87.11    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 586.21   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 238.75   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 40.73    |
| ปริญญะ สาทร-ราชพฤกษ์<br>(ราคาเริ่มต้น 15.9 ล้านบาท)      | บ้านเดี่ยว                                           | ถนนสาทร-ราชพฤกษ์                                       | 168   | 2,895.98          | 79      | 1,257.66 | 43.43                          | 78    | 1,227.76                         | 42.40                   | 90                                                           | 1,668.22 |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 57.60    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 1,226.26 |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 833.70   |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 67.99    |
| รวมบ้านเดี่ยว                                            |                                                      |                                                        | 1,521 | 11,191.16         | 802     | 6,397.21 | 57.16                          | 798   | 6,350.04                         | 56.74                   | 723                                                          | 4,841.12 |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 43.26    |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 5,332.16 |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 3,935.88 |
|                                                          |                                                      |                                                        |       |                   |         |          |                                |       |                                  |                         |                                                              | 73.81    |

New

หน่วย : ล้านบาท

| โครงการ/รายการบัญชี | ลักษณะโครงการ/โครงการ | ที่ส่งโครงการ | รวม          |               | ขายแล้ว      |               | ยอดสินค้ารอการขาย - รอการโอน |               | มูลค่าเงินลงทุนในโครงการก่อสร้าง |               |
|---------------------|-----------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|
|                     |                       |               | บัญชีโครงการ | มูลค่าโครงการ | บัญชีโครงการ | มูลค่าโครงการ | บัญชีโครงการ                 | มูลค่าโครงการ | บัญชีโครงการ                     | มูลค่าโครงการ |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              |               |                                  |               |
| พาณิชย์             |                       |               |              |               |              |               |                              | </            |                                  |               |

1000

หน่วย : ล้านบาท

| โครงการ/รายละเอียด                                  | สถานะโครงการ/โครงการ                             | พื้นที่โครงการ      | รวม   |               | รวมแล้ว |           | ยอดเงินที่รอการจ่าย - รอภายใน |               | มูลค่าเงินลงทุนในโครงการที่เสร็จ |               |       |          |       |           |           |        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------|---------------|---------|-----------|-------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|-------|----------|-------|-----------|-----------|--------|
|                                                     |                                                  |                     | บัญชี | มูลค่าโครงการ | บัญชี   | มูลค่า    | บัญชี                         | มูลค่าโครงการ | บัญชี                            | มูลค่าโครงการ |       |          |       |           |           |        |
| อาคารชุด                                            |                                                  |                     |       |               |         |           |                               |               |                                  |               |       |          |       |           |           |        |
| เดอะ ซิตี้ สดากว 44 (ราคา 1.29-3.80 ล้านบาท)        | คอนโดมิเนียม 1-2-0 ไร่                           | รวมลาดพร้าว 44      | 202   | 324.64        | 201     | 320.85    | 98.83                         | 201           | 320.85                           | 98.83         | 1     | 3.79     | 1.17  | 163.74    | 163.75    | 100.00 |
|                                                     | คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่                           | ถนนราชปรารภ         | 555   | 1,664.80      | 553     | 1,640.19  | 98.52                         | 553           | 1,640.19                         | 98.52         | 2     | 24.61    | 1.48  | 1,111.53  | 1,111.53  | 100.00 |
|                                                     | เบสิคส์ พหลโยธิน 37 (ราคา 1.44-3.40 ล้านบาท)     | รวมพหลโยธิน 37      | 264   | 590.86        | 263     | 587.47    | 99.43                         | 263           | 587.47                           | 99.43         | 1     | 3.39     | 0.57  | 322.24    | 322.24    | 100.00 |
|                                                     | คอนโดมิเนียม 17-1-63.70 ไร่                      | ถนนบางขุนเทียน      | 2,062 | 1,942.79      | 2,054   | 1,918.99  | 98.77                         | 2,054         | 1,918.99                         | 98.77         | 8     | 23.80    | 1.23  | 1,174.87  | 1,174.87  | 100.00 |
|                                                     | คอนโดมิเนียม 7-3-10 ไร่                          | ถนนวัชรพล           | 724   | 743.48        | 717     | 728.88    | 98.04                         | 717           | 728.88                           | 98.04         | 7     | 14.60    | 1.96  | 430.52    | 430.52    | 100.00 |
| เบสิคส์ สาทร-นาภิวงศ (ราคา 3.69-6.05 ล้านบาท)       | คอนโดมิเนียม 3-0-60.3 ไร่                        | ถนนนาภิวงศ นนทบุรี  | 91    | 375.83        | 90      | 370.34    | 98.54                         | 90            | 370.34                           | 98.54         | 1     | 5.49     | 1.46  | 152.09    | 152.09    | 100.00 |
|                                                     | เขต หินจันทน์ วัชรพล (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท) | รวมหินจันทน์ วัชรพล | 570   | 1,205.06      | 498     | 995.07    | 82.57                         | 497           | 992.68                           | 82.38         | 73    | 212.38   | 17.62 | 735.69    | 725.20    | 98.57  |
| เขต ศาลายา (เบสิคส์) (ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท)    | คอนโดมิเนียม                                     | ศาลายา              | 474   | 816.28        | 152     | 279.92    | 34.29                         | 152           | 279.92                           | 34.29         | 322   | 536.36   | 65.71 | 514.05    | 303.52    | 59.04  |
|                                                     | เขต ศาลายา (เบสิคส์) (ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท) | ศาลายา              | 395   | 674.87        | 137     | 257.68    | 38.18                         | 137           | 257.68                           | 38.18         | 258   | 417.19   | 61.82 | 401.63    | 212.22    | 52.84  |
| รวมอาคารชุด                                         |                                                  |                     | 5,337 | 8,338.60      | 4,665   | 7,066.38  | 85.14                         | 4,664         | 7,066.99                         | 85.11         | 673   | 1,241.61 | 14.89 | 5,006.36  | 4,595.93  | 91.80  |
| รวมทั้งสิ้น (เบสิคส์ + เบสิคส์) (เบสิคส์ + เบสิคส์) |                                                  |                     | 8,824 | 25,481.61     | 6,653   | 17,145.36 | 67.29                         | 6,643         | 17,077.75                        | 67.02         | 2,181 | 8,403.86 | 32.98 | 13,434.66 | 10,991.60 | 81.82  |

10/10

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### ด้านการตลาด

#### กลยุทธ์การแข่งขัน

จากกลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business Strategy) บริษัทใช้กลยุทธ์โดยมุ่งเน้นสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation-base Focus) ทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทและผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภค ดังนั้น ด้านการตลาดของบริษัทจึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน แบ่งออกได้ดังนี้

#### 1. ด้านผลิตภัณฑ์บริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน "The Art of Living" เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ทิวทัศน์โครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าในเรื่องแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวของพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ความประณีตในการก่อสร้าง และการเลือกใช้วัสดุที่ดีมาตรฐาน

#### 2. ด้านการกำหนดราคาสินค้า

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาสินค้าให้สอดคล้องกับราคาตลาด และสามารถแข่งขันได้ เปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกับกับโครงการของบริษัท โดยคำนึงถึงคุณภาพสินค้า และต้นทุนโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด เป็นต้น อีกทั้งยังเน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่ให้มากกว่าเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นๆ 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

- โฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ [www.prinsiri.com](http://www.prinsiri.com)
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านกลุ่ม Social Media ต่างๆ เช่น Facebook เป็นต้น
- แนะนำโครงการผ่านสื่อ เช่น Think of Living , คิดเรื่องอยู่ ฯลฯ
- โฆษณาผ่านสื่อป้ายโฆษณา (Cut out) โดยเลือกขึ้นป้ายตามถนนสายสำคัญที่อยู่ในบริเวณโดยรอบโครงการของบริษัท เพื่อใช้ในการดึงดูดความสนใจของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ
- โฆษณาผ่านสื่อรายการ Home Buyer Guide กับ การเจาะลึกทุกข้อมูลที่น่าสนใจของ โครงการ
- โฆษณาผ่านนิตยสาร หนังสือพิมพ์ วิทยุ
- ส่ง SMS ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ของโครงการใหม่ รวมไปถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า

กลยุทธ์ Below the line

- โฆษณาผ่าน Direct mail
- จัดกิจกรรมต่างๆ ให้กับลูกค้าที่อยู่ในโครงการความสัมพันธ์กับลูกค้าและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- จัดบูธออกงานแสดงโครงการของบริษัท ตามสถานที่ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด, ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์โครงการต่างๆ ของบริษัทให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในปี 2552 และปี 2553 บริษัทได้สร้างตราสินค้าและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการจดจำผลิตภัณฑ์ของบริษัท ภายใต้ชื่อ "Sixnature" ซึ่งเป็นตราสินค้าประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น และ ภายใต้ชื่อ "Citysense" เป็นตราสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ในปี 2554 บริษัทได้สร้างตราสินค้าภายใต้ชื่อ "Zerene" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว ในปี 2556 บริษัทได้สร้างตราสินค้าเพิ่มขึ้น ภายใต้ชื่อ "Iconature" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านแฝด และภายใต้ชื่อ "PRINN" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับบน โดยในปี 2557 บริษัทได้เปิดตัวตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ "Zelle" เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) และ CORAZON เป็นตราสินค้าประเภท ทาวน์โฮมออฟฟิศระดับปานกลาง - บน

#### 4. ด้านต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคาค่าต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาค่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่ตลาดยอมรับได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม มีการใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดี และได้มาตรฐานโดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

#### 5. บริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

#### ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ลูกค้าในแต่ละรายได้จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย ที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผล เงื่อนไข และข้อจำกัด ทั้งนี้ ถือได้ว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับตามความต้องการ บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

