

## ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เดิมชื่อ บริษัท ปริณสิริ (2000) จำกัด ก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 5 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย โดยเน้นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวด้านที่อยู่อาศัยสูง เป็นแหล่งชุมชนที่มีการขยายตัวของเส้นทางคมนาคมและมีสาธารณูปโภครองรับ มีความสะดวกในการเดินทาง ในปี 2544 และ 2547 บริษัทได้รับรางวัลผลงานยอดเยี่ยม Grand Awards และผลงานดีเด่น Award of Merit ในการประกวดการออกแบบสถาปัตยกรรม และการเลือกใช้วัสดุที่สอดคล้องกับแนวความคิดและรูปแบบสถาปัตยกรรมจากประเทศสหรัฐอเมริกา ณ 30 มิถุนายน 2548 บริษัทสามารถปิดโครงการไปแล้ว 4 โครงการ คือ โครงการปริณสิริ ซอยสมาคมแพทย์ โครงการปริณสิริไพรเวซี โครงการปริณสิริลักษณะ แจ่มจันทร์ และโครงการปริณสิริลักษณะ นวมินทร์ และมีโครงการที่เปิดขายอยู่ทั้งสิ้น 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,957 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 8 โครงการและทาวน์เฮ้าส์ 1 โครงการ มีมูลค่าที่ขายแล้วทั้งสิ้น 3,753 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 ของมูลค่าโครงการที่เปิดขายอยู่ และมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาเพื่อรอการเปิดขายอยู่ 9 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,485 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ 5 โครงการและคอนโดมิเนียม 1 โครงการ ทั้งนี้บริษัทย่อยของบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นบ้านเดี่ยว 1 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ 1 โครงการและโฮมออฟฟิศ 1 โครงการ มูลค่ารวม 1,110 ล้านบาท

ในช่วงเริ่มต้นของบริษัท ซึ่งเป็นช่วงหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ การขายบ้านของบริษัทเป็นลักษณะการสร้างเสร็จก่อนขายทั้งโครงการ เนื่องจากผู้บริโภคยังไม่มีความมั่นใจต่อผู้ประกอบการและสภาพเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตามจากการผลักดันและกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยนโยบายของภาครัฐทำให้สถานการณ์ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงไป ผู้บริโภคมีความมั่นใจต่อการใช้จ่าย อีกทั้งบริษัทเริ่มเป็นที่รู้จักและมีผลงานเป็นที่ยอมรับของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นและไว้วางใจในชื่อเสียงของบริษัท ประกอบกับผู้บริโภคเริ่มต้องการปรับแบบบ้านบางส่วนเพื่อให้เข้ากับไลฟ์สไตล์ ดังนั้น ปัจจุบันสัดส่วนของบ้านที่สร้างจึงเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 60 นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนา เนื่องจากในภาวะที่มีการแข่งขันในอุตสาหกรรมสูงและตลาดเป็นของผู้บริโภคที่สามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการของตนเองมากที่สุด บริษัทจึงเน้นการพิจารณาออกแบบผลิตภัณฑ์ให้มีความทันสมัยและตอบรับกับความต้องการของผู้บริโภคอยู่เสมอ บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพทั้งด้านงานก่อสร้าง การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การเลือกทำเลที่เหมาะสมและรูปแบบโครงการที่โดดเด่นทันสมัย

บริษัทมีบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง บริษัทได้เข้าลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2548 ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้ร่วมจัดตั้ง บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ในสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน

ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 373.99 ล้านบาท ในปี 2545 เพิ่มขึ้นเป็น 1,168.79 ล้านบาท ในปี 2546 และ 1,469.22 ล้านบาท ในปี 2547 โดยรายได้ของบริษัทส่วนใหญ่ยังเป็นการขายบ้านเดี่ยวเป็นหลัก บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนในการบริหารโครงการและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนการบริหารโครงการของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 78.60 และร้อยละ 70.41 ของรายได้รวม สำหรับปี 2546 และ 2547 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงจากร้อยละ 11.39 ของรายได้รวมในปี 2545 เหลือร้อยละ 6.44 ของรายได้รวมในปี 2546 และปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 10.70 ของรายได้รวมในปี 2547 เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะตามกฎหมายเพิ่มขึ้น หลังจากที่มาตราการผ่อนผันค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะของภาครัฐสิ้นสุดลง ณ สิ้นปี 2546 นอกจากนี้ในปี 2546 บริษัทยังได้เปลี่ยนนโยบายบัญชีในการรับรู้รายได้จากการรับรู้รายได้

ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระ เป็นการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินให้แก่ลูกค้าแล้ว และได้ปรับปรุงบัญชีย้อนหลังในปี 2544 และ 2545 ให้มีการรับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินแก่ลูกค้าแล้วเช่นเดียวกับปี 2546 บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2545-2547 เท่ากับ 18.26 ล้านบาท 114.11 ล้านบาท และ 184.18 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2548 งบการเงินของบริษัทได้รวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเท่ากับ 686.31 ล้านบาท เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเท่ากับ 653.53 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างจากบริษัทย่อยเท่ากับ 21.62 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 71.58 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 10.43

ปัจจุบัน บริษัทมีทุนจดทะเบียน 670 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 670 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 515 ล้านบาท การเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทต่อประชาชนครั้งนี้รวมจำนวนทั้งสิ้น 155 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.13 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วภายหลังการเพิ่มทุนครั้งนี้ ในราคาหุ้นละ 2.80 บาท บริษัทมีความประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการ

ภายหลังการเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทมีจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดเท่ากับ 670 ล้านหุ้น หากคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นแบบ fully diluted basis จะทำให้กำไรสุทธิต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2547 ลดลงเท่ากับร้อยละ 25 จากกำไรสุทธิ 0.36 บาทต่อหุ้น ลดลงเหลือหุ้นละ 0.27 บาท และจะทำให้มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2547 ลดลงเท่ากับร้อยละ 22.88 จากมูลค่าตามบัญชี 1.53 บาทต่อหุ้น ลดลงเหลือหุ้นละ 1.18 บาท สำหรับกำไรต่อหุ้น ณ สิ้นไตรมาสที่สองของปี 2548 หากคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นแบบ fully diluted basis จะทำให้กำไรสุทธิต่อหุ้น ณ สิ้นไตรมาสที่สองของปี 2548 ลดลงจาก 0.14 บาทต่อหุ้น เหลือ 0.11 บาทต่อหุ้น ลดลงเท่ากับร้อยละ 21.43 และจะทำให้มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ณ สิ้นไตรมาสที่สองของปี 2548 ลดลงจาก 1.53 บาทต่อหุ้น เป็น 1.18 บาทต่อหุ้น คิดเป็นการลดลงร้อยละ 22.88

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)