

	บริษัท	ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) “PRIN”
	วันที่ก่อตั้ง	23 ก.พ. 2543 (จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน 30 มี.ค.2547)
	สถานะ	จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) หมวด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	1,220 ลบ.
	อันดับเครดิตองค์กร	BBB- / Stable (โดย TRIS เมื่อ วันที่ 24 เม.ย. 2566)
	อันดับเครดิตตราสารหนี้	BBB- / Stable (โดย TRIS เมื่อ วันที่ 24 เม.ย. 2566)

จุดเด่นของธุรกิจ**1. เห็นพัฒนาโครงการแนวราบ ทำให้มีรายได้อย่างสม่ำเสมอ และมีความเสี่ยงในการดำเนินงานต่ำ**

- บริษัทฯ เห็นการพัฒนาโครงการแนวราบกว่า 20 ปี ทำให้เชี่ยวชาญในธุรกิจ และเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี โดยการพัฒนาโครงการแนวราบมีความเสี่ยงจากการดำเนินงานต่ำกว่าการพัฒนาคอนโดมิเนียม อีกทั้งยังสามารถรับรู้รายได้ได้อย่างสม่ำเสมอ เห็นได้จากรายได้จากการขายโครงการตลอดช่วง 3 ปีที่ผ่านมาของบริษัทฯ อยู่ในช่วง 1,700 - 2,300 ลบ. ต่อปี และมีกำไรสุทธิประมาณ 250 – 400 ลบ. ต่อปี
- ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการแนวราบเพิ่ม 4 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,400 ลบ. ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,460 ลบ. และมี Backlog รอรับรู้รายได้อีกประมาณ 200 ลบ. คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2566 ได้ทั้งหมด
- ในปี 2566 คาดว่าจะเปิดขายอีก 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ลบ. เป็นโครงการลักษณะแนวราบทั้งหมด ใช้ระยะเวลาก่อสร้างไม่นาน 4 - 8 เดือน ดังนั้น จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องในอนาคต

2. อัตราการทำกำไรอยู่ในระดับสูง

- บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ทั้งการพิจารณาเลือกซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสม รวมไปถึงการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งครั้งละจำนวนมากเพื่อให้ได้มาซึ่งราคาต่อหน่วยลดลง ทำให้ในปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราร่วมกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 43% ตีกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่อยู่ประมาณ 33% (เทียบกับค่าเฉลี่ยของบริษัทพัฒนาอสังหาฯ ที่มี Rating ตั้งแต่ BBB- ไปจนถึง BBB+) และมีอัตราร่วมกำไรสุทธิที่ 15% มากกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่อยู่ประมาณ 10% เช่นเดียวกัน

3. อัตราร่วมหนี้สินต่อทุนอยู่ในระดับต่ำ

- ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราร่วมหนี้สินต่อทุน 1.25 เท่า ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่มีอัตราร่วมหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.60 เท่า (บริษัทพัฒนาอสังหาฯ ที่มี Rating ตั้งแต่ BBB- ไปจนถึง BBB+) และบริษัทฯ ยังมีอัตราร่วมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 1.02 เท่า ขณะที่บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราร่วมดังกล่าวให้ไม่เกิน 2.50 เท่า ดังนั้น หากเกิดปัญหาสภาพคล่องบริษัทฯ ยังสามารถเบิกใช้วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยไม่ผิดข้อกำหนดสิทธิข้างต้นได้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 600 ลบ.

แหล่งที่มาของการชำระคืน

รายได้จากการดำเนินงาน

ความเสี่ยงสำคัญ และปัจจัยลดความเสี่ยง**1. ความเสี่ยงจากสถานการณ์แข่งขันในตลาดที่อาจรุนแรงขึ้น จากกรณีที่บริษัทอื่น ๆ หันมามุ่งเห็นพัฒนาโครงการประเภทแนวราบมากขึ้น****ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบมาอย่างยาวนาน พัฒนาโครงการตั้งแต่ระดับล่างไปจนถึงบน และเชี่ยวชาญในการทำโครงการระดับราคา 2 - 5 ล้านบาท บนพื้นที่ชานเมือง เช่น พระราม 2 ราชพฤกษ์ และเพชรเกษม เป็นต้น ซึ่งที่ผ่านมาสามารถสร้างยอดขายได้เป็นอย่างดี โครงการส่วนใหญ่สามารถขายได้แล้วมากกว่า 75% อีกทั้งโครงการที่จะเปิดตัวใหม่ในปี 2566 บริษัทฯ ก็ยังมุ่งเน้นพัฒนาโครงการแนวราบบนพื้นที่และระดับราคาเดิม จึงคาดว่า บริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เพิ่งเข้ามาพัฒนาโครงการประเภทแนวราบได้
- หากพิจารณาผลการดำเนินงานในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา พบว่าบริษัทฯ สามารถรักษาระดับยอดขายโครงการไว้ได้ใกล้เคียงกับระดับปกติ โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยที่ประมาณ 35% และหากพิจารณาผลประกอบการในปี 2565 บริษัทฯ ยังมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็น 43% แสดงให้เห็นว่าแม้ภาวะตลาดบ้านแนวราบจะมีการแข่งขันรุนแรง แต่ลูกค้าก็ยังเชื่อมั่น และสนใจในโครงการของบริษัทฯ จึงทำให้สามารถขายโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและขาดแคลนแรงงาน**ปัจจัยลดความเสี่ยง**

- แรงงานถือเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การพัฒนาฝีมือแรงงานไทยและต่างชาติที่ถูกกฎหมายแรงงาน และการจ้างผู้รับเหมาที่มีแรงงานเพียงพอที่จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง
- สำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคารับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทฯ ไว้แล้ว ส่วนวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหานั้น บริษัทฯ มีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร โดยบริษัทฯ จะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการ และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้จากบริษัทที่เป็นพันธมิตรทางการค้า ทำให้บริษัทฯ ยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้
- บริษัทฯ สามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 30% มาโดยตลอด ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ประมาณ 43%

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผล

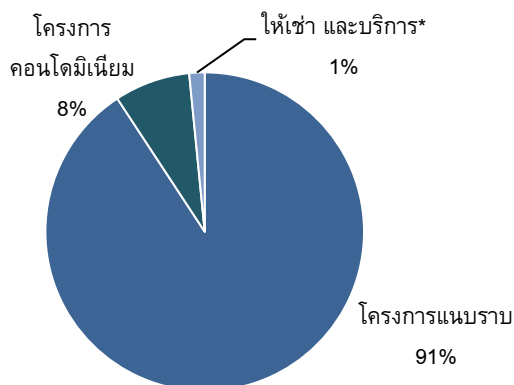
บังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

สรุปผลประกอบการ			
ณ สิ้นงวด	2563	2564	2565
สินทรัพย์รวม (ลบ.)	9,287	11,304	11,582
หนี้สินรวม (ลบ.)	4,609	6,452	6,428
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ลบ.)	4,678	4,852	5,154
รายได้รวม (ลบ.)	2,436	2,317	2,530
กำไรขั้นต้น (ลบ.)	875	810	1,070
กำไรสุทธิ (ลบ.)	330	224	392
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	36.60	35.53	42.79
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	13.54	10.51	15.48
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.90	4.12	2.92
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (เท่า)	0.99	1.33	1.25
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (เท่า) ^{1/}	0.74	1.09	1.02
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	6.29	12.07	7.82
ความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	7.12	4.86	6.10
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.39	0.38	0.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	40.40	21.71	29.59
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	40.99	36.13	41.87
อัตราส่วนหนี้ต่อหนี้สินที่มีดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	55.21	63.22	57.55

ผู้สอบบัญชีคือ บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

^{1/} หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุน หมายถึง หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด แต่ไม่รวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย เช่น เจ้าหนี้การค้า หากรด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัท ต้องดำรงให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้

โครงสร้างรายได้ (ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 2565)



* รายได้จากกาให้เช่าโครงการเฟลิมินารี มอลล์ โดยบริษัท จะทยอยรับรู้อยู่ได้ปีละประมาณ 37 ลบ. เป็นระยะเวลา 30 ปี

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยสามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

- โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ซึ่งเน้นจะกลุ่มลูกค้าแตกต่างกันแบ่งได้ ดังนี้ แปรนด์ บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด เน้นลูกค้าระดับกลางไปจนถึงบน เช่น ปริญญา, ซีริน และแปรนด์ทาวน์เฮ้าส์ เน้นลูกค้าระดับกลาง เช่น ซิกเนเจอร์, อีคอนเนเจอร์
- โครงการคอนโดมิเนียม คอนโดมิเนียมของบริษัทฯ จะแตกต่างกันตามความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ และความต้องการของลูกค้า รวมไปถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยสามารถแบ่งได้เป็น คอนโด Low Rise เน้นลูกค้าระดับล่าง เช่น บริดจ์, สมาร์ท, เซล เป็นต้น และคอนโด High Rise เน้นลูกค้าระดับกลาง-บน เช่น เดอะคอมพลีท เป็นต้น