- 1) กลุ่มที่มีรายได้สูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยว ตลาดบนในชื่อโครงการ "ปรีณสิริ (PRINN)"
- 2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในชื่อโครงการ "ซีรีเน (Zerene)" และ "อิคอนเนเจอร์ (Iconature)" ประเภททาวน์โฮมออฟฟิศในชื่อโครงการ "โคราซอน (CORAZON)" ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ "เดอะคอมพลีท (The Complete)," "บริดจ์ (Bridge)," "เดอะไพรด์ (The Pride)," "สมาร์ต Z" (SmartZ), และ "เซล (Zelle)"



3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลางลงไป สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภททาวน์โฮมในชื่อโครงการ "ซิกเนเจอร์" (Sixnature) และทาวน์เฮ้าส์ในชื่อโครงการ "ซิตีเซนส์" (Citysense) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ "สมาร์ท คอนโด" (Smart Condo)

#### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์ผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัทซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกจัดงานแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย

#### ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

##### ภาวะอุตสาหกรรม

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินภาพรวมตลาดอสังหาฯ ปี 2561 แนวโน้มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยว่า ตัวเลขเศรษฐกิจปีนี้ขยายตัวดีขึ้นและต่อเนื่องในปี 2561 โดยเชื่อว่าอัตราการขยายตัวเศรษฐกิจ (จีดีพี) จะมากกว่า 4% สำหรับภาคอสังหาฯ ตัวเลขที่สะท้อนภาวะตลาด คือตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีทิศทางดีขึ้นในช่วงปลายปี 2560 และคาดว่าจะในปี 2561 การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจะขยายตัว 6.1% ขณะที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล การโอนกรรมสิทธิ์จะขยายตัวกว่า 8.6% ส่วนภูมิภาคขยายตัวประมาณ 2% ซึ่งเป็นผลจากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทั่วประเทศที่ขยายตัวมากถึง 17% ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นตามราคาที่อยู่อาศัยที่ 12.6% ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ขยายตัว 3.9% หรือ 6.1 แสนล้านบาท

ทั้งนี้ สิ้นปี 2560 คาดว่ามีผู้นิตเลือกขายอยู่ประมาณ 2.6 แสนยูนิต ส่วนสิ้นปี 2561 คาดจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายประมาณ 2.7 แสนยูนิต โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นจากจำนวนอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบว่าเท่าๆ กัน แต่ในภูมิภาคจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นเป็นหลักมีอาคารชุดบ้างใน จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งการระบายซัพพลายอยู่ในระดับเดียวกับค่าเฉลี่ยปีที่ผ่านๆ มา จึงมั่นใจซัพพลายระดับนี้ไม่เกิดภาวะโอเวอร์ซัพพลายและเพียงพอต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่เติบโตต่อเนื่อง

"ปีหน้าอุปทานในตลาดจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ไม่เกิดภาวะฟองสบู่ ถึงสิ้นปีคาดว่าจะอยู่ที่ 2.76 แสนหน่วย กรุงเทพฯ และปริมณฑลแนวราบและคอนโดใกล้เคียงกันขณะที่แนวราบจะมากกว่า การขายคอนโดจะเร็วอยู่ที่ 8 เดือน แนวราบอยู่ที่ 10-13 เดือน ดูแล้วภาคอสังหาฯ จะปรับตัวดีขึ้นอย่างแน่นอน" ดร.วิชัย กล่าว

(ที่มา : หนังสือพิมพ์เดอะเบียร์ธุรกิจวันที่ 11 มกราคม 2561 [http://www.reic.or.th/News/News\\_Detail.aspx?newsid=55855](http://www.reic.or.th/News/News_Detail.aspx?newsid=55855))

ทั้งนี้ บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รายงาน ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ เดือนมกราคม - ธันวาคม 2560 พบว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายทั้งหมด 112,948 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 426,959 ล้านบาท มีสัดส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยคิดเป็น 99.9% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ดังนี้

| จำนวนหน่วยทั้งหมด / Total No. of Units      |                        |                   |                          |                           |                         |                            |                                        |                          |              |
|---------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------------|
| ระดับราคา (ลบ.)<br>Price Range<br>(ml.Baht) | บ้านเดี่ยว<br>Detached | บ้านแฝด<br>Duplex | ทาวน์เฮ้าส์<br>Townhouse | อาคารพาณิชย์<br>Shophouse | อาคารชุด<br>Condominium | ที่ดินจัดสรร<br>Land Subdy | รวม(ที่อยู่อาศัย)<br>Total Residential | RE (อื่นๆ)<br>Other R.E. | รวม<br>Total |
| จำนวนโครงการ                                | 85                     | 47                | 143                      | 33                        | 137                     | 0                          | 382                                    | 7                        | 389          |
| <0.500 ml.Baht                              |                        |                   |                          |                           |                         |                            |                                        |                          |              |
| 0.500-1.000                                 |                        |                   | 447                      |                           | 644                     |                            | 1,091                                  |                          | 1,091        |
| 1.001-2.000                                 | 7                      | 34                | 11,671                   | 29                        | 19,044                  |                            | 30,785                                 |                          | 30,785       |
| 2.001-3.000                                 | 8                      | 990               | 15,287                   | 28                        | 18,810                  |                            | 35,123                                 |                          | 35,123       |
| 3.001-5.000                                 | 4,540                  | 1,817             | 6,105                    | 542                       | 14,495                  |                            | 27,499                                 |                          | 27,499       |
| 5.001-10.000                                | 3,873                  | 546               | 355                      | 313                       | 9,239                   |                            | 14,326                                 | 22                       | 14,348       |
| 10.001-20.000                               | 1,051                  | 118               | 9                        |                           | 1,685                   |                            | 2,863                                  | 88                       | 2,951        |
| >20.000                                     | 358                    | 49                |                          | 15                        | 693                     |                            | 1,115                                  | 36                       | 1,151        |
| Overall                                     | 9,837                  | 3,554             | 33,874                   | 927                       | 64,610                  | 0                          | 112,802                                | 146                      | 112,948      |
| Proportion                                  | 9%                     | 3%                | 30%                      | 1%                        | 57%                     | 0%                         | 99.9%                                  | 0.1%                     | 100%         |

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอเรียเบิลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

| ระดับราคา (ลบ.)<br>Price Range<br>(ml.Baht) | มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)   Development Value (mil.Baht) |                   |                          |                           |                         |                            | รวม(ที่อยู่อาศัย)<br>Total Residential | RE (อื่นๆ)<br>Other R.E. | รวม<br>Total |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------------|
|                                             | บ้านเดี่ยว<br>Detached                                        | บ้านแฝด<br>Duplex | ทาวน์เฮ้าส์<br>Townhouse | อาคารพาณิชย์<br>Shophouse | อาคารชุด<br>Condominium | ที่ดินจัดสรร<br>Land Subdy |                                        |                          |              |
| <0.500 mil.Baht                             |                                                               |                   |                          |                           |                         |                            |                                        |                          |              |
| 0.500-1.000                                 |                                                               |                   | 447                      |                           | 594                     |                            | 1,040                                  |                          | 1,040        |
| 1.001-2.000                                 | 13                                                            | 53                | 19,927                   | 58                        | 31,750                  |                            | 51,801                                 |                          | 51,801       |
| 2.001-3.000                                 | 21                                                            | 2,801             | 37,795                   | 71                        | 45,429                  |                            | 86,116                                 |                          | 86,116       |
| 3.001-5.000                                 | 18,913                                                        | 6,728             | 23,076                   | 2,092                     | 55,792                  |                            | 106,601                                |                          | 106,601      |
| 5.001-10.000                                | 26,124                                                        | 3,272             | 2,651                    | 2,470                     | 63,933                  |                            | 98,449                                 | 171                      | 98,620       |
| 10.001-20.000                               | 16,503                                                        | 1,775             | 164                      |                           | 23,774                  |                            | 42,216                                 | 1,394                    | 43,611       |
| >20.000                                     | 10,225                                                        | 2,531             |                          | 457                       | 24,977                  |                            | 38,190                                 | 980                      | 39,170       |
| Overall                                     | 71,799                                                        | 17,159            | 84,058                   | 5,148                     | 246,249                 | 0                          | 424,413                                | 2,546                    | 426,959      |
| Proportion                                  | 17%                                                           | 4%                | 20%                      | 1%                        | 58%                     | 0%                         | 99.4%                                  | 0.6%                     | 100%         |

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอเรียเบิลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ เดือนมกราคม - ธันวาคม 2560 มีจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เสนอขาย เป็นอาคารชุด 64,612 หน่วย มีมูลค่า 246,249 ล้านบาท คิดเป็น 58% ของมูลค่ารวม รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 34,801 หน่วย มูลค่า 89,206 ล้านบาท คิดเป็น 21% ของมูลค่ารวม และอันดับที่ 3 คือ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 13,391 หน่วย มูลค่า 88,958 ล้านบาทคิดเป็น 21% ของมูลค่ารวม

มูลค่าอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 5-10 ล้านบาท มีมูลค่า 63,933 ล้านบาท คิดเป็น 26% รองลงมาคือ อาคารชุดกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท มูลค่า 55,792 ล้านบาท คิดเป็น 23% และ อันดับที่ 3 เป็นอาคารชุดกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท มูลค่า 45,429 ล้านบาท คิดเป็น 18% ของมูลค่ารวมอาคารชุด

สำหรับทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีมูลค่า 37,866 ล้านบาท คิดเป็น 42% รองลงมาคือระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 25,168 ล้านบาท คิดเป็น 28% อันดับสาม คือกลุ่มระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีมูลค่า 19,985 ล้านบาท หรือคิดเป็น 22% ของมูลค่ารวมทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์

