

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	1
ส่วนที่ 2 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	1
1. ปัจจัยความเสี่ยง	2
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	10
3. การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์	19
4. การวิจัยและพัฒนา	48
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	49
6. โครงการในอนาคต	54
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	55
8. โครงสร้างเงินทุน	56
9. การจัดการ	62
10. การควบคุมภายใน	81
11. รายการระหว่างกัน	82
12. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	85
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์	1
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	1
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
เอกสารแนบ 3	งบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2545-2547 และ งบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548
เอกสารแนบ 4	แบบประเมินความเสี่ยงของระบบควบคุมภายใน
เอกสารแนบ 5	คำนิยามของอัตราส่วนทางการเงิน

คำนิยาม

นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้มีความหมายดังนี้

กลุ่มนายทองมา	หมายถึง	นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และผู้ถือหุ้นรายอื่นซึ่งมีนามสกุลเดียวกันและ/หรือ เป็นเครือญาติกับคุณทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่ง ได้แก่ นางรัตนา พรหมสวัสดิ์ นางสาวมาลินี วิจิตรพงศ์พันธุ์ นางทิพย์สุดา วิจิตรพงศ์พันธุ์ เด็กหญิงชญญา วิจิตรพงศ์พันธุ์ นางสาวอัญชลี วิจิตรพงศ์พันธุ์ นางพัชรา วิจิตรพงศ์พันธุ์ และ นายถาวร วิจิตรพงศ์พันธุ์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ธอส.	หมายถึง	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
บ้านทวนเฮ้าส์	หมายถึง	บ้านทวนเฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์
บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท พุกกะยา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
BOI (Board of Investment)	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน แล้วแต่กรณี

บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในรูปของบริษัทจำกัด ภายใต้ชื่อบริษัท พุกผา เรือเอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2536 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการพัฒนาโครงการประเภทบ้านทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในทำเลที่มีศักยภาพและการเจริญเติบโตสูง ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีกลุ่มนายทองมา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นรวมจำนวน 1,692,000,700 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.5 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอกชนที่มีส่วนแบ่งการตลาดสูง โดยในปี 2547 และงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 12.4 และร้อยละ 14.1 ของยอดจำนวนหน่วยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทสร้างโดยผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตามลำดับ และร้อยละ 8.5 และร้อยละ 9.0 ของยอดจำนวนหน่วยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวม (รวมที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการและที่อยู่อาศัยสร้างเอง) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตามลำดับ

บริษัทฯ ถือเป็นผู้นำตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์สำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง และเชื่อว่ามีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุดเมื่อพิจารณาจากยอดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างโดยผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ภายใต้ชื่อ “บ้านพุกผา” ซึ่งมีระดับราคาระหว่าง 0.6 ล้านบาท ถึง 1.2 ล้านบาท และ “พุกผาวิลล่า” ซึ่งมีระดับราคาระหว่าง 1.2 ล้านบาท ถึง 1.7 ล้านบาท ทั้งนี้ ตั้งแต่จัดตั้งบริษัทฯ ในปี 2536 จนถึงเดือนกันยายน 2548 บริษัทฯ ได้สร้างและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์แล้วกว่า 30,000 หลัง และตั้งแต่เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน 2548 บริษัทฯ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านทาวน์เฮ้าส์จำนวนทั้งสิ้น 2,479 หลัง คิดเป็นส่วนแบ่งการตลาดสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2548 ประมาณร้อยละ 43.0 ของจำนวนรวมบ้านทาวน์เฮ้าส์ประเภทที่สร้างโดยผู้ประกอบการที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากตลาดบ้านทาวน์เฮ้าส์แล้ว ในปี 2544 บริษัทฯ ยังได้เริ่มโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงสูงด้วยโดยปัจจุบันมีโครงการบ้านเดี่ยวภายใต้ชื่อ “พุกผาวิลเลจ” ซึ่งมีระดับราคาระหว่าง 1.7 ล้านบาท ถึง 2.2 ล้านบาท และ “ภัสสร” ซึ่งมีระดับราคาระหว่าง 2.1 ล้านบาท ถึงสูงกว่า 5.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้เล็งเห็นศักยภาพการเติบโตของตลาดบ้านเดี่ยว โดยจำนวนหน่วยของบ้านเดี่ยวที่บริษัทฯ สร้างและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้เพิ่มขึ้นมาตลอด

ลักษณะการขายบ้านทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยวให้กับลูกค้าของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่แล้วบริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาที่ดิน และเริ่มการก่อสร้างบ้านบางส่วนไปก่อนการเปิดจองซื้อบ้าน เมื่อลูกค้าได้จองซื้อบ้านแล้ว ลูกค้าจะต้องชำระเงินค่างานประมาณร้อยละ 10 ของราคาขาย และชำระราคาส่วนที่เหลือ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

ข้อได้เปรียบทางการแข่งขันของบริษัทฯ คือการที่บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังเป็นผู้นำด้านการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการก่อสร้างบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวด้วยระบบโครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบต่าง ๆ (โปรดดูรายละเอียดของเทคโนโลยีการก่อสร้างในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.1 - บ้านทาวน์เฮ้าส์ และ ข้อ

3.1.2 - บ้านเดี่ยว) อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป (Precast Concrete Factory) ที่มีระบบการผลิตที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทย โดยมีกำลังการผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวสูงสุดจำนวน 3,600 หลังต่อปี โดยโรงงานดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตแล้วในเดือนมกราคม 2548 โดยในปัจจุบันสามารถผลิตชิ้นส่วนสำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวได้เท่ากับร้อยละ 60.0 ของกำลังการผลิตสูงสุดต่อปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ก่อสร้างโรงงานผลิตครัวและเสาสีสำเร็จรูปเพื่อใช้ในการก่อสร้างบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์บางประเภท ซึ่งโรงงานดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มดำเนินการผลิตแล้วในเดือนตุลาคม 2548

การที่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง และมีเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุน คุณภาพ และลดระยะเวลาการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ สามารถที่จะใช้กลยุทธ์ทางด้านราคา ซึ่งโดยทั่วไป บริษัทฯ สามารถที่จะตั้งราคาขายได้ต่ำกว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในอัตราร้อยละ 15-20 สำหรับบ้านทาวน์เฮ้าส์ และร้อยละ 10-15 สำหรับบ้านเดี่ยว เมื่อเทียบกับบ้านในรูปแบบ ขนาดและทำเลที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้งยังทำให้บริษัทฯ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจาก BOI สำหรับบ้านทาวน์เฮ้าส์อีกด้วย (โปรดดูรายละเอียดของ BOI ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.1.1 - บ้านทาวน์เฮ้าส์)

ตั้งแต่ปี 2536 จนถึง วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ เปิดโครงการแล้วจำนวน 48 โครงการ มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 45,325.0 ล้านบาท โดยเป็นมูลค่าของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 23,485.3 ล้านบาท ในปี 2545 2546 2547 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 2,604.1 ล้านบาท 3,723.9 ล้านบาท 4,868.2 ล้านบาท และ 5,354.8 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโครงการในปี 2548 แล้วทั้งสิ้นจำนวน 12 โครงการซึ่งเป็นไปตามแผนที่บริษัทฯ ได้วางไว้ และมีการวางแผนที่จะเปิดโครงการในปี 2549 อีกจำนวน 6 โครงการ

ในช่วง 12 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่มีกำไรมาโดยตลอด แม้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำก็ตาม เมื่อพิจารณาผลกำไรของบริษัทฯ ในปี 2545 2546 2547 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 765.6 ล้านบาท 953.6 ล้านบาท 930.2 ล้านบาท และ 918.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานดังกล่าวเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์ และในปี 2547 ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.64 บาท และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.44 บาท (ไม่รวมการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) และเท่ากับ 0.43 บาท (รวมการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2548 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,001.7 ล้านบาท หนี้สินรวมจำนวน 4,767.6 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 4,234.1 ล้านบาท

บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท เกสรก่อสร้าง จำกัด ซึ่งดำเนินงานเป็นผู้รับเหมาส่วนงานตกแต่งเพิ่มเติมที่อยู่อาศัย โดยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 1.0 ล้านบาท และบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 9,993 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย

บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2548 และเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,700.0 ล้านบาท เป็น 2,232.5 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 532.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.0 บาท และจัดสรรดังนี้ (1) ให้แก่ประชาชนจำนวน 425.0 ล้านหุ้น (2) รองรับการใช้จ่ายสิทธิซื้อหุ้นส่วนเกินจำนวน 42.5 ล้านหุ้น และ (3) รองรับการใช้จ่ายสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ที่ออกให้แก่กรรมการ พนักงาน และที่ปรึกษาของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน 65.0 ล้านหุ้น โดยบริษัทฯ จะเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิพร้อมกับการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้อย่างนี้ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯได้ในจำนวนหนึ่งในแปดของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดที่ได้รับการจัดสรร ภายในระยะเวลา 4 ปี ปีละ 2 ครั้ง โดยมีราคาการใช้สิทธิ 1 บาทต่อหุ้นสามัญหนึ่งหุ้น และสามารถใช้อำนาจได้ครั้งแรกในวันที่ 30 มิถุนายน 2546

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจำนวนประมาณ 1,742.5 ล้านบาทที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนครั้งนี้ไปใช้ลงทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัทฯ (ซึ่งรวมถึงโครงการต่างๆ ที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 6 โครงการดำเนินงานในอนาคต) จำนวนประมาณ 1,000.0 ล้านบาท ลงทุนสร้างโรงงานผลิตห้องน้ำสำเร็จรูปปุกระเบื้องแล้วเสร็จพร้อมติดตั้งสุขภัณฑ์ จำนวนประมาณ 120.0 ล้านบาท นำไปชำระคืนเงินกู้ จำนวนประมาณ 300.0 ล้านบาท และส่วนที่เหลือจะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนในการดำเนินงานทั่วไปของบริษัทฯ

สรุปข้อมูลหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายแก่ประชาชนในครั้งนี้มีจำนวน 425.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้วภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างนี้ (ไม่รวมการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน) และในกรณีที่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน หุ้นส่วนเกินดังกล่าวจะมีจำนวนไม่เกิน 42.5 ล้านหุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 2 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้อย่างนี้ โดยมีราคาเสนอขายหุ้นละ 4.10 บาท กำหนดการจองซื้อในวันที่ 25 และ 28 พฤศจิกายน 2548 โดยการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้อย่างนี้ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2548 และบริษัทฯ จะดำเนินการนำหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)