โอกาสของธุรกิจ

1. มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ซึ่งจะช่วยให้มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สม่ำเสมอต่อเนื่อง
 - ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 4,500 ลบ. เป็นโครงการประเภทแนวราบทั้งหมด (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 4) เมื่อรวมกับโครงการเดิมที่บริษัทฯ พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมขาย จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถสร้างรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในแต่ละปี อีกทั้งเนื่องจากโครงการแนวราบใหม่ๆ จะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างไม่นาน ประมาณ 4 - 8 เดือน ทำให้สามารถรับรู้รายได้อย่างรวดเร็ว
2. การขยายระบบขนส่งมวลชนไปสู่พื้นที่ชานเมือง
 - โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ถูกพัฒนามาในพื้นที่ชานเมืองที่ไม่ห่างจากใจกลางกรุงเทพฯ มากนัก เช่น พระราม 2 เป็นต้น การขยายของโครงการขยายระบบขนส่งมวลชน ทำให้อุปสงค์ในภาพรวมของโครงการบ้านแนวราบเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจาก เดิมกลุ่มลูกค้าบางรายอาจจะสนใจซื้อเฉพาะคอนโดมิเนียมเพราะอยู่ไม่ไกลจากที่ทำงานมากนัก แต่เนื่องจากปัจจุบันระบบขนส่งรถไฟฟ้ามีพื้นที่ครอบคลุมรอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้นทำให้คนที่อยู่ชานเมืองสามารถเดินทางเข้าสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวกสบาย ซึ่งจะช่วยให้โครงการบ้านแนวราบของบริษัทฯ ได้รับความสนใจมากขึ้นจากลูกค้ากลุ่มดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ข้อมูล ณ 31 มี.ค. 2566)

1	น.ส.สิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	23.43%
2	บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)	14.39%
3	น.ส.วิศรา พรกุล	12.46%
4	น.ส.ละอองดาว ทรงสัตย์	6.57%
5	นายชนะ โทวัน	5.47%
6	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	5.22%
7	น.ส.สิริพันธ์ นนทสูติ	5.00%
8	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	4.44%
9	นายวิทวัส พรกุล	3.50%
10	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	19.52%

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผล

บังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ความสามารถในการชำระหนี้

- ในปี 2565 บริษัทฯ มี EBITDA เท่ากับ 671 ลบ. ขณะที่มีการผูกพันที่ต้องชำระหนี้ 1 ปีที่ผ่านมาทั้งหมด 1,063 ลบ. ประกอบด้วยต้นทุนทางการเงิน 110 ลบ. และหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดใน 1 ปี เท่ากับ 953 ลบ. แบ่งเป็น หนี้หุ้นกู้ 821 ลบ. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 125 ลบ. และหนี้สินตามสัญญาเช่า 7 ลบ.
- ในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ใหม่รวม 500 ลบ. เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดบางส่วน สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดข้างต้น บริษัทฯ ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีข้อกำหนดให้ชำระคืนที่ 70% ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้ตามปกติ สำหรับหนี้อื่น ๆ และหุ้นกู้ส่วนที่เหลือ บริษัทฯ สามารถชำระได้ด้วย EBITDA ทั้งหมด

วิเคราะห์ผลประกอบการโดยย่อ**ผลประกอบการปี 2564**

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,317 ลบ. ลดลงจากปีก่อน 119 ลบ. หรือประมาณ 5% เมื่อเทียบกับปีก่อน จากการขายคอนโดมิเนียมที่ลดลง เนื่องจากแผนธุรกิจที่ไม่มีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมใหม่แต่จะเน้นที่การระบายสินค้าคงเหลือ จึงทำให้รายได้จากส่วนงานดังกล่าวลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการราคาขาย และต้นทุนขายได้เป็นอย่างดี ส่งผลให้มีกำไรขั้นต้น 36% ใกล้เคียงกับปี 2563 ที่ประมาณ 37% แต่ด้วยฐานรายได้ที่ลดลงและค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้ในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 224 ลบ. ลดลงจากปีก่อน 106 ลบ. หรือประมาณ 30%