โดยที่ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 5-10 ล้านบาท มีมูลค่า 29,396 ล้านบาท คิดเป็น 33% อันดับสองคือ ระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 25,641 ล้านบาท คิดเป็น 29% อันดับสาม คือระดับ 10-20 ล้านบาท มีมูลค่า 18,278 ล้านบาท คิดเป็น 21% ของมูลค่ารวมบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของเดือน มกราคม - ธันวาคม 2560

| ระดับราคา (ลบ.)<br>Price Range<br>(ml.Baht) | จำนวนหน่วยที่ขายได้    |                   |                          |                           |                         |                            | รวม(ที่อยู่อาศัย)<br>Total Residential | RE (อื่นๆ)<br>Other R.E. | สัดส่วน<br>Proportion |
|---------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                             | บ้านเดี่ยว<br>Detached | บ้านแฝด<br>Duplex | ทาวน์เฮ้าส์<br>Townhouse | อาคารพาณิชย์<br>Shophouse | อาคารชุด<br>Condominium | ที่ดินจัดสรร<br>Land Subdy |                                        |                          |                       |
| <0.500 mil.Baht                             |                        |                   |                          |                           |                         |                            |                                        |                          |                       |
| 0.500-1.000                                 |                        |                   | 124                      |                           | 233                     |                            | 357                                    |                          | 357                   |
| 1.001-2.000                                 | 0                      | 19                | 1,824                    | 21                        | 7,098                   |                            | 8,962                                  |                          | 8,962                 |
| 2.001-3.000                                 | 2                      | 108               | 2,784                    | 23                        | 7,026                   |                            | 9,943                                  |                          | 9,943                 |
| 3.001-5.000                                 | 373                    | 299               | 1,646                    | 101                       | 9,132                   |                            | 11,551                                 |                          | 11,551                |
| 5.001-10.000                                | 439                    | 211               | 82                       | 84                        | 4,838                   |                            | 5,654                                  | 9                        | 5,663                 |
| 10.001-20.000                               | 95                     | 18                | 2                        |                           | 945                     |                            | 1,060                                  | 30                       | 1,090                 |
| >20.000                                     | 54                     | 10                |                          | 2                         | 219                     |                            | 285                                    | 13                       | 298                   |
| Overall                                     | 963                    | 665               | 6,462                    | 231                       | 29,491                  | 0                          | 37,812                                 | 52                       | 37,864                |
| Proportion                                  | 3%                     | 2%                | 17%                      | 1%                        | 78%                     | 0%                         | 99.9%                                  | 0.1%                     | 100%                  |



## จำนวนหน่วยที่ขายได้ของเดือน มกราคม - ธันวาคม 2559

| ระดับราคา (ลบ.)<br>Price Range<br>(ml.Baht) | จำนวนหน่วยที่ขายได้    |                   |                          |                           |                         |                            |                                        | RE (อื่นๆ)<br>Other R.E. | สัดส่วน<br>Proportion |
|---------------------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                             | บ้านเดี่ยว<br>Detached | บ้านแฝด<br>Duplex | ทาวน์เฮ้าส์<br>Townhouse | อาคารพาณิชย์<br>Shophouse | อาคารชุด<br>Condominium | ที่ดินจัดสรร<br>Land Subdy | รวม(ที่อยู่อาศัย)<br>Total Residential |                          |                       |
| <0.500 ml.Baht                              |                        |                   |                          |                           |                         |                            | 0                                      |                          |                       |
| 0.500-1.000                                 |                        |                   | 133                      |                           | 2,937                   |                            | 3,070                                  |                          | 3,070                 |
| 1.001-2.000                                 |                        | 20                | 1,661                    | 191                       | 8,662                   |                            | 10,534                                 |                          | 10,534                |
| 2.001-3.000                                 | 42                     | 118               | 2,028                    | 61                        | 4,790                   | 2                          | 7,041                                  |                          | 7,041                 |
| 3.001-5.000                                 | 517                    | 672               | 711                      | 246                       | 4,607                   |                            | 6,753                                  |                          | 6,753                 |
| 5.001-10.000                                | 581                    | 148               | 23                       | 112                       | 4,205                   |                            | 5,069                                  | 6                        | 5,075                 |
| 10.001-20.000                               | 26                     | 1                 | 28                       | 14                        | 719                     |                            | 788                                    | 3                        | 791                   |
| >20.000                                     | 51                     | 7                 |                          |                           | 173                     |                            | 231                                    | 5                        | 236                   |
| Overall                                     | 1,217                  | 966               | 4,584                    | 624                       | 26,093                  | 2                          | 33,486                                 | 14                       | 33,500                |
| Proportion                                  | 4%                     | 3%                | 14%                      | 2%                        | 78%                     | 0%                         | 100.0%                                 | 0.0%                     | 100%                  |

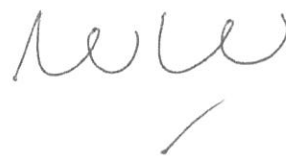
ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอริเยลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนหน่วยที่ขายได้ของที่อยู่อาศัยทุกประเภท พบว่าในเดือนมกราคม - ธันวาคม 2560 เท่ากับ 37,812 หน่วย เปรียบเทียบกับช่วงเดือนมกราคม - ธันวาคม 2559 เท่ากับ 33,486 หน่วย หรือเพิ่มขึ้น 13% โดยที่ อาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 3,398 หน่วย หรือเพิ่มขึ้น 13% ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนขายได้เพิ่มขึ้น 1,485 หน่วย หรือเพิ่มขึ้น 29% และ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ลดลง 555 หน่วย หรือลดลง 25% แสดงว่าระหว่างเดือนมกราคม - ธันวาคม 2560 อาคารชุดพักอาศัยมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของการขายอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคา 3-5 ล้านบาท 98%

## ศักยภาพในการแข่งขัน

จากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ของบริษัทในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมาอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันทำให้บริษัทถือได้ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นที่รู้จักของผู้บริโภค จากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน "The Art of Living" ด้วยผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีคุณภาพสูง มีความประณีต คัดสรรวัสดุคุณภาพด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน จนได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า ทำให้บริษัทมีศักยภาพสูงในการแข่งขัน และยังมิปัจจัยที่ส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการแข่งขันได้ ดังนี้

- 1) บริษัทมีการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ให้มีคุณภาพสูง เน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค
- 2) บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น "Awards of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย "บ้านจัดสรรอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ปี 2550" จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานกระทรวงพลังงาน และรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People's Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ในปี 2559 ที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญด้านพลังงานและมีความมุ่งมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้พัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมไปพร้อมๆ กับความพยายามที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงานครอบคลุมตั้งแต่การผลิตไปจนกระทั่งผลิตภัณฑ์และบริการต่างๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ผู้รับเหมา ประชาชนในชุมชนรอบข้างโครงการ เป็นต้น
- 3) บริษัทมีนโยบายที่เน้นการสร้างแตกต่าง (Differentiate) ในสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความได้เปรียบด้านการแข่งขัน
- 4) บริษัทมีการบริหารควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยการบริหารการจัดซื้อ จัดจ้างได้ทันต่อความต้องการ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง การมีพันธมิตร (บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเพื่อจัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเป็นผู้ผลิตแบบหลักให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัท เป็นต้น
- 5) บริษัทมีการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจุดมุ่งให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- 6) บริษัทมีการเน้นบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และถือเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของลูกค้า



**แนวนโยบายอุดหนุนและการแข่งขันในอนาคต**

จากภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ การประกาศกฎกระทรวง หรือพระราชบัญญัติ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน การประกาศแผนการลงทุนในการคมนาคมต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อต้นทุนที่ดิน แรงงาน วัสดุก่อสร้าง และการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อโอกาสทางธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสม โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ได้แก่

1) ธอส. คลอด 6 มาตรการ ลดดอกเบี้ย ประเมินหนี้ ปล่อยสินเชื่อถูก ช่วยผู้ประกอบการน้ำท่วม ทั้งลูกค้าเดิม-ลูกค้าใหม่ บรรเทาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัย ติดต่อดำเนินการ 31 ต.ค. 2560 นี้

นายชัชวาล ตรีโล กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่าตามที่ปัจจุบันได้เกิดสถานการณ์ฝนตกหนัก ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมภัยในหลายจังหวัด จนส่งผลให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนทั้งที่อยู่อาศัย และการประกอบอาชีพ จึงออกมาตรการช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าประชาชนที่ประสบทุกข์ภัย รวมถึงมาตรการฟื้นฟูภายหลังน้ำลดระดับลงโดยเตรียมวงเงิน 500 ล้านบาท จัดทำ "โครงการเงินกู้ที่อาศัยเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการทุกภัย ปี 2560" โดยธนาคารจะพิจารณาตามระดับความเสียหาย

ทั้งนี้มาตรการที่ 1 สำหรับลูกค้าเดิมของ ธอส. กรณีหลักประกัน (ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนกับธนาคาร) ได้รับผลกระทบ ธนาคารจะลดภาระดอกเบี้ยและเงินงวดผ่อนชำระ โดยคิดอัตราดอกเบี้ย 0% ต่อปี นาน 3 เดือนแรก เดือนที่ 4-12 อัตราดอกเบี้ย MRR -2.50% ต่อปี ปีที่ 2 อัตราดอกเบี้ย MRR -2.00% ต่อปี ปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ย MRR -1.00% ต่อปี และปีที่ 4 จนถึงตลอดอายุสัญญาเงินกู้กรณีลูกค้า สวัสดิการดอกเบี้ยเท่ากับ MRR -1.00% ต่อปี กรณีลูกค้ารายย่อยทั่วไป ดอกเบี้ยเท่ากับ MRR (ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MRR ธอส. อยู่ที่ 6.75% ต่อปี)

มาตรการที่ 2 สำหรับลูกค้าใหม่ หรือลูกค้าเดิมของ ธอส. ที่อาคารหรือบ้านได้รับความเสียหาย สามารถขอกู้เพิ่ม หรือกู้ใหม่ เพื่อปลูกสร้างทดแทนหลังเดิม หรือกู้ซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหาย คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่ 3.00% ต่อปี นาน 3 ปี หลังจากนั้น กรณีลูกค้าสวัสดิการ คิดอัตราดอกเบี้ย MRR -1.00% ต่อปี ส่วนลูกค้ารายย่อย คิดอัตราดอกเบี้ย MRR -0.50% ต่อปี

