



ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เดิมชื่อ บริษัท อารียาค้าวัด จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2543 โดยเริ่มจากการประกอบธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น และได้พัฒนามาเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อขายเป็นที่ดินจัดสรรพร้อมบ้านภายใต้กลยุทธ์โอนที่ดินให้ลูกค้าหลังจากที่ลูกค้าชำระค่าที่ดินครบถ้วน จากนั้นจึงรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้ลูกค้า โดยบริษัทยึดถือภารกิจหรือสโลแกนที่ว่า “ผู้นำบ้านเดี่ยวในเมือง” ซึ่งโครงการทั้งหมดจะตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง นั่นคือ ที่ตั้งโครงการบ้านเดี่ยวของบริษัทจะอยู่ห่างจากระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ ไม่เกิน 2 กิโลเมตร และโครงการต่าง ๆ ดำเนินงานภายใต้ชื่อ “อารียา” ในปี 2545 บริษัทได้เริ่มดำเนินโครงการอารียาชบา ซึ่งเป็นโครงการขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรรโครงการแรก ต่อมาได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มอีกหลายโครงการ

ปัจจุบันบริษัทดำเนินโครงการขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรรรวมทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ โครงการอารียาชบา โครงการอารียาคาชา (สุขุมวิท) โครงการอารียาสวนา โครงการอารียาชบา Exclusive โครงการอารียาคาชา (รัชดา) โครงการอารียาคาชา (รัชดา2) และโครงการอารียาบุษบา โดยคิดเป็นมูลค่าขายรวมทั้งสิ้น 3,354 ล้านบาท และยังมีโครงการรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นที่ดำเนินการอยู่อีก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการบ้านรัชดา โครงการบ้านอารียา โครงการบ้านในเมือง 2 และโครงการอารียารีสอร์ท โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 251 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีโครงการรับจ้างสร้างบ้านที่ปิดโครงการโดยส่งมอบงานเรียบร้อยแล้วอีก 1 โครงการ คือ โครงการบ้านในเมือง 1 ซึ่งในอนาคตหลังจากที่ส่งมอบงานรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นทั้งหมดให้ลูกค้าแล้ว บริษัทจะไม่ประกอบธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินของบุคคลอื่นอีก

กลยุทธ์ที่บริษัทใช้ดำเนินธุรกิจข้างต้น เกิดขึ้นหลังจากเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 ผู้ซื้อบ้านขาดความมั่นใจในการซื้อบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน เนื่องจากขาดเงินดาวน์ครบแล้วแต่ไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรับมอบบ้านได้ บริษัทจึงได้ดำเนินนโยบายให้ลูกค้าสามารถรับโอนที่ดินได้หลังจากที่ลูกค้าได้ชำระค่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว หลังจากนั้น จึงสร้างบ้านและส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า กลยุทธ์นี้ได้สร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้าได้เป็นอย่างมาก โดยการที่บริษัทโอนที่ดินให้ลูกค้าก่อนทำให้บริษัทใช้เงินลงทุนในโครงการแต่ละโครงการไม่มาก และระยะเวลาของโครงการจะสั้นกว่าโครงการที่ขายบ้านสำเร็จรูปพร้อมที่ดิน ส่วนในแง่มุมมองของลูกค้าก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวดเร็วกว่า ซื้อที่ดินและบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย

บริษัทมีจุดเด่นในการพัฒนาโครงการที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการจะอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ หรืออยู่ห่างจากระบบขนส่งมวลชนไม่เกิน 2 กิโลเมตร เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน และทางด่วน ซึ่งสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์ธุรกิจได้สะดวก รวดเร็ว สังคมและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบโครงการเหมาะแก่การอยู่อาศัย
2. บริษัทมีการสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์ของตนเอง โดยการสร้างสรรค์แบบบ้านให้โดดเด่นมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยใช้รูปแบบสไตล์ Oriental เป็นหลัก และจะเน้นความสะดวกสบายให้ลูกค้า เช่น เพดานของบ้านจะค่อนข้างสูงกว่าเพดานของบ้านจัดสรรทั่ว ๆ ไป ซึ่งบ้านจัดสรรทั่วไป เพดานสูงประมาณ 2.4-2.6 เมตร ส่วนบ้านของอารียาเพดานสูงประมาณ 2.7-3.0 เมตร เป็นต้น
3. ในส่วนของการรับจ้างปลูกสร้างบ้านให้ลูกค้านั้น ลูกค้าจะได้ประโยชน์จากการที่สามารถเลือกใช้วัสดุตกแต่งได้เอง รวมทั้งสามารถดัดแปลงแบบบ้านได้ตามสมควร นอกจากนี้ ในการก่อสร้างแต่ละขั้นตอนลูกค้าของทางบริษัทสามารถเห็นความคืบหน้าของงานก่อสร้างทุกขั้นตอน ทำให้มั่นใจในคุณภาพของงานก่อสร้างได้



สำหรับการรับรู้รายได้ของบริษัท บริษัทจะรับรู้รายได้ในส่วนของการรับจ้างปลูกสร้างบ้านตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ และในส่วนของการรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน ซึ่งบ้านในที่นี้หมายถึงบ้านตัวอย่าง บริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อได้รับชำระค่าที่ดินและบ้านครบถ้วนตามสัญญา โดยสัดส่วนของบ้านตัวอย่างคิดเป็นมูลค่าเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวม

ในปี 2545 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 111.3 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 105.2 ล้านบาท สำหรับในปี 2546 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 1,015.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 246.4 ล้านบาท และบริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินและบ้านเป็นปีแรกจำนวน 765.2 ล้านบาท จากการที่รายได้ของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้กำไรสุทธิของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด โดยในปี 2545 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 4.0 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 51.5 ล้านบาท ปี 2546 ซึ่งสาเหตุที่ทำให้รายได้และกำไรเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่ต้องการที่จะพักอาศัยอยู่ในเมืองใกล้สถานที่ทำงาน และสถานที่ติดต่อธุรกิจ ประกอบกับทำเลที่ตั้งของโครงการของบริษัทอยู่กลางใจเมือง และมีราคาที่เหมาะสมเหตุผล จึงทำให้ยอดขายและกำไรของบริษัทเติบโตเป็นอย่างมาก

ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียน 758.0 ล้านบาท ชำระแล้วมูลค่าทั้งสิ้น 601.0 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 300.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.0 บาท ซึ่งบริษัทจะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทต่อประชาชนในครั้งนี้อย่างน้อยจำนวนทั้งสิ้น 76.5 ล้านหุ้น และเสนอขายต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน อีกจำนวนทั้งสิ้น 2.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.0 บาท ในราคาหุ้นละ 9.0 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.71 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุน เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงิน และใช้เป็นเงินลงทุนในการขยายกิจการ

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2546 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนก่อนการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน จำกัด ทำให้ปัจจุบัน (22 มีนาคม 2547) บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 758.0 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 379.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.0 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 601.0 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 300.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.0 บาท โดยมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

- ตระกูลเลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 146,498,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.8 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.7 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้อย่างน้อย
- ตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ ถือหุ้นจำนวน 110,498,200 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 36.8 ของทุนชำระแล้วของบริษัท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.2 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้อย่างน้อย

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)