ผลประกอบการปี 2565

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,530 ลบ. เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 213 ลบ. หรือประมาณ 9% โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น มาจากการเปิดตัวโครงการทาวน์เฮ้าส์ใหม่ 4 โครงการ ในปี 2565 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,400 ลบ. โดยจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น และความสามารถในการควบคุมต้นทุนได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 392 ลบ. เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 104 ลบ. หรือประมาณ 36%

การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินระหว่างปี 2565 กับปี 2564

- ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 11,582 ลบ. เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 278 ลบ. หรือประมาณ 2% จากที่ดินรอการพัฒนา และสินค้าคงเหลือที่เพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 6,428 ลบ. ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2564 และมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,154 ลบ. เพิ่มขึ้น 302 ลบ. หรือประมาณ 6% จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น
- การเปลี่ยนแปลงของฐานะการเงินข้างต้น ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.25 เท่า ลดลงจาก 1.33 เท่า ณ สิ้นปี 2564 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้เท่ากับ 1.02 เท่า ลดลงจาก 1.09 เท่า ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งยังเป็นไปตามเงื่อนไขข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่ระบุให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนให้ไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไป และปัจจัยลดความเสี่ยง**1. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต**

บริษัทฯ มีนโยบายซื้อที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับต้นทุนทางการเงินมากเกินไป ทั้งนี้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น จากการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น อาจเกิดการแข่งขันการซื้อที่ดินระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากราคาที่ดินที่มีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น

ปัจจัยลดความเสี่ยง

- บริษัทฯ มีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทฯ จะมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้งบริษัทฯ มีนายหน้าค่าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง และยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมนำเสนอให้กับบริษัทฯ เพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

2. ความเสี่ยงจากการไม่มีโครงการใหม่เปิดโอนต่อเนื่อง ทำให้รายได้จากการขายโครงการผันผวน

- หากพิจารณาข้อมูลในอดีต พบว่าบริษัทฯ มีโครงการใหม่เปิดโอนต่อเนื่องทุกปี ทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการสม่ำเสมอประมาณ 1,700 – 2,300 ลบ.ต่อปี และในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการประมาณ 2,460 ลบ. และมี Backlog รอรับรู้อยู่ได้อีกประมาณ 200 ลบ. คาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2566 ได้ทั้งหมด

- ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ 5 โครงการ บริเวณราชพฤกษ์ เพชรเกษม และบางนา มูลค่าโครงการประมาณ 4,500 ลบ. นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ทุกปีมูลค่าประมาณ 2,000 ลบ. ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการลักษณะแนวราบ ใช้ระยะเวลาก่อสร้างไม่นาน 4 - 8 เดือน ดังนั้น จึงคาดว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าระดับ 2,000 ลบ. ได้อย่างต่อเนื่อง

3. ความเสี่ยงจากต้นทุนก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น

- สถานการณ์ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นปัญหาที่ผู้ประกอบการทุกรายในตลาดต้องเผชิญ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดหาวัสดุก่อสร้างครั้งละจำนวนมากเพื่อให้มีอำนาจในการต่อรองราคา รวมถึงเจรจากับผู้ผลิตเพื่อตกลงราคาส่งมอบไว้ล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของราคา
- บริษัทฯ สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ระดับ 30% มาโดยตลอด และในปี 2565 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มเป็นระดับ 43% จึงคาดว่าแม้ต้นทุนการก่อสร้างจะปรับตัวสูงขึ้น แต่จะไม่กระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ

- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผล

บังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.

โครงการที่เปิดขายอยู่ ณ 31 ธ.ค. 2565 และโครงการที่คาดว่าจะเปิดตัวใหม่ในปี 2566

หน่วย : ลบ.