มาตรการที่ 3 ลูกหนี้ที่หลักประกันได้รับความเสียหาย และกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ให้ลูกหนี้ผ่อนหนี้ระยะเวลามากกว่า 1 ปี 4 เดือน คิดอัตราดอกเบี้ย 0% ต่อปี นาน 4 เดือนแรกโดยไม่ต้องชำระเงินงวด จากนั้นเดือนที่ 5-16 อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี โดยให้ผ่อนชำระเงินงวดไม่น้อยกว่าดอกเบี้ยรายเดือน และเมื่อครบระยะเวลาผ่อนหนี้ให้ลูกหนี้กลับมาใช้อัตราดอกเบี้ยตามสิทธิเดิมก่อนที่จะใช้มาตรการนี้

มาตรการที่ 4 ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้ ให้ลูกหนี้ผ่อนหนี้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี อัตราดอกเบี้ย 1% ต่อปี โดยให้ผ่อนชำระเงินงวดไม่น้อยกว่าดอกเบี้ยรายเดือน และเมื่อครบระยะเวลาผ่อนหนี้ให้ลูกหนี้กลับมาใช้อัตราดอกเบี้ยตามสิทธิเดิมก่อนที่จะใช้มาตรการนี้

มาตรการที่ 5 ลูกหนี้ที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวร ให้ผ่อนชำระโดยใช้อัตราดอกเบี้ย 0.01% ต่อปี ตลอดระยะเวลาที่คงเหลือตามสัญญา

มาตรการที่ 6 กรณีที่อยู่อาศัยได้รับความเสียหายทั้งหลังและไม่สามารถซ่อมแซมได้ ให้ปล่อยหนี้ในส่วนจากราคาอาคาร และให้ผ่อนชำระต่อเฉพาะในส่วนที่ดินที่คงเหลือเท่านั้น

สำหรับผู้ที่ต้องการกู้เพื่อปลูกสร้างซ่อมแซมอาคาร ธนาคารกำหนดวงเงินให้กู้ต่อรายไว้ไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อ 1 หลักประกัน โดยคุณสมบัติของผู้ที่สามารถเข้าร่วม "โครงการเงินกู้ที่อาศัยเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการทุกภัย ปี 2560" จะต้องเป็นลูกหนี้เดิมของ ธอส. หรือลูกหนี้ใหม่ ซึ่งมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองหรือคู่สมรสและได้รับความเสียหายจากภาวะประสบทุกข์ภัย สามารถติดต่อได้กับสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตั้งแต่วันที่ 31 ต.ค. 2560 เป็นต้นไป (ที่มา : ไทยรัฐออนไลน์ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 <https://www.thairath.co.th/content/1112887>) อย่างไรก็ตามความสำเร็จของนโยบายดังกล่าวจะต้องพิจารณาถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของสถาบันการเงินด้วย

2) การใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่จะทำให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินตรงกับมูลค่าที่ดินใน ปัจจุบันและการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพการใช้งาน เนื่องจากการถือครองที่ดินยังกระจุกตัวอยู่ในคนกลุ่มน้อย โดยอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งเป็น 1.ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในเกษตรกรรมคิดอัตราภาษี 0.2% ของราคาประเมิน 2.ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์



เป็นที่อยู่อาศัย คิดอัตราภาษี 0.5% 3.ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม คิดอัตราภาษี 2% และ 4.ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่  
ที่จะไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ คิดอัตราภาษีไม่เกิน 2% และจะเพิ่มอัตราภาษี 0.5% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่  
เกิน 5% โดยทางองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะมีอำนาจจัดเก็บภาษีซึ่งจะต้องรอฟะราชกฤษฎีกาและข้อสรุปการกำหนดอัตราภาษี  
อีกครั้ง(ที่มา: [http://www.tnnthailand.com/news\\_detail.php?id=139343&I=news\\_31](http://www.tnnthailand.com/news_detail.php?id=139343&I=news_31) พฤษภาคม 2560)

3) การติดตามรายงานนโยบายทางการเงิน นายจตุรงค์ จันทิพย์ เลขาธิการ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2560 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ในการตัดสินใจนโยบาย คณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีกว่าที่ประเมินไว้เดิมตามแรงส่งจากภาคต่างประเทศ ขณะที่อุปสงค์ในประเทศขยายตัวได้ดีขึ้นต่อเนื่อง อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีทิศทางปรับสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามที่ประเมินไว้ ขณะที่ภาวะการเงินโดยรวมยังอยู่ในระดับผ่อนคลายและเอื้อต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ด้านเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอยู่ในเกณฑ์ดี แต่มีความเสี่ยงในบางจุดที่อาจสะสมความเปราะบางในระบบการเงินในระยะต่อไป คณะกรรมการฯ เห็นว่านโยบายการเงินที่ผ่อนคลายเป็นระดับปัจจุบันมีส่วนช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจและเอื้อให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปกลับเข้าสู่เป้าหมายได้ แม้อาจต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้

(ที่มา ข่าว ธปท. ฉบับที่ 57/2560 วันที่ 8 พฤศจิกายน 2560)

[https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Documents/PressMPC\\_72560\\_HISO47.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Documents/PressMPC_72560_HISO47.pdf)

4) การติดตามการเปลี่ยนแปลงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ เกี่ยวกับเกณฑ์ LTV ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อโครงการ สินเชื่อรายย่อย เพื่อการปรับกลยุทธ์การตลาดและการขายของบริษัทให้เหมาะสมกับสภาพการแข่งขัน

5) สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติอนุมัติร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น กระทรวงการคลังได้นำร่างกฎหมายดังกล่าวเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) เพื่อให้มีผลบังคับใช้วันที่ 2561 ซึ่งขณะนี้ยังอยู่ในการพิจารณาของกรรมาธิการพิจารณาในวาระ 2 และคาดว่าจะมีผลบังคับใช้สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2561 (ที่มา <http://daily.bangkokbiznews.com/detail/311822>) ซึ่งเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้บริษัทใช้กลยุทธ์ที่เหมาะสมในการจัดซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจต่อไป

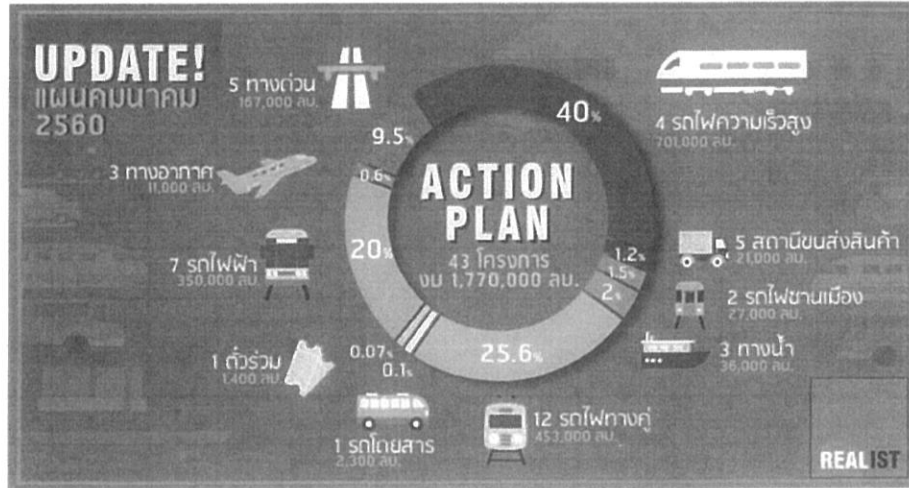
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ เริ่มใช้ปี 2562

[illegible]

6) การติดตามแผนงานโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ ที่จะทำให้มีการขยายตัวของเศรษฐกิจ เขตชุมชน เกิดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย บริษัทจึงติดตามข่าวสารเพื่อการวางแผนเปิดโครงการใหม่ ๆ ในทำเลที่เหมาะสม (ที่มา ประชาชาติออนไลน์ วันที่ 8 ตุลาคม 2558 <http://thinkofliving.com/2015/10/08/thailand-mega-project-2015-2016/>)

new

## แผนการคมนาคม



## 1. ความคืบหน้าด้านรถไฟความเร็วสูง

## 1. รถไฟความเร็วสูง กทม. – โคราซ

รอ EIA ผ่านก่อน คาดจะเป็นช่วงเดือน ก.ย.

ส่วนการออกแบบในส่วนที่เหลือ ได้เร่งให้จีนส่งมอบ

แบบให้เร็วขึ้น เพื่อให้ รถฟ. มีเวลาเตรียมแผนเปิด

ประมาณผู้รับเหมาในช่วง 2, 3, 4



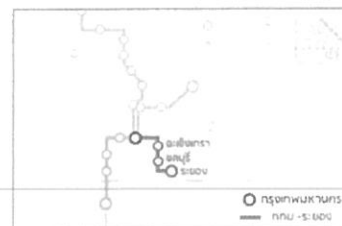
## 2. รถไฟความเร็วสูง กทม. – ระยอง

ญี่ปุ่นสนใจลงทุนรถไฟความเร็วสูง กทม. – ระยอง

และพัฒนาความเป็นหุ้นส่วนด้านยุทธศาสตร์กับไทย

ในด้านต่างๆทุกมิติโดย รมท. เศรษฐกิจฯ ญี่ปุ่นเตรียม

นำนักธุรกิจ 500 คนมาเยือนไทย 11 – 13 ก.ย. นี้



## 3. รถไฟความเร็วสูง กทม. – พิษณุโลก – เชียงใหม่

ฝ่ายญี่ปุ่นเสนอให้ปรับรูปแบบการใช้งานสถานีกลาง

บางซื่อ เพราะ จำเป็นต้องแยกขบวนขบวนรถไฟความเร็ว

สูงที่สถานีกลาง ออกจากระบบรถไฟอื่นๆ เพื่อให้เกิด

ความปลอดภัย ไม่กระทบการปรับเปลี่ยนรูปแบบการ

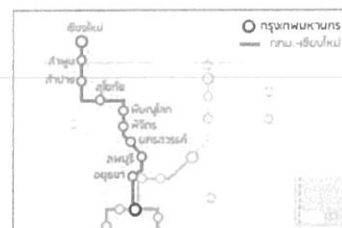
ลงทุนและแบบการก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อ เพราะไทย

มีแผนแม่บทพัฒนาพื้นที่สถานีกลางบางซื่อและพื้นที่

ย่านพหลฯ ทั้งหมดไว้แล้ว ยืนยันโครงการเดินทางตามกรอบ ส่วนเรื่องลงนามความร่วมมือและเริ่มก่อสร้างต้องรอฟัง

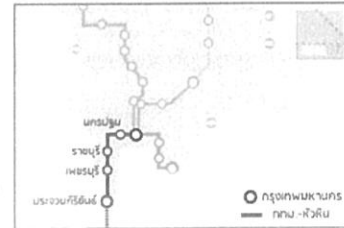
ความเห็นจากญี่ปุ่นอีกครั้ง รวมทั้งญี่ปุ่นจะใช้ระบบรถไฟชินคันเซน มาใช้ในโครงการ แบ่งการดำเนินการออกเป็น 2

ระยะ ได้แก่ 1. ช่วงกทม. – พิษณุโลก และ 2. ช่วงพิษณุโลก – เชียงใหม่



## 4. รถไฟความเร็วสูง ช่วงกทม. - หัวหิน

อยู่ในช่วงกลับเปิดรับฟังความคิดเห็นจากนักลงทุนใหม่  
เพราะแบบเดิมทำแบบสอบถามความเห็นผ่านจดหมาย  
ซึ่งผิดเงื่อนไขการร่วมทุนแบบพีพีพี คาดว่าจะรับฟังความ  
เห็นใหม่แล้วเสร็จพร้อมสรุปเสนอ สคร. พิจารณาได้ในช่วงต้นเดือน มิ.ย. นี้



## 2. ความคืบหน้าด้านรถไฟทางคู่

- |                                 |                                      |                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1. ช่วงหัวหิน - ประจวบคีรีขันธ์ | 5. ช่วงปากน้ำโพ - เด่นชัย            | 9. ช่วงชุมทางถนนจิระ - อุบลราชธานี |
| 2. ช่วงชุมพร - สุราษฎร์ธานี     | 6. ช่วงเด่นชัย - เชียงใหม่           | 10. ช่วงบ้านไผ่ - นครพนม           |
| 3. ช่วงสุราษฎร์ธานี - สงขลา     | 7. ช่วงเด่นชัย - เชียงราย - เชียงของ | *11. ช่วงนครปฐม - หัวหิน           |
| 4. ช่วงหาดใหญ่ - ปาดังเบซาร์    | 8. ช่วงขอนแก่น - หนองคาย             | *12. ช่วงพนัสนิคม - ปากน้ำโพ       |



รถไฟชุมพร - สุราษฎร์ เริ่มก่อสร้างปี 61

รถไฟหัวหิน - ประจวบฯ ได้ผู้รับเหมาแล้ว

รถไฟทางคู่ชุมพร - สุราษฎร์ธานี เริ่มก่อสร้างปี 61 ใช้เวลาสร้าง 3 ปี โดยจะเปิดบริการปี 64 ส่วนรถไฟทางคู่หัวหิน - ประจวบฯ ผู้ชนะการประกวดคือ บ.อิตาเลียนไทยดีเวลอปเม้นท์ โดยมีกรอบดำเนินการใน 4 ปี

รถไฟ สุราษฎร์ - หาดใหญ่ - สงขลา

จะเริ่มก่อสร้างปี 61 อยู่ร่วมในโครงการรถไฟทางคู่ช่วงสุราษฎร์ธานี - ชุมทางหาดใหญ่ - สงขลา ก่อสร้างเชื่อมโครงการรถไฟทางคู่ช่วง ชุมพร - สุราษฎร์, ประจวบคีรีขันธ์ - ชุมพร, หัวหิน - ประจวบคีรีขันธ์, นครปฐม - หัวหิน และ ชุมทางหาดใหญ่ - ปาดังเบซาร์ โดยกำหนดแล้วเสร็จในปี 64

เลื่อนสร้างรถไฟสายเด่นชัย - เชียงรายออกเป็นปี 64

การก่อสร้างเส้นทางรถไฟเชื่อมจาก อ. เด่นชัย จ. แพร่ ไปยัง จ. เชียงราย หลังการรถไฟแจ้งว่าจะพยายามให้มีการก่อสร้างภายในปี 60 นั้น ล่าสุดโครงการจะเลื่อนก่อสร้างออกเป็นปี 64 เพราะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมอีกเล็กน้อย เนื่องจากมีบางช่วงของเส้นทางที่ต้องผ่านป่าเขา

รฟท.ออกแบบใหม่รถไฟฟ้าโคราช 5.1 กม.

จากเปิดประชุมพิจารณาโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าทางคู่ยกระดับ ช่วงมาบะเมา – ชุมทางจิระ ผ่านตัวเมืองนครราชสีมา และ อ. สีคิ้ว ได้ข้อสรุปแก้ไขปัญหาดัดทางรถไฟ จะมี ถ. ลอดทางรถไฟจำนวน 8 แห่ง และ เป็นโครงสร้างยกระดับทางรถไฟ 5.1 กม. เริ่มก่อสร้างจากช่วงเลยสถานีภูเขาลาด และได้มีแนวทางดำเนินการในพื้นที่ตัวเมือง นครราชสีมา

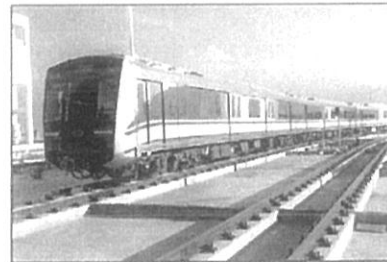
### 3. ความคืบหน้าด้านรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- 1.สายสีน้ำเงิน บางแค – พุทธรักษาสายสี
- 2.สายสีส้ม ดิเลชั่น – ศูนย์วัฒนธรรมฯ
- 3.สายสีเขียวเข้ม สมุทรปราการ – บางปู
- 4.สายสีเขียวเข้ม คูคต – ลำลูกกา

- 5.ระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อม ทลท. ส่วนต่อขยาย (ช่วงดอนเมือง – บางซื่อ – พญาไท) ARL
- 6.ระบบขนส่งมวลชน จังหวัดภูเก็ต
- \*7.สายสีม่วง ช่วงเตาปูน – ราษฎร์บูรณะ

สายสีม่วง เตาปูน – ราษฎร์บูรณะแล้ว

เริ่มต้นก่อสร้างโครงการในช่วงปลายปี 61 และเปิดให้บริการในเดือน พ.ค. 67  
ระยะเวลาก่อสร้างราว 6 ปี

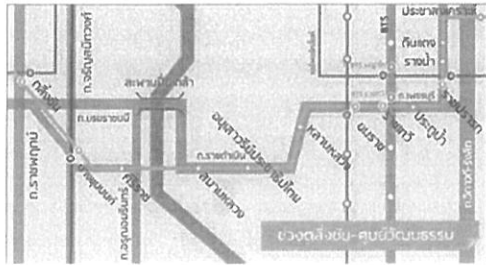


ระบบขนส่งมวลชน จังหวัดภูเก็ต คาดได้ผู้รับสัมปทานต้นปีหน้า โดยพลเอกจะเริ่มสร้างจากท่าอากาศยานภูเก็ตถึง 5 แยกประกอบด้วย 6 ทางลอด และ 1 สถานียกระดับ ที่สนามบินนานาชาติภูเก็ต ประกอบด้วย 24 สถานี โดยในพื้นที่เขตเมืองเก่า จะออกแบบให้สอดคล้องกับสถาปัตยกรรมแบบฮิสโทรริกส์ อนุรักษ์ย่านเมืองเก่าภูเก็ต คาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างได้ในปีหน้า และ โครงการมีระยะเวลา 3 ปี หรืออาจจะแล้วเสร็จก่อนกำหนด

สายสีน้ำเงิน ส้ม เขียว เข้า ครม.

อยู่ระหว่างเตรียมเสนอ ครม. อนุมัติ นอกจากนี้ยังปรับลด 2 สถานีออก เป็นเส้นทางบางขุนนนท์ – ศูนย์วัฒนธรรมฯ จากเดิมเส้นทางดิเลชั่น – ศูนย์วัฒนธรรมฯ เพราะไม่ต้องการลงทุนทับซ้อนกับเส้นทางไฟสายสีแดงของ รฟท. และเมื่อผ่าน ครม. จะประมูลใช้เวลาก่อสร้าง 5 – 6 ปี

*Handwritten signature*



แผนที่เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีส้ม (เดก)



แผนที่เส้นทางรถไฟฟ้าสายเขียว



แผนที่เส้นทางรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน

#### 4. ความคืบหน้าด้านรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

1. สายสีแดงเข้ม ช่วงรังสิต-มธ. รังสิต
2. สายสีแดงอ่อน ส่วนต่อขยาย ช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช

สายสีแดงเข้มเสร็จในปี 61 สีแดงอ่อนปี 62

สำหรับรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ระหว่างสถานีบางซื่อ – หัวลำโพง มีทั้งหมด 5 สถานี คือ สามเสน ราชวิถี ยมราช ยศเส และ หัวลำโพง โดยคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือน พ.ศ. 61 รวมถึงส่วนต่อขยายระหว่างสถานี รังสิต – ธรรมศาสตร์ และ จะเพิ่มอีก 3 สถานี คือ คลองหนึ่ง เชียงราก และ ธรรมศาสตร์ คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือน พ.ศ. 61 เช่นกัน

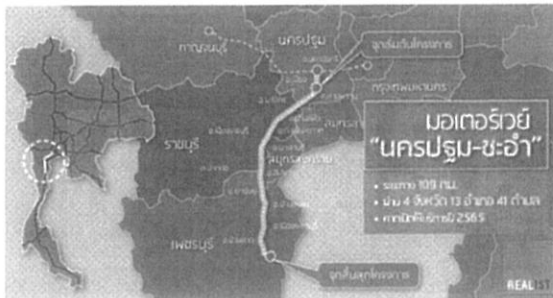
รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีแดงอ่อน บางซื่อ-ตลิ่งชัน ตอนนี้ได้ข้อมูลมาว่าสร้างเสร็จแล้ว แต่ต้องรอเชื่อมระบบเข้ากับรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (บางซื่อ – รังสิต) ที่กำลังก่อสร้างอยู่ก่อน คาดว่าจะสามารถเปิดใช้งาน โดยเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีแดงได้ภายในปี 2561 นอกจากนี้ยังจะมีส่วนต่อขยายของสายนี้ ระหว่างตลิ่งชัน – ธนบุรีศิริราช คาดว่าแล้วเสร็จปี 61 และส่วนต่อขยายระหว่าง ตลิ่งชัน – ศาลายา คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 62



10/10

## 5. ความคืบหน้ามอเตอร์เวย์ และทางด่วน

- 1.มอเตอร์เวย์ สายนครปฐม – ะอ้า
- 2.มอเตอร์เวย์ สายหาดใหญ่ – ชายแดนไทย / มาเลเซีย
- 3.ทางด่วน สายพระราม 3 – ดาวคะนอง – วงแหวนรอบนอก กทม. ด้านตะวันตก
- 4.ทางด่วนชั้นที่ 3 สายเหนือ ตอน N2 และ E – W Corridor
- 5.โครงการทางพิเศษ สายกระทุ่ม – ป่าตอง



แผนที่เส้นทางมอเตอร์เวย์ นครปฐม – ชะอำ

## มอเตอร์เวย์ นครปฐม – ชะอำ ผ่าน EIA แล้ว

โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสาย นครปฐม – ชะอำ ความคืบหน้า อยู่ระหว่างเสนอรูปแบบการลงทุนแก่ กระทรวงคมนาคมออกแบบรายละเอียด (Detail Design) แล้วเสร็จ ผ่าน EIA แล้ว อยู่ระหว่างออกพระราชกฤษฎีกาเวนคืน

พระราม 3 – ดาวคะนอง สร้างด่วนคาดว่าจะเปิดใช้ปี 64  
กระทรวงคมนาคม เผยว่าเมื่อวันที่ 6 มิ.ย.60 ครม. มีมติเห็นชอบให้การทางพิเศษ เป็นผู้ดำเนินการทางพิเศษสายพระราม 3 – ดาวคะนองวงแหวนรอบนอก กทม. ด้านตะวันตกระยะทาง 18.7 กม. คาดว่าจะเวนคืนที่ดิน 18 เดือน ตั้งแต่ ก.ย. 60 – ก.พ. 62 จำกัที่ปรึกษาตั้งแต่ เม.ย. – ส.ค.60 เปิดประกวดราคา ก.ค. – ต.ค. 60 ก่อสร้างใช้เวลา 39 เดือน ตั้งแต่ ธ.ค. 60 เปิดใช้ มี.ค. 64



แผนที่เส้นทางด่วน พระราม 3 – ดาวคะนอง



แผนที่เส้นทางด่วนชั้นที่ 3 สายเหนือ N2 แยกถนน – วงแหวนรอบนอก

(ที่มา: <http://www.realist.co.th/blog/actionplan-2560/> อัปเดตแผนคมนาคมปี 2560)

## ทางด่วนชั้นที่ 3 สายเหนือ N2 แล้ว

คสช.ได้มีหนังสือแจ้ง กทพ. ให้ดำเนินโครงการทางด่วนชั้นที่ 3 สายเหนือ ตอน N2 และ E – W Corridor และพิจารณาความเป็นไปได้การเชื่อมต่อโครงการกับทางยกระดับอุตสาหกรรม (ดอนเมืองโทลล์เวย์) ที่สนข.เสนอ โดยต้องหารือกับกรมทางหลวง ตอนนี้นำส่งทบทวนการศึกษาความเหมาะสมด้านวิศวกรรม เศรษฐกิจ การเงิน และผลกระทบสิ่งแวดล้อมและออกแบบรายละเอียดของโครงการในช่วง N2 เชื่อมต่อไปยังถนนวงแหวนรอบนอก กทม.



### 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุกๆ โครงการ บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้านและโครงการ การยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

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

#### นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิตตามความต้องการที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลังการผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ ดังนี้

- 1) กำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ให้กับผู้รับเหมา
- 2) จัดการประชุมแผนการก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อนเริ่มงาน
- 3) จัดให้มีวิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานประจำแต่ละโครงการเพื่อควบคุมแผนการก่อสร้างและตรวจรับงานของผู้รับเหมา
- 4) จัดให้มีฝ่ายควบคุมคุณภาพโดยจะเข้าทำการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างทั้งหมด 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 วิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่างๆ เพื่อคอยดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

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

## ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

| รายการ                                                        | 2558  | 2559  | 2560  |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ) | 11.59 | 19.71 | 22.83 |
| จำนวนผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่(ราย)                           | 1     | 1     | 1     |

หมายเหตุ : ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ หมายถึง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ปี 2558 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 10 ของ ยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)

ปี 2559 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท พรเจริญ ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาลักโครงการ ปรีณสิริ สาทร – ราชพฤกษ์

ปี 2560 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท พรเจริญ ก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาลักโครงการ ปรีณสิริ สาทร – ราชพฤกษ์

## การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก ดังนั้นการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งให้เหมาะสม ลอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาสั่งซื้อ ส่วนราคาจะเป็นปัจจัยที่บริษัทใช้พิจารณาประกอบ ทั้งนี้ วัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่ เสาค้ำคาน คอนกรีต เหล็ก Wire mesh โครงหลังคา กระเบื้องมุงหลังคา วัสดุปูพื้นและผนัง สุขภัณฑ์ เป็นต้น

สำหรับการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ได้ดังนี้

- 1) วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหาเนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพและตรงกับที่สัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้
- 2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ส่วนใหญ่จะเป็น วัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้าง ในการจัดหาและจัดซื้อ ปัจจุบันบริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมดประมาณ 200 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภท บริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อ วัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จัดจำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ ใช้จริง

ในปี 2558 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง รวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์

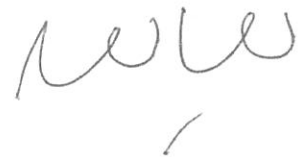
ในปี 2559 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง รวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท ไพร์มมิต จำกัด

ในปี 2560 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้าง รวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท มินิปริซิเมนต์ไทย จำกัด

## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมาในแต่ละโครงการ จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังน้ำบาดาน้ำเสียในบ้านแต่ละ หลัง และในสโมสรสวนกลางทุกๆ โครงการของบริษัท เพื่อให้บ้านเสียได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ

สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบอาคารสูง และอาคารขนาดกลาง ที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป จะอยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทจะยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อสำนักงานนโยบายและแผน



ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ส.ผ.) ซึ่งจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อ ส.ผ. ด้วย ทั้งนี้หาก ส.ผ. พิจารณาแล้วว่าโครงการที่ยื่นขออนุญาตไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ก็จะสามารถให้ปลูกสร้างอาคารต่อไปที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

#### 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

| ประเภทของผลิตภัณฑ์     | จำนวนโครงการ(โครงการ) | จำนวนยูนิต(ยูนิต) | มูลค่า(ล้านบาท) |
|------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| ประเภทหมู่บ้านจัดสรร   | 16                    | 9                 | 65.22           |
| ประเภทอาคารชุดพักอาศัย | 8                     | 1                 | 2.39            |
| รวมทั้งสิ้น            | 24                    | 10                | 67.61           |

ทั้งนี้ ปี 2560 บริษัทมีลูกค้างานที่ยัง ไม่ได้ส่งมอบรวมทั้งโครงการของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 24 โครงการ ดังนี้

- 1) โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 16 โครงการ โดยมีจำนวน 9 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 65.22 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบันบริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน
- 2) โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 8 โครงการ โดยมีจำนวน 1 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 2.39 ล้านบาท

#### การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปงานวิจัยและพัฒนา มีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทจึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้นเพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ามากที่สุด อาทิ การออกแบบจัดผังโครงการ ผังภูมิทัศน์ภายในโครงการ การออกแบบรูปลักษณ์โครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคิดสรรวัสดุก่อสร้าง และ อุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ

การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีดังนี้

- 1) การพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพ และมาตรฐาน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่ดี
- 2) การคิดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งทางวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม ซึ่งเน้นความทันสมัยมีความเหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างในการออกแบบและพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่ใช้กับโครงการของบริษัทด้วย
- 3) การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง และปรับมาตรฐานผลิตให้สูงขึ้น รวมทั้งเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Tunnel formwork มาใช้สำหรับการสร้างทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ โครงการ บ้านปรีญศิริพรพล Sixnature กัลปพฤกษ์ ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศที่จะเปิดขาย และระบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการสมาธิคอนโด และในปี 2553 บริษัทได้ทำการศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Pre-fabrication สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยบริษัทเริ่มนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในปี 2554 ร่วมกับระบบก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน

นอกจากนี้ บริษัทยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การคิดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม อาทิ แบบสอบถาม โฟกัสกรุ๊ป (Focus Group) และยังศึกษาติดตามภาวะการตลาดรวมทั้งความเคลื่อนไหวของผู้ประกอบการรายอื่นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่าง ๆ ผสมผสานกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีการปรับเปลี่ยนแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ 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 เพื่อรองรับการทำงานจากระบบ SAP และเพื่อการปฏิบัติงานที่เกิดความคล่องตัว มีประสิทธิภาพ เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงาน ตลอดจนสามารถตรวจสอบและควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทได้ดียิ่งขึ้นด้วย

#### โครงการในอนาคต

ในปี 2561 บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 6 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,588 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ชื่อโครงการ                          | รูปแบบโครงการ         | ที่ตั้งโครงการ                       | ชนิด* | มูลค่าโครงการ*<br>(ล้านบาท) | กำหนดการเปิดขาย* |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------|-----------------------------|------------------|
| จิตเซนส์ รังสิต                      | ทาวน์เฮ้าส์           | รังสิต                               | 97    | 262                         | 2561             |
| ปริญญ์ คอนโด คลอดทูล ศรีนคร          | คอนโด                 | คลองหลวง                             | 93    | 242                         | 2561             |
| เรล คอนโด รัตนาธิเบศร์ 2             | คอนโด                 | รัตนาธิเบศร์                         | 316   | 695                         | 2561             |
| อิกคอนเนกซ์ ลำลูกกา                  | บ้านเดี่ยวทาวน์เฮ้าส์ | ลำลูกกา (ฝั่งคลอง 5)                 | 237   | 614                         | 2561             |
| ธีรณ ราชนครินทร์ - ปากเกร็ด          | บ้านเดี่ยว            | ราชนครินทร์ - ปากเกร็ด               | 136   | 816                         | 2561             |
| ช.เพรมาเกษม 89 (แยกคลองผดุงกรุงเกษม) | บ้านเดี่ยว            | ช.เพรมาเกษม 89 (แยกคลองผดุงกรุงเกษม) | 125   | 959                         | 2561             |
| รวม*                                 |                       |                                      | 1,004 | 3,588                       |                  |

\*โดยประมาณ

ปี 2560 มีการตั้งงบประมาณเพื่อซื้อที่ดินประมาณ 1,000 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และ คอนโดมิเนียม

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2560 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณ ซอยวิชัยพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2559 เท่ากับ 1,078.74 ล้านบาท

**3. ปัจจัยความเสี่ยง****1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน**

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

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น บริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการ และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านการประกวดราคา และยืนยันราคาเป็นรายปี หรือเป็นรายโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตรทางการค้า

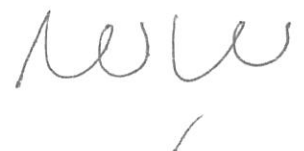
**2. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต**

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมานำเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

**3. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์**

มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินและป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน หรือที่อยู่อาศัย จากธนาคารแห่งประเทศไทยที่กำหนดให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดต้องวางเงินในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไร ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลกระทบทางอ้อมต่อประเทศไทย ประกอบกับมีความกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยและแนวโน้มภาวะอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต หากลูกค้าของบริษัทมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดอาจทำให้ลูกค้าได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ไม่เพียงพอกับค่าบ้านที่เหลือในวันโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดการโอน และการรับรู้รายได้ของบริษัท



อย่างไรก็ตามบริษัท มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ รวมถึงได้มีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร เพื่อความรวดเร็วในการขอและการอนุมัติสินเชื่อให้สัมฤทธิ์ผล

#### 4. ความเสี่ยงเรื่องการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน

จากภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนที่มีแนวโน้มสูงขึ้นอันเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้บริโภครายย่อยอัตราการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจึงสูงขึ้น ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตราการปฏิเสธสินเชื่อมาจากการพิจารณาสินเชื่อรายย่อยของโครงการบ้านจัดสรรเป็นหลัก

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงวางแผนบริหารความเสี่ยงด้วยการให้ลูกค้า Pre Approve กับสถาบันการเงินต่างๆ ที่บริษัทจัดการให้ก่อน การจองซื้อบ้านกับบริษัท ดังนั้น ลูกค้าที่ผ่านการ Pre Approve แล้วจะมั่นใจว่าสามารถกู้ได้แน่นอนและยังสามารถลดขั้นตอนและระยะเวลาในการโอนได้อีกทางหนึ่ง

#### 5. ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนที่เหมาะสมที่สุด สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในปี 2560 อยู่ในระดับทรงตัวทำให้ไม่มีความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอย่างไรก็ดี ในหลายปีที่ผ่านมา บริษัทได้เสนอขายตัวแลกเงิน หุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งตราสารหนี้ที่เสนอขายได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทมีทางเลือกเพิ่มขึ้นสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตและยังเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต

ทั้งนี้บริษัทมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ปี 2560 จำนวน 3,800.21 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้ และตัวแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ยกเว้น เงินกู้ประเภทสินเชื่อก่อสร้างโครงการจำนวน 265.78 ล้านบาท มีภาระดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นจากเดิม ประมาณ 2.66 ล้านบาท



## 4. ทฤษฎีเงินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

## ทฤษฎีเงินของบริษัท

## 4.1 สินค้ำคงเหลือ

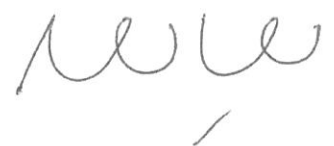
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่าง ๆ บริษัทได้จำจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้



## ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

| ลำดับ                                | ประเภททรัพย์สิน                   | ที่ตั้ง                                                                                      | มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท) | ราคาประเมิน | วันที่ประเมิน | ภาวะผูกพัน (ธนาคาร)   | ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) |
|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)</b> |                                   |                                                                                              |                                       |             |               |                       |                               |                                                         |
| <b>บ้านเดี่ยว</b>                    |                                   |                                                                                              |                                       |             |               |                       |                               |                                                         |
| 1                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 2-2-43.51 ไร่  | สีหาวา วา<br>ถนนลาดพร้าว กม.                                                                 | 22.38                                 | 114.48      | 23 มี.ค. 58   | -                     | 32.09                         | -9.71                                                   |
| 2                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่ | สีวัน ท่าข้าม<br>แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.                                             | 326.33                                | 235.60      | 20 ก.ค. 53    | กสิกรไทย              | 321.91                        | 4.41                                                    |
| 3                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 30-01-68 ไร่   | สีวัน พุทธมณฑล สาย3<br>ก.เคียบคลองทวีวัฒนา แขวงหลักสอง เขตภาษีเจริญ กทม.                     | 24.67                                 | 533.78      | 24 ธ.ค. 53    | ไทยพาณิชย์            | 27.48                         | -2.80                                                   |
| 4                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 53-0-10.1 ไร่  | PRINN สาขา-ราชพฤกษ์<br>ก.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.                            | 625.23                                | 1,465.97    | 17 ก.ค. 58    | ไทยพาณิชย์            | 835.90                        | -210.67                                                 |
| 5                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่  | Iconature เข็มทะเล 19<br>ช.เข็มทะเล 19 เขตบางเขน เขตมีนบุรี                                  | 288.93                                | 181.60      | 14 ก.ย. 54    | ไทยพาณิชย์            | 256.25                        | 32.68                                                   |
| 6                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 41-2-28 ไร่    | Iconature ชามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 109)<br>ช.รามอินทรา 109 แขวงบางเขน เขตมีนบุรี             | 260.86                                | 235.00      | 9 มิ.ย. 54    | ไทยพาณิชย์            | 242.80                        | 18.06                                                   |
| 7                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 34-213.2 ไร่   | ราชพฤกษ์-ปากเกร็ด<br>แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กทม.                                              | 305.24                                | 407.00      | 18 เม.ย. 59   | ไทยพาณิชย์            | 416.22                        | -110.98                                                 |
| <b>บ้านทาวน์โฮมทาวน์เฮ้าส์</b>       |                                   |                                                                                              |                                       |             |               |                       |                               |                                                         |
| 8                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 12-0-0 ไร่     | สีกันแจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)<br>ช.พระยาสุเรนทร์ 24 (ช. 1) แขวงบางเขน เขตคลองสามวา | 111.50                                | 347.69      | 3 มี.ค. 56    | กสิกรไทย              | 109.88                        | 1.62                                                    |
| 9                                    | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 31-1-62.6 ไร่  | สีดีเซนต์ (พระเกษม 80 (อินทปิจ)<br>ค.หลักสอง อ.บางเขน กทม.                                   | 79.35                                 | 503.20      | 20 มิ.ย. 58   | แลนด์ แอนด์<br>เฮ้าส์ | 71.81                         | 7.54                                                    |
| 10                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 22-0-34.8 ไร่  | สีดีเซนต์ รามอินทรา<br>ค.บางเขน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.                                     | 42.86                                 | 337.10      | 11 พ.ค. 57    | แลนด์ แอนด์<br>เฮ้าส์ | 43.40                         | -0.54                                                   |
| 11                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 37-2-57 ไร่    | สีดีเซนต์ ศาลายา<br>ค.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม                                     | 250.65                                | 211.39      | 1 ธ.ค. 56     | กรุงไทย               | 235.77                        | 14.88                                                   |
| 12                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 50-2-85.6 ไร่  | สีดีเซนต์ พระราม2-ท่าข้าม<br>แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.                                 | 273.36                                | 273.60      | 18 ก.พ. 58    | แลนด์ แอนด์<br>เฮ้าส์ | 321.94                        | -48.58                                                  |
| 13                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่  | Corazon ประเวศ<br>ค.บางตลาด อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี                                             | 264.82                                | 470.57      | 23 มี.ค. 55   | กรุงไทย               | 264.45                        | 0.37                                                    |
| <b>คอนโดมิเนียม</b>                  |                                   |                                                                                              |                                       |             |               |                       |                               |                                                         |
| 14                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 0-3-60.3 ไร่   | นิลล์ สหพรนาวิภา<br>ถนนวิภาวดีรังสิตหน้าวัด ร่มเกล้า อ.บางบัวทอง กทม.                        | 3.73                                  | 240.50      | 19 ธ.ค. 56    | -                     | 13.20                         | -9.48                                                   |
| 15                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่   | เรล คอนโด ศาลายา<br>ค.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม                                     | 170.36                                | 42.87       | 1 ธ.ค. 56     | กรุงไทย               | 166.63                        | 3.73                                                    |
| 16                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 21-0-47.8 ไร่  | สมาร์ท คอนโด พระราม2<br>ถนนบางขุนเทียน กทม.                                                  | 15.80                                 | 227.20      | 25 ธ.ค. 54    | -                     | 3.75                          | 12.04                                                   |
| 17                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 5-1-89 ไร่     | เรล คอนโด รัตนวิเศษ<br>ค.บางกะปิ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี                                    | 124.42                                | 788.14      | 25 มิ.ย. 57   | -                     | 140.68                        | -16.26                                                  |
| 18                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 2-0-38 ไร่     | คอนโด รัตนวิเศษ เฟส2<br>ค.บางกะปิ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี                                   | 100.14                                | 77.56       | 15 ก.พ. 54    | -                     | 114.17                        | -14.03                                                  |
| 19                                   | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 1-2-58 ไร่     | คอนโด ราชพฤกษ์<br>ก.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.                                 | 35.20                                 | 26.98       | 17 ก.ค. 58    | ไทยพาณิชย์            | 34.91                         | 0.28                                                    |





| ลำดับ                                   | ประเภททรัพย์สิน                 | ที่ตั้ง                                                                                     | มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 60 (ล้านบาท) | ราคาประเมิน | วันที่ประเมิน | ภาระผูกพัน (ธนาคาร)  | ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) | มูลค่าตามบัญชีสูง(ต่ำ)จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 20                                      | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 1-0-02.9 ไร่ | คอนโด ตลาดพลู<br>บริเวณท่าพระ กทม.                                                          | 79.68                                 | 64.00       | 6 มี.ค. 58    | -                    | 99.16                         | -19.48                                                 |
| 21                                      | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 6-2-38 ไร่   | คอนโด ปรางค์กู่ ดิเคอเนมเคเนอราบายปรางค์กู่<br>ต.ปากน้ำปรางค์ อ.ปรางค์กู่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ | 63.26                                 | 81.22       | 9 มี.ค. 58    | -                    | 119.78                        | -56.52                                                 |
| 22                                      | ที่ดิน                          | ท่าลูกกา (เขียนถนนคลอง 5)<br>ทางสุรนันทน์กาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี                   | 20.54                                 | 24.39       | 15 พ.ค. 60    | กสิกรไทย             | 24.85                         | -4.31                                                  |
| 23                                      | สินค้าคงเหลืออื่น               | โครงการอื่นๆ                                                                                | 57.85                                 | 0           | ไม่มีประเมิน  | -                    | -                             | -                                                      |
| รวม บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)       |                                 |                                                                                             | 3,547.16                              |             |               |                      |                               |                                                        |
| บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด              |                                 |                                                                                             |                                       |             |               |                      |                               |                                                        |
| 1                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 39-0-9.6 ไร่ | อิตคอนเนเจอร์ ศาลายา<br>ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม                                | 357.59                                | 219.15      | 1 ต.ค. 56     | กรุงไทย              | 333.50                        | 24.09                                                  |
| 2                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่ | เขต คอนโด ศาลายา<br>ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม                                    | 101.54                                | 54.90       | 1 ต.ค. 56     | กรุงไทย              | 102.87                        | -1.33                                                  |
| 3                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 7-1-54.4 ไร่ | ซีดีเซนต์ วิลล์<br>ถ.พหลโยธิน ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี                             | 176.80                                | 95.89       | 12 ก.ย. 58    | กรุงไทย              | 192.93                        | -16.13                                                 |
| 4                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 1-2-42.1 ไร่ | คอนโด ริตนาธิเบศร์ เฟส2<br>ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี                             | 32.27                                 | 32.99       | 15 ก.พ. 54    | -                    | 40.22                         | -7.95                                                  |
| 5                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 38-0-45 ไร่  | ซีดีเซนต์ ลำลูกกา<br>ทางสุรนันทน์กาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี                           | 235.68                                | 228.68      | 15 พ.ค. 60    | กสิกรไทย             | 232.95                        | 2.74                                                   |
| 6                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 23-3-07 ไร่  | ลำลูกกา เขียนคลอง 5<br>ทางสุรนันทน์กาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี                         | 104.05                                | 111.33      | 15 พ.ค. 60    | ไทยพาณิชย์           | 98.03                         | 6.02                                                   |
| 7                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 1-2-06.0 ไร่ | คอนโด ตลาด12<br>ถ.ตลาด (สุขุมวิท105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.                                | 62.82                                 | 69.60       | 12 มี.ค. 61   | -                    | 70.73                         | -7.91                                                  |
| รวม บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด          |                                 |                                                                                             | 1,070.74                              |             |               |                      |                               |                                                        |
| *กรรมสิทธิ์ทั้งหมดเป็นของ ปริณเวเนเจอร์ |                                 |                                                                                             |                                       |             |               |                      |                               |                                                        |
| บริษัท ปริณสิริ โฮสโน จำกัด             |                                 |                                                                                             |                                       |             |               |                      |                               |                                                        |
| 1                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่ | ซีดีเซนต์ ศาลายา(บ้านตัวอย่าง)<br>ต.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม                      | 44.27                                 | 4.38        | 1 ต.ค. 56     | กรุงไทย              | 26.81                         | 17.46                                                  |
| 2                                       | ที่ดิน<br>เนื้อที่ 1-0-80.4 ไร่ | ซีดีเซนต์ ราชอินทรา 30<br>ต.บางขัน อ.คลองสามวา มีนบุรี กทม.                                 | 14.95                                 | 0.00        | ไม่มีประเมิน  | แลนด์ แอนด์<br>เฮาส์ | 0.00                          | 0.00                                                   |
| รวม บริษัท ปริณสิริ โฮสโน จำกัด         |                                 |                                                                                             | 59.22                                 |             |               |                      |                               |                                                        |
| บริษัท หอชัยชื่น                        |                                 |                                                                                             | 1.68                                  |             |               |                      |                               |                                                        |
| รวมมูลค่าบริษัทย่อย                     |                                 |                                                                                             | 1,131.84                              |             |               |                      |                               |                                                        |
| กำไรแฝง                                 |                                 |                                                                                             | (0.62)                                |             |               |                      |                               |                                                        |
| รวมทั้งสิ้น                             |                                 |                                                                                             | 4,678.18                              |             |               |                      |                               |                                                        |

\*ทรัพย์สินที่ไม่มีภาระประเมิน ร้อยละของมูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2560\*

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นมูลค่าจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมจนถึงวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อได้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับของจริง
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากมูลค่าราคาของทรัพย์สินขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

## 4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ                       | สถานที่ตั้ง               | กรรมสิทธิ์                                 | มูลค่าโดยประมาณ |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| ที่ดิน                       | ซอยแจ่มจันทร์, ลำลูกกา    | บริษัท,บริษัท ปริณสิริ ออกโฉนด(2017) จำกัด | 73.67           |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง        | ตามโครงการต่างๆ           | บริษัท,บริษัทย่อย                          | 52.29           |
| เครื่องจักรและอุปกรณ์        | ตามโครงการต่างๆ           | บริษัท,บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด          | 39.54           |
| คอมพิวเตอร์                  | สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ | บริษัท,บริษัทย่อย                          | 39.30           |
| เครื่องตกแต่งสำนักงาน        | สำนักงาน                  | บริษัท,บริษัทย่อย                          | 109.88          |
| เครื่องใช้สำนักงาน           | สำนักงาน                  | บริษัท, บริษัทย่อย                         | 27.91           |
| ยานพาหนะ                     | สำนักงาน                  | บริษัท, บริษัท ปริณเวเนเจอร์ จำกัด         | 46.54           |
| งานระหว่างก่อสร้าง           | สำนักงาน                  | บริษัท                                     | 0.63            |
| <b>รวม</b>                   |                           |                                            | <b>389.76</b>   |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม            |                           |                                            | 158.13          |
| ค่าเผื่อการด้อยค่า           |                           |                                            | 3.03            |
| <b>ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ</b> |                           |                                            | <b>228.60</b>   |

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

ที่ดินบริเวณ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 13-3-28.2 ไร่ ในอนาคตจะใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นโรงงาน

## 4.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,935.38 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 11 แปลง ได้แก่

1. บริเวณ ถนนเลียบชายหาด อ. ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 12-0-67 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 45.46 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 เท่ากับ 149.96 ล้านบาท

2. บริเวณ ดิตคลองบางชี้อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.1 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 เท่ากับ 92.37 ล้านบาท

3. บริเวณ พัทยา-บ้านอำเภอ พื้นที่ 26-1-40 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 340.95 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 เท่ากับ 628.56 ล้านบาท

4. บริเวณ พัทยา-สาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2558 เท่ากับ 84.72 ล้านบาท

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

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

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

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

9. บริเวณ เอแบค – บางนา ที่ดินเนื้อที่ 13-3-42.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 251.59 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2559 เท่ากับ 179.53 ล้านบาท

10. บริเวณ ตลาดพร้าว (ข.ลาดพร้าว 71) ที่ดินเนื้อที่ 1-2-27.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 73.00 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2558 เท่ากับ 83.20 ล้านบาท

11. บริเวณ ดลิ่งชั้น ที่ดินเนื้อที่ 32-0-41 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 655.13 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2556 เท่ากับ 619.38 ล้านบาท

#### 4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวิษณุพล แขวงท่าแร่ เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2559 เท่ากับ 1,078.74 ล้านบาท

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญา

- 1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์เสริมทั่วไป

ผู้ให้บริการ: บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด

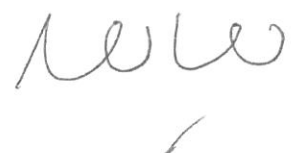
ผู้รับบริการ: บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่า : 533 ตารางเมตร

ชั้น 17 อาคารชั้นทาวเวอร์ส อาคาร เอ เลขที่ 123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลา : วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 – วันที่ 30 มิถุนายน 2563



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