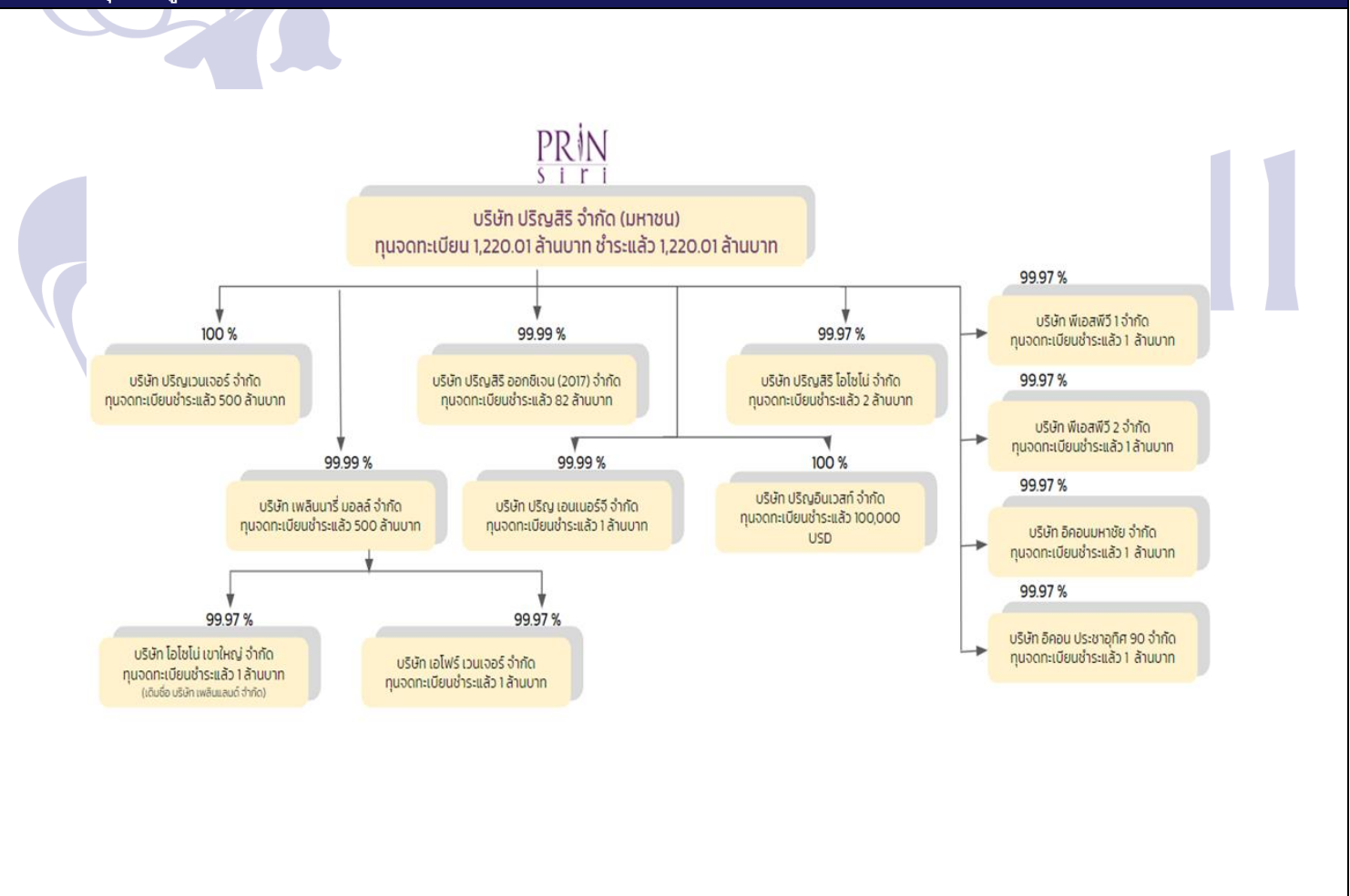
ลักษณะโครงการ	มูลค่ารวม	ขายแล้ว		โอนแล้ว		Backlog		คงเหลือขาย	
		มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
บ้านเดี่ยว	14,320	11,240	78	11,199	78	40	1	3,081	22
ทาวน์เฮ้าส์	13,444	8,456	63	8,319	62	138	1	4,987	37
คอนโดมิเนียม	9,475	8,160	86	8,139	86	21	1	1,315	14
รวม	37,239	27,856	75	27,657	74	199	1	9,383	25

หมายเหตุ : นโยบายการจำหน่ายสินค้าของบริษัทฯ เป็นแบบสร้างเสร็จก่อนขาย Backlog จะเปลี่ยนสถานะไปเป็นโอนใน 1-2 เดือนข้างหน้า

หน่วย : ลบ.

ประเภทโครงการ	จำนวนโครงการ	มูลค่าโครงการโดยประมาณ
ทาวน์เฮ้าส์	2 โครงการ	2,000
บ้านเดี่ยว	2 โครงการ	2,400
บ้านแฝด	1 โครงการ	100
รวม	5 โครงการ	4,500

บริษัทในกลุ่ม (ข้อมูล ณ 20 เม.ย. 2566)



- สำหรับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ – การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน -

หมายเหตุ : แบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-BASE) และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลบังคับใช้แล้ว และแบบแสดงรายการข้อมูล (แบบ 69-PP-PRICING) และร่างหนังสือชี้ชวน ยังไม่มีผลบังคับใช้ อยู่ระหว่างการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต.