

ส่วนที่ 2.1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ภายใต้ชื่อ บริษัท ปรีณศิริ (2000) จำกัด และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,220.01 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,220.01 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,220.01 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ ภายใต้สโลแกน “The Art of Living”

โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น “Awards of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย, รางวัลระดับดี “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551” ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน 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” นอกจากนี้ยังได้รับรางวัล “BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018” บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทย และรางวัล “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018” ในปี 2561

ในปี 2564 บริษัทได้รับรางวัล “Thailand Energy Award 2021” รางวัลดีเด่น ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทบ้านที่อยู่อาศัย สำหรับโครงการที่ได้รับรางวัลปีนี้เป็นโครงการปรีณญู เพชรเกษม 69 แบบบ้าน PHU-REE บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนที่ดินเริ่มต้น 100 ตร.ว. ออกแบบภายใต้แนวคิด “อยู่ อย่าง ยั่งยืน” โครงการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน และประหยัดพลังงาน มีการออกแบบโดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยทุกช่วงวัย และให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของบ้านด้วยการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่

ในปี 2565 บริษัทได้รับรางวัล “FIABCI-Thai PRIZ D’EXCELLENCE AWARDS 2022” รางวัลอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น ประเภท Residential (Low Rise) สำหรับโครงการ ซิตี้เซ็นส์ คอนโดเมือง-สรงประภา เป็นฟรีเมียมทาวน์โฮม 2 ชั้นที่ออกแบบภายใต้แนวคิด “Oxygen Community” มีดีไซน์แบบบ้านพิเศษ ทาวน์โฮมหน้ากว้าง 8 ม. อยู่ท่ามกลาง Facility ที่ครบครัน ตอบโจทย์วิถีชีวิตคนรุ่นใหม่ บนทำเลศักยภาพ ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ทางด่วน และใกล้สนามบินดอนเมือง

ในปี 2566 บริษัทได้รับรางวัล “Thailand Energy Awards 2023” รางวัลดีเด่น ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทบ้านที่อยู่อาศัย (โครงการบ้านจัดสรร) จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน สำหรับโครงการที่ปรีณศิริได้รับรางวัลปีนี้มีถึง 2 โครงการ คือโครงการปรีณญู เพชรเกษม 69 และโครงการอิกอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ - 345 ทั้งนี้ โครงการปรีณญู เพชรเกษม 69 ยังได้รับรางวัล “ASEAN Energy Awards 2023” อีกด้วย โดยทั้ง 2 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ออกแบบภายใต้แนวคิด “Oxygen Community”

ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า “ปรีณศิริ” ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม จำนวน

2,210.59 ล้านบาท และในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม จำนวน 368.54 ล้านบาท

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

วิสัยทัศน์

ปริณสิริมุ่งมั่นในการพัฒนามาตรฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงรุก ผู้การเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ “บ้าน” สำหรับสร้างครอบครัวชุมชน และคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์

พันธกิจ

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์มีความสุข ส่งเสริมการฝึกอบรม วิจัย และพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือและความเป็นมืออาชีพระดับสากล
- การมุ่งเน้นการสร้างความปลอดภัยและความพึงพอใจให้กับลูกค้า คู่ค้า และผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการมุ่งเน้นในการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต ที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปริณสิริ” ให้มากขึ้น ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินทำเลที่ดี มีความโดดเด่น การพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย

ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ ในตราสินค้า “ปริณสิริ” (Brand Awareness) ให้มากขึ้น โดยเน้นให้ผู้บริโภครับรู้ถึง บ้านของปริณสิริที่เป็นคำว่า “บ้าน” (Home) อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นศูนย์รวมของครอบครัว และความอบอุ่นภายใต้สไตล์แกน “The Art of Living” ที่มาพร้อมกับคอนเซปต์ “Oxygen Community”

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2556

- จัดตั้งบริษัท เฟลิกไนท์ มอลล์ 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 ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1 ล้านบาทบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

ปี 2557

- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด จาก 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนและขยายธุรกิจ
- จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เฟลีนแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กและบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ขึ้น ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2557 (บริษัทในเครือ บริษัท เฟลีนนารี มอลล์ จำกัด)
- พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 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 ศาลาษา รวม 3 โครงการใหญ่ทั้งคอนโด (ภายใต้แบรนด์ Zelle ศาลาษา) ในช่วงไตรมาส 1 ทาวน์เฮ้าส์ (ภายใต้แบรนด์ City sense ศาลาษา) และ บ้านแนวคิดใหม่ (ภายใต้แบรนด์ Iconature ศาลาษา) ในช่วงไตรมาส 3 มูลค่ารวม 3 โครงการประมาณ 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 ยอดเยี่ยมของไทย ประจำปี 2016 โครงการที่ได้รับรางวัล 2 โครงการได้แก่ โครงการปรีณัญ สาทร – ราชพฤกษ์ และ โครงการซีดี เซนส์ ศาลาษา
- ได้รับรางวัล “THINK OF LIVING PEOPLE’S CHOICE AWARDS 2016” สาขา BEST HOUSING FACILITIES” โครงการปรีณัญ สาทร-ราชพฤกษ์

ปี 2560

- บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560

- บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัท ปริณศิริ โอโซน จำกัด เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560

ปี 2561

- เปิดโครงการบ้านทาวเฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2561 ภายใต้ชื่อ “City Sense รังสิต ” มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท
- ได้รับรางวัล “BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018” บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทย ประจำปี 2018 จากโครงการซีดีเซ็นส์ พระราม2-ท่าข้าม
- ได้รับรางวัล “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018 “ จากโครงการ ปริณญ์ สาทร-ราชพฤกษ์
- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จาก 100 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2562

- เปิดโครงการบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงไตรมาส 2/2562 ภายใต้ชื่อ “Foret ลำลูกกา คลอง 5” มูลค่าโครงการประมาณ 653 ล้านบาท
- เปิดโครงการคอนโด ในไตรมาส 4/2562 ภายใต้ชื่อ “Zelle+ ตลาดพลู” มูลค่าโครงการประมาณ 197.88 ล้านบาท
- บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.รีเทล “BKER” โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ปี 2563

- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว ในช่วงไตรมาส 2/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ “Zerene ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ” มูลค่าโครงการประมาณ 911.57 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว ในช่วงไตรมาส 3/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ “Prinn เพชรเกษม 69” มูลค่าโครงการประมาณ 1,382.05 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงไตรมาส 3/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ “Foret เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 5” มูลค่าโครงการประมาณ 1,386.16 ล้านบาท
- บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด จดทะเบียนเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์

ปี 2564

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 2/2564 จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense ฟรีเว พระราม 2 - ท่าข้าม” และ “Citysense คอนโดเมือง - สรงประภา” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,900 ล้านบาท

- เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2564 บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน จาก 70 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นจำนวน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- มีการเปลี่ยนชื่อ บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด เป็น บริษัท โอโซน เฮาใหญ่ จำกัด
- บริษัทเพลินนารี มอลล์ มีการพัฒนาโครงการและเปิดขายภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense คอนโดเมือง - สรวงประภา” จำนวน 498 ยูนิต ราคาเริ่มต้น 3-5 ล้านบาท
- ได้รับรางวัล “Thailand Energy Award 2021” รางวัลดีเด่น ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทบ้านที่อยู่อาศัย สำหรับโครงการที่ได้รับรางวัลปีนี้ คือโครงการปริญญา เพชรเกษม 69 แบบบ้าน PHU-REE บ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนที่ดินเริ่มต้น 100 ตร.ว. ออกแบบภายใต้แนวคิด “อยู่อย่าง ช่าง ชื่น” โครงการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน และประหยัดพลังงาน มีการออกแบบโดยคำนึงถึงผู้อยู่อาศัยทุกช่วงวัย และให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของบ้าน ด้วยการปลูกต้นไม้ขนาดใหญ่
- เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2564 จัดตั้งบริษัท ปริณอินเวสต์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 ดอลลาร์สหรัฐ ประกอบด้วยหุ้นจำนวน 50,000 หุ้น ที่หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (BVI) บริษัทย่อยใหม่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการลงทุนในต่างประเทศ

ปี 2565

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2565 จำนวน 1 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense ราชพฤกษ์ - 345” มูลค่าโครงการประมาณ 1,431.51 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 2/2565 จำนวน 1 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense พลัส พระราม 2 - ท่าข้าม” มูลค่าโครงการประมาณ 1,017.16 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 3/2565 จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense วงแหวน - ลำลูกกา คลอง 5” และ “Citysense เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 4” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,000.16 ล้านบาท
- จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท พีเอสพีวี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2565 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (จำนวน 10,000 หุ้น) ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท พีเอสพีวี 2 จำกัด , บริษัท อีคอน มหาชัย จำกัด และ บริษัท อีคอน ประชาอุทิศ 90 จำกัด เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 ด้วยทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1 ล้านบาท (จำนวนบริษัทละ 10,000 หุ้น) เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ได้รับรางวัล “FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2022” รางวัลอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น ประเภท Residential (Low Rise) สำหรับ โครงการซีดีเซนส์ คอนโดเมือง-สรวงประภา เป็นฟรีเมียมทาวน์โฮม 2 ชั้นที่ออกแบบภายใต้แนวคิด “Oxygen Community” มีดีไซน์แบบบ้านพิเศษ ทาวน์โฮมหน้ากว้าง 8 ม. อยู่ท่ามกลาง Facility ที่ครบครัน ตอบโจทย์วิถีชีวิตคนรุ่นใหม่ บนทำเลศักยภาพ ใกล้รถไฟฟ้า ใกล้ทางด่วน และ ใกล้สนามบินคอนโดเมือง

ปี 2566

- เปิดโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2566 จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense เพชรเกษม - พุทธสาคร” และ โครงการ “Iconature ราชพฤกษ์ 345” มูลค่ารวมกันประมาณ 2,169.72 ล้านบาท

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 2/2566 จำนวน 1 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Citysense บางนา กม.26” มูลค่าโครงการประมาณ 1,502.62 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านแฝดและบ้านเดี่ยว ในช่วงไตรมาส 3/2566 จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Foret วงแหวน - ลำลูกกา คลอง 5” และ “Iconature บางนา ” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,902.35 ล้านบาท
- จัดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท อีคอน อมตะ พานทอง จำกัด เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท (จำนวน 10,000 หุ้น) ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ได้รับรางวัล “Thailand Energy Awards 2023” รางวัลดีเด่น ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทบ้านที่อยู่อาศัย (โครงการบ้านจัดสรร) จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน สำหรับโครงการที่ปริณสิริได้รับรางวัลปีนี้ มีถึง 2 โครงการ คือ โครงการปริณสิริ เพชรเกษม 69 และโครงการอีคอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ - 345 โดยโครงการปริณสิริ เพชรเกษม 69 ยังได้รับรางวัล “ASEAN Energy Awards 2023” อีกด้วย โดยทั้ง 2 โครงการ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ที่ออกแบบภายใต้คอนเซ็ปต์ “Oxygen Community”
- เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566 บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด และ บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน โดย บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จากเดิมทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 150,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) และ บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด จากเดิมทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2567

- เปิดโครงการใหม่ ในช่วงไตรมาส 1/2567 จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อโครงการ “Zelle พลัส สาทร - ราชพฤกษ์” เปิดโครงการวันที่ 23 มีนาคม 2567 มูลค่าโครงการประมาณ 487.60 ล้านบาท และ “Citysense พระราม2 - มหาชัย” เปิดโครงการวันที่ 30 มีนาคม 2567 มูลค่าโครงการประมาณ 961.12 ล้านบาท

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือไม่

- (1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ ครั้งที่ 1/2565

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	รายละเอียดและความคืบหน้าของการใช้เงิน
1. ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด	320.60 ล้านบาท	เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ (PRIN226A) ที่ครบกำหนดชำระ 14 มิ.ย. 2565 จำนวน 320.60 ล้านบาท
2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ	179.40 ล้านบาท	ผู้ออกหุ้นกู้นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้เพื่อให้หมุนเวียนในกิจการ

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ ครั้งที่ 1/2566

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	รายละเอียดและความคืบหน้าของการใช้เงิน
1. เพื่อชำระคืนเงินกู้หรือชำระคืนตราสารหนี้	334.70 ล้านบาท	สำหรับชำระคืนหุ้นกู้ PRIN232A ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566
2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ	115.30 ล้านบาท	ใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ ครั้งที่ 2/2566

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	รายละเอียดและความคืบหน้าของการใช้เงิน
1. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ	294.20 ล้านบาท	ใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียน

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ ครั้งที่ 3/2566

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	รายละเอียดและความคืบหน้าของการใช้เงิน
1. เพื่อชำระคืนเงินกู้หรือชำระคืนตราสารหนี้	664.40 ล้านบาท	ชำระคืนหุ้นกู้ PRIN23DA ครบกำหนดชำระวันที่ 2 ธันวาคม 2566 จำนวน 722.70 ล้านบาท

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารหนี้ ครั้งที่ 1/2567

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	รายละเอียดและความคืบหน้าของการใช้เงิน
1. ชำระคืนหุ้นกู้เดิม	545 ล้านบาท	ผู้ออกหุ้นกู้นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนหุ้นกู้ PRIN246A
2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	155 ล้านบาท	ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

(2) กฎหมายที่บังคับใช้

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้ เป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นกู้บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของ บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ปี 2567 วงเงินหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,500,000,000 บาท (อายุโครงการ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ [•] พ.ศ. 2567) และร่างข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติมสำหรับการออกตราสารแต่ละครั้ง โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2566 ซึ่งมีมติให้ขยายวงเงินหุ้นกู้เป็นรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 5,500,000,000 บาท จากเดิมวงเงินรวมทั้งสิ้น 3,500,000,000 บาท

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีหน้าที่ดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ เว็บไซต์บริษัท จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัท (ภาษาอังกฤษ)	:	PRINSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	PRIN
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107547000320
ทุนจดทะเบียน	:	1,220,011,755.00 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
ทุนชำระแล้ว	:	1,220,011,755.00 บาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 1,220,011,755.00 หุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 1 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์	:	02-0228988-9
เว็บไซต์บริษัท	:	www.prinsiri.com
อีเมลล์	:	info@prinsiri.com

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงทำให้ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปริณสิริ” บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างรายได้จากผลิตภัณฑ์ 3 ประเภท ได้แก่

1. บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
2. ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ และ
3. อาคารชุดพักอาศัย

1.2.1 โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2565 ปี 2566 และ 31 มีนาคม ปี 2567 ดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2565		2566		31 มี.ค 2567	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	292.79	11.57	266.53	11.69	29.71	7.77
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	686.53	27.13	351.42	15.41	58.65	15.33
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์/ เพลินนารี มอลล์	1,294.16	51.15	1,414.51	62.04	243.58	63.67
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	189.44	7.49	178.13	7.81	36.60	9.57
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์/ เพลินนารีมอลล์	2,462.92	97.34	2,210.59	96.96	368.54	96.34
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี มอลล์	36.77	1.45	36.77	1.61	9.19	2.40
รายได้จากการขายสินค้า	ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	บริษัท	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	30.61	1.21	32.65	1.43	4.81	1.26
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,530.30	100.00	2,280.01	100.00	382.54	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 – 10 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2565 ปี 2566 และงวด 3 เดือน ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 97.34 ร้อยละ 96.96 และร้อยละ 96.34 ของรายได้รวมตามลำดับ ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.70 ร้อยละ 51.15 และร้อยละ 7.49 ของรายได้รวม และในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.10 ร้อยละ 62.04 และร้อยละ 7.81 ของรายได้รวม และงวด 3 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.10 ร้อยละ 63.67 และร้อยละ 9.57 ของรายได้รวม

- ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยว และสูงกว่าอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,294.16 ล้านบาท
- ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยว และสูงกว่าอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,414.51 ล้านบาท
- สำหรับ งวด 3 เดือน ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยว และสูงกว่าอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 243.58 ล้านบาท

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจำหน่าย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ไว้รองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบการประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก ผลิตภัณฑ์ทุกประเภทที่บริษัททำการพัฒนาจะใช้ตราสินค้า “ปรีณศิริ” ภายใต้นามความคิด “The Art of Living” โดยใช้สัญลักษณ์ตราสินค้าของบริษัท

ตราสินค้าของบริษัท



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า

ปัจจุบันการขายผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะให้ชำระเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้า รวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 5 - 10 ของราคาขาย โดยการส่งมอบบ้านและการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าจะกำหนดในวันจองและจะระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความพร้อมของลูกค้าแต่ละรายด้วย

ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมี 2 ประเภท ดังนี้

1. ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวราบซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นบ้านหรืออาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยรูปแบบบ้านหรืออาคารและรูปแบบโครงการในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้าซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทยังสามารถแบ่งย่อยตามลักษณะเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่ต่างกันออกไป ดังนี้

บ้านเดี่ยว (Single Detached House)

1.1.1 บ้านเดี่ยวตลาดบน

ตราสัญลักษณ์โครงการ



ชื่อโครงการ

ปรีณญ์

1.1.2 บ้านเดี่ยวตลาดกลางถึงบน

ตราสัญลักษณ์โครงการ







ชื่อโครงการ

ซีริน

อิกอนเนเจอร์

ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Office)

1.1.3 ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น	ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	
1.1.4 ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น	ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	
1.1.5 ทาวน์เฮ้าส์ แบบ 2 ชั้น	ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	 

2. ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้นเป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูงโดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำล้อมรอบด้วยสวน ลิฟท์ระบบ जानดาวเทียม ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์ออกเป็น 5 ตราสินค้า เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และง่ายต่อการจดจำโดย

โครงการ Bridge , Smart , SmartZ , The Pride , Zelle และ Zelle+ จะเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร)

โครงการ The COMPLETE สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร)

อาคารชุดพักอาศัย		
ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	BRIDGE บริดจ์	
ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	smartZ (Non BOI) สมาร์ต Z	
ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	smart (BOI) สมาร์ต คอนโด	
ตราสัญลักษณ์โครงการ ชื่อโครงการ	THE PRIDE CONDOMINIUM @ PATTAYA CITY MODERN TROPICAL CONDOMINIUM FOR LIVING เดอะไพรด์	
ตราสัญลักษณ์โครงการ	zelle	

ชื่อโครงการ

เซล

ตราสัญลักษณ์โครงการ

zelle+

ชื่อโครงการ

เซล พลัส

ตราสัญลักษณ์โครงการ



complete

ชื่อโครงการ

เดอะคอมพลีท

ตารางแสดงรายละเอียดโครงการที่เปิดขายของบริษัทแบ่งแยกตามประเภทของสินค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

โครงการ	เนื้อที่	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ	ขายแล้ว (ร้อยละ)	Backlog	มูลค่า โครงการ (คงเหลือ)	ความคืบหน้างานก่อสร้าง		
							มูลค่าเงิน ลงทุน	เงินลงทุน แล้ว	แล้วเสร็จ ร้อยละ
บ้านเดี่ยว									
ปริญสิริ นวมินทร์	35-0-88.3 ไร่	88	722.42	98.19	0	13.10	306.76	306.76	100.00%
ปริญญาดา แจ่มจันทร์	9-1-66 ไร่	27	172.80	94.99	0	8.66	70.21	70.21	100.00%
สิริทวาราว	30-2-44 ไร่	63	1,162.88	98.05	0	22.66	486.67	486.67	100.00%
ชีริน พระราม 2 - ท่าข้าม	41-3-84.1 ไร่	292	1,840.67	99.06	1	26.41	1,110.31	1,110.31	100.00%
ชีริน เพชรเกษม - พุทรมณฑล สาย 3	20-3-09.8 ไร่	147	975.16	97.91	0	20.40	745.05	745.05	100.00%
ชีริน ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	16-2-34.0 ไร่	120	1,148.81	38.84	0	702.66	720.59	636.27	88.30%
ปริญญ์ สาทร์ - ราชพฤกษ์	33-2-17.2 ไร่	168	2,950.58	82.80	1	526.02	1,786.38	1,681.64	94.14%
ปริญญ์ เพชรเกษม 69	35-2-09.6 ไร่	128	1,573.14	27.72	0	1,137.09	1,037.87	737.39	71.05%
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2	38-2-83 ไร่	272	1,443.92	99.46	0	7.84	893.60	893.60	100.00%
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	24-1-16.8 ไร่	209	1,236.29	98.07	0	23.90	823.79	823.79	100.00%
อิกอนเนเจอร์ ศาลายา	25-2-51.9 ไร่	255	1,107.18	97.89	0	18.89	764.89	764.89	100.00%
ฟอร์เร่ ลำลูกกา - คลอง 5	14-0-14.4 ไร่	254	674.17	97.29	2	22.82	453.85	434.88	95.82%
อิกอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ 345	24-0-67.4 ไร่	161	1,215.78	6.29	1	1,145.46	746.04	392.76	52.65%
อิกอนเนเจอร์ บางนา	41-1-70.4 ไร่	301	1,764.29	0.97	1	1,752.11	1,177.04	451.64	38.37%
ฟอร์เร่ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	3-0-22.6 ไร่	34	138.07	14.16	1	122.51	99.37	79.06	79.56%

โครงการ	เนื้อที่	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ	ขายแล้ว (ร้อยละ)	Backlog	มูลค่า โครงการ (คงเหลือ)	ความคืบหน้างานก่อสร้าง		
							มูลค่าเงิน ลงทุน	เงินลงทุน แล้ว	แล้วเสร็จ ร้อยละ
ทาวน์เฮ้าส์									
ซิกเนเจอร์ เอกชัย - บางบอน	15-1-88 ไร่	183	726.74	99.18	0	5.99	522.83	522.83	100.00%
ซิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 109)	7-1-55.7 ไร่	152	523.10	98.87	0	5.90	417.34	417.34	100.00%
ซิดีเซนต์ พระราม 2 - ทำข้าม	44-3-65.1 ไร่	424	1,292.30	98.82	0	15.27	720.49	720.49	100.00%
ซิดีเซนต์ เพชรเกษม 69	31-1-62.6 ไร่	369	952.24	98.18	0	17.36	561.15	561.15	100.00%
ซิดีเซนต์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	12-2-88.7 ไร่	243	609.55	99.34	0	4.00	396.83	396.83	100.00%
ซิดีเซนต์ ศาลาया	23-0-83.0 ไร่	471	1,253.19	96.25	0	47.05	704.60	704.60	100.00%
ซิดีเซนต์ รังสิต	5-1-92.7 ไร่	97	273.44	95.81	0	11.97	223.38	223.38	100.00%
ฟอร์เร่ ปิ่นเกล้า - พุทธมณฑล สาย 5	30-2-87.0 ไร่	485	1,586.87	79.06	3	342.99	888.03	817.06	92.01%
ซิดีเซนต์ คอนเมือง - สรงประภา	28-1-90.5 ไร่	498	2,059.74	55.45	8	951.04	930.58	813.94	87.47%
ซิดีเซนต์ ฟรีเว่ พระราม 2 - ทำข้าม	3-3-51.7 ไร่	55	231.00	78.53	0	49.60	111.99	111.99	100.00%
ซิดีเซนต์ ราชพฤกษ์ 345	27-2-96.9 ไร่	497	1,431.51	21.69	5	1,136.69	988.05	600.55	60.78%
ซิดีเซนต์ พลัส พระราม 2 ทำข้าม	16-3-99.5 ไร่	254	1,017.16	54.04	3	479.28	717.15	648.86	90.48%
ซิดีเซนต์ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5	3-0-81.8 ไร่	66	185.94	26.19	2	141.83	120.14	99.05	82.44%
ซิดีเซนต์ เพชรเกษม พุทธมณฑล สาย 4	14-1-20.3 ไร่	262	814.22	28.58	6	600.01	571.16	391.89	68.61%
ซิดีเซนต์ เพชรเกษม พุทธสาคร	17-3-79.7 ไร่	359	953.94	15.29	2	813.65	624.05	374.16	59.96%
ซิดีเซนต์ บางนา กม.26 (NEW)	26-3-43.8 ไร่	498	1,502.62	10.88	14	1,379.25	1,018.12	499.57	49.07%
ซิดีเซนต์ พระราม 2 - มหาชัย		358	961.12	12.17	40	961.12	723.59	357.76	49.44%
อาคารชุด									
เดอะ พัลซ์ ลาดพร้าว 44	1-2-0 ไร่	202	324.64	98.83	0	3.79	163.74	163.74	100.00%
เดอะ คอมพลีท ราชปรารภ	3-3-24 ไร่	555	1,674.80	97.93	0	34.61	1,111.53	1,111.53	100.00%
บริดจ์ พลไฮอิน 37	3-3-0 ไร่	264	590.86	99.43	0	3.39	322.24	322.24	100.00%
สมาร์ท คอนโด พระราม 2	17-1-63.70 ไร่	2,062	1,942.40	98.84	0	22.54	1,174.87	1,174.87	100.00%
บริดจ์ สาทร - นราธิวาส	3-0-60.3 ไร่	91	375.83	98.54	0	5.49	282.37	282.37	100.00%
สมาร์ท คอนโด วัชรพล	7-3-10 ไร่	724	743.48	98.04	0	14.60	430.52	430.52	100.00%

โครงการ	เนื้อที่	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ	ขายแล้ว (ร้อยละ)	Backlog	มูลค่า โครงการ (คงเหลือ)	ความคืบหน้างานก่อสร้าง		
							มูลค่าเงิน ลงทุน	เงินลงทุน แล้ว	แล้วเสร็จ ร้อยละ
เขต ศาลา (ปรีณศิริ)	20-1-44.4 ไร่	474	960.62	65.35	7	346.80	588.80	543.17	92.25%
เขต ศาลา (ปรีณเวนเจอร์)		395	776.69	75.57	0	189.71	452.71	416.24	91.94%
เขต รัตนนิเบศร์	5-1-89 ไร่	570	1,189.17	94.30	0	67.80	855.76	854.18	99.82%
เขต รัตนนิเบศร์ เฟส 2 (ปรีณศิริ)	11-2-42.1 ไร่	154	368.53	35.66	4	244.76	289.21	270.00	93.36%
เขต รัตนนิเบศร์ เฟส 2 (ปรีณเวนเจอร์)		154	356.90	46.28	0	191.73	219.48	205.40	93.59%
เขต พลัส สาทร-ราชพฤกษ์ (New)		156	487.60	16.87	29	487.60	254.86	185.53	72.80%
รวมทั้งสิ้น		13,591	44,292.32	69.03	130	14,125.83	27,607.99	23,836.16	86.34%

จากตารางข้างต้นเป็นโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2566 จำนวน 5 โครงการ และในปี 2567 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 2 โครงการ ดังนี้

โครงการที่เปิดใหม่ในปี 2566

1. โครงการ อีคอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ - 345

พื้นที่โครงการ : ประมาณ 38 ไร่

จำนวนยูนิต : 161 ยูนิต

ขนาดที่ดิน : 50.6 - 137.9 ตารางวา

สถานที่ตั้ง : ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี บางคูวัด จังหวัดปทุมธานี 12000



2. โครงการ ซิตี้เซนส์ เพชรเกษม - พุทธสาคร

พื้นที่โครงการ	:	ประมาณ 31 ไร่
จำนวนยูนิต	:	359 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	:	17.5 - 47 ตารางวา
สถานที่ตั้ง	:	ตำบลสวนหลวง อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร 74110



3. โครงการ ซิตี้เซนส์ บางนา กม.26

พื้นที่โครงการ	:	ประมาณ 46 ไร่
จำนวนยูนิต	:	498 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	:	17.5 - 54.80 ตารางวา
สถานที่ตั้ง	:	ถนนปิ่นวิถี ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ 10560



4. โครงการ อีคอนเนเจอร์ บางนา

พื้นที่โครงการ	:	ประมาณ 64 ไร่
จำนวนยูนิต	:	301 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	:	50.7 - 108 ตารางวา
สถานที่ตั้ง	:	ถนนปานวิถี ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ 10560



5. โครงการ ฟอรั่ วงแหวน - ลำลูกกา คลอง 5

พื้นที่โครงการ	:	ประมาณ 4 ไร่
จำนวนยูนิต	:	34 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	:	35 - 51.6 ตารางวา
สถานที่ตั้ง	:	ถนนเลียบคลอง 5 อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150



โครงการที่เปิดใหม่ในปี 2567 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567**1. โครงการเชล พลัส สาทร-ราชพฤกษ์**

พื้นที่โครงการ	:	ประมาณ 1 ไร่
จำนวนยูนิต	:	156 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	:	32-59 ตารางเมตร
สถานที่ตั้ง	:	ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางจาก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160

**2. โครงการซีดีเซนส์ พระราม 2 - มหาชัย**

พื้นที่โครงการ	:	ประมาณ 39 ไร่
จำนวนยูนิต	:	358 ยูนิต
ขนาดที่ดิน	:	16-89.6 ตารางวา
สถานที่ตั้ง	:	ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร 74000



1.2.3 นวัตกรรมและการเผยแพร่วัตกรรม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการอนุรักษ์พลังงาน และรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกระบวนการออกแบบโครงการ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงกระบวนการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าในทุกกระบวนการ มีการบริหารและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย โดยได้นำแนวคิด “อยู่อย่าง ชัย ยืน ” (The Sustainable Mindset) เป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบและพัฒนาวิถีชีวิตที่ดีขึ้น ด้วยการสร้างสรรค์พื้นที่ ให้ทุกชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติมากที่สุด ตามข้อมูลการดำเนินงานของโครงการ ดังนี้

- การจัด Zoning วางพื้นที่ในส่วนของห้องน้ำและห้องครัว ไว้ในที่ที่ได้รับแสงมากในเวลากลางวัน เพื่อให้ห้องนอนและส่วนพักผ่อน ไม่ได้รับผลกระทบจากการกักเก็บความร้อนบนผนัง และสามารถช่วยฆ่าเชื้อโรคในส่วนในพื้นที่ห้องน้ำได้
- เปิดรับแสงแต่ไม่รับความร้อน สร้างช่องเปิด ภายนอกสู่ภายในให้มีพื้นที่กว้างขึ้น เพื่อใช้แสงธรรมชาติในเวลากลางวันโดยไม่ต้องเปิดไฟ และระบายอากาศได้ดี โดยใช้เครื่องปรับอากาศน้อยลง
- วางผังบ้านแบบ L-Shape เพื่อช่วยกระจายและลดการกักเก็บความร้อน เนื่องจากผนังไม่โดนแสงอาทิตย์โดยตรง และระบายอากาศได้ดี
- พัฒนาการออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยสูงสุด และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น
- การใช้ผลิตภัณฑ์ที่ประหยัดทั้งพลังงานน้ำและพลังงานไฟฟ้า
- มีการออกแบบเพื่อรองรับการใช้งานทุกช่วงอายุ

การนำระบบและเทคโนโลยีเข้าใช้ภายในบริษัท

- การนำ G suite, ASANA เข้ามาใช้เพื่อการทำงานร่วมกัน และรองรับการทำงานที่บ้านในช่วงสถานการณ์ COVID-19
- Salesforce เป็นแพลตฟอร์มการจัดการลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) อันดับ 1 ของโลก แอปพลิเคชัน CRM ที่ทำงานบนระบบคลาวด์สำหรับการขาย บริการ และการตลาด และอื่นๆ ของเราไม่จำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญด้าน IT ในการตั้งค่าหรือจัดการ เพียงเข้าสู่ระบบแล้วเริ่มต้นเชื่อมต่อกับลูกค้าด้วยวิธีการที่ไม่เคยมีมาก่อน

2. การตลาดและการแข่งขัน

ก. การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์ทางการตลาดและข้อได้เปรียบทางการแข่งขันของบริษัท

จากกลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business Strategy) บริษัทใช้กลยุทธ์โดยมุ่งเน้นสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation-base Focus) ทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทและผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภค ดังนั้น ด้านการตลาดของบริษัท จึงมีกลยุทธ์การแข่งขันแบ่งออกได้ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์บริษัท

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน “The Art of Living” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ ได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าในเรื่องแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวของพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ภายใต้แนวคิด “Oxygen Community” ความประณีตในการก่อสร้าง และการเลือกใช้วัสดุที่ดีได้มาตรฐาน

2. ด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับราคาดตลาด และสามารถแข่งขันได้ เปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับโครงการของบริษัท โดยคำนึงถึงคุณภาพสินค้า และต้นทุนโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด เป็นต้น บริษัทคำนึงถึงผู้บริโภคเป็นหลัก รวมถึงสร้างความพึงพอใจกับราคาของผลิตภัณฑ์และการสร้างความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่ให้มากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น อาทิ บ้านตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์ได้ทันที เป็นต้น

3. ด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาด เป็นอีกกลยุทธ์หนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนการจดจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทอีกด้วย บริษัทได้นำเครื่องมือการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญมาใช้ ได้แก่ การโฆษณา การขายโดยใช้พนักงานขาย การส่งเสริมการขาย การตลาดทางตรง และการตลาดทางอ้อม เป็นต้น

บริษัทใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ดังนี้

กลยุทธ์ Above the Line

- การโฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ www.prinsiri.com
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านกลุ่ม Social Media อาทิเช่น Facebook , Instagram ,Youtube , Line Official, Tiktok เป็นต้น
- แนะนำโครงการผ่านสื่อรูปแบบใหม่ที่ถ่ายทอดข้อมูลและความเห็นผ่านกลุ่มวิทยากรชั้นนำ และ Influencers เช่น Homenayoo, เล่าเรื่องบ้าน by Mr.Oe, Modern Property
- โฆษณาผ่านสื่อป้ายโฆษณา (Cut out) โดยเลือกขึ้นป้ายตามถนนสายสำคัญที่อยู่บริเวณโดยรอบโครงการของบริษัท เพื่อใช้ในการดึงดูดความสนใจของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ
- โฆษณาผ่านสื่อ รายการ Home Buyer Guide กับ การเจาะลึกทุกข้อมูลที่น่าสนใจของโครงการ โฆษณาผ่านนิตยสาร หนังสือพิมพ์ วิทยุ
- ส่ง SMS ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ของโครงการใหม่ รวมไปถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า

กลยุทธ์ Below the line

- จัดกิจกรรมต่างๆ ให้กับลูกค้าที่อยู่ในโครงการความสัมพันธ์กับลูกค้าและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- จัดกิจกรรมร่วมกับธนาคารพันธมิตร

- ปี 2552 และปี 2553 บริษัทฯ ได้สร้างตราสินค้าและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการจดจำผลิตภัณฑ์ของบริษัท ภายใต้ชื่อ “Sixnature” ซึ่งเป็นตราสินค้าประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น และภายใต้ชื่อ “Citysense” เป็นตราสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น
- ปี 2554 บริษัทได้สร้างตราสินค้าภายใต้ชื่อ “Zerene” เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว
- ปี 2556 บริษัทได้สร้างตราสินค้าเพิ่มขึ้น ภายใต้ชื่อ “Iconature” เป็นตราสินค้าประเภทบ้านแฝด และภายใต้ชื่อ “PRINN” เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับบน
- ปี 2557 บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Zelle” เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัยความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) และ “CORAZON” เป็นตราสินค้าประเภท ทาวน์โฮมระดับ ปานกลาง – บน
- ปี 2562 บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Zelle+ Talat Phlu Station” เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)
- ปี 2564 บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Citysense Prive’ ” เป็นตราสินค้าประเภททาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

4. ด้านต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม มีการใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน โดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่ได้กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

5. ด้านลูกค้าสัมพันธ์และบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในผลิตภัณฑ์ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายและอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทในหลายด้าน โดยมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า ตั้งแต่ขั้นตอนการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน การตรวจรับมอบบ้านและห้องชุด การโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale service) อาทิ การรับประกันคุณภาพนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งนอกเหนือจะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าแล้ว ยังสามารถช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้นลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ลูกค้าในแต่ละรายจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัย ที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผลเงื่อนไข และข้อจำกัด ทั้งนี้ ถือได้ว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับตามความต้องการ บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

- 1) กลุ่มที่มีรายได้สูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนในชื่อโครงการ “ปริณญ์ (PRINN)”
- 2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลางในชื่อ โครงการ “ซีริน (Zerene)” และ “อิคอนเนเจอร์ (Iconature)” ประเภททาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศในชื่อโครงการ “โคราซอน (CORAZON)” ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในชื่อ โครงการ “เดอะ คอมพลีท (The Complete)”, “บริดจ์ (Bridge)” และ “เดอะไพรด์ (The Pride)”
- 3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลางลงไป สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภททาวน์โฮมในชื่อโครงการ “ซิกเนเจอร์ (Sixnature)” และทาวน์เฮ้าส์ในชื่อโครงการ “ซิตี เซนส์ (Citysense)” ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ “สมาร์ท คอนโด (Smart Condo)”, “สมาร์ท Z (SmartZ)”, “เซล (Zelle)” และ “เซล พลัส (Zelle+)”

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัทซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกจัดงานแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย

ข. สภาพการแข่งขันตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2567

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2567 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบการชะลอตัวอย่างมากของตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 1 ปี 2567 ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์ที่พบว่า หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีเพียงจำนวน 72,954 หน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่ต่ำสุดในรอบ 25 ไตรมาส (2561 – 01/2567) และยังมีการขยายตัวลดลงร้อยละ -13.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีจำนวน 84,619 หน่วย โดยแนวราบลดลงมากที่สุดถึง ร้อยละ -18.9 และอาคารชุดลดลง ร้อยละ -0.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 208,732 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่ำสุดในรอบ 19 ไตรมาส (Q3/2562-01/2567) และยังมีการขยายตัวลดลงร้อยละ -13.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีจำนวน 241,167 ล้านบาทโดยแนวราบลดลงมากที่สุดถึงร้อยละ -14.6 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -10.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ อุปทานในไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศมีเพียงจำนวน 16,362 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีจำนวน 20,385 หน่วย

สำหรับปัจจัยลบหลายด้านที่ส่งผลกระทบ ทั้ง ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่า 90% ของ GDP ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สถาบันการเงินต้องเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ และพบการปฏิเสธ สินเชื่อของสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยเฉพาะ กลุ่มที่มีรายได้น้อย-ปานกลาง และอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ 2.50% ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง การที่เศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า ซึ่ง สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีรายได้เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่ ค่าครองชีพมีแนวโน้มสูงขึ้น ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้น แต่ความสามารถในการซื้อและการผ่อนชำระลดลง ซึ่งจะกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยโดยตรง

สำหรับทิศทางภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2567 แม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากมาตรการลดค่าธรรมเนียม การโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัย ที่ไม่เกิน 7.00 ล้านบาท ที่ครอบคลุมทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ด้วยปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ และยังคงต้อง

เผชิญกับปัจจัยลบต่างๆ อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าเป็นปัจจัยบวกที่จะช่วยให้เกิดการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัย โดยคาดการณ์ว่า ในปี 2567 จะ ส่งผลให้เกิดหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน ประมาณ 386,861 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.5 (กรณีที่มีโอกาสเป็นไปได้มาก) โดยมีช่วงการคาดการณ์ ร้อยละ -5.1 (กรณีเลวร้ายสุด) ถึง 16.0 (กรณีดีที่สุด) ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส์ จำกัด

ลักษณะการจัดหาผลิตภัณฑ์

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุกๆ โครงการ บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้านและโครงการ การขึ้นขออนุญาตจัดสรร การขึ้นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภท ขนาด รูปแบบของโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีระยะเวลาในการก่อสร้างดังนี้ การก่อสร้างบ้านแต่ละหลัง จะใช้เวลาประมาณ 4 - 6 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ฯ แต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 4 - 8 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 8 - 18 เดือน

นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิตตามความต้องการกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลังการผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ ดังนี้

1. กำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ให้กับผู้รับเหมา
2. จัดการประชุมแผนการก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อนเริ่มงาน
3. จัดให้มีวิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานประจำแต่ละโครงการเพื่อควบคุมแผนการก่อสร้างและตรวจรับงานของผู้รับเหมา
4. จัดให้มีฝ่ายควบคุมคุณภาพทำการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างทั้งหมดตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาพัฒนาและก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 20-30 ของต้นทุนรวมผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที โดยมีปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางการพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง คู่แข่ง เป็นต้น สำหรับที่ดินที่บริษัทจัดซื้อนั้นมาจากช่องทางต่างๆ คือ นายหน้าค้าที่ดิน เจ้าของที่ดิน และพนักงานของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการซื้อที่ดินทุกครั้งบริษัทจะทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยจัดทำเป็นรายงานเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดำเนินการงานก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะจัดผู้จัดการ โครงการ วิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่างๆ เพื่อคอยดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ ผลงานและคุณภาพงานที่ผ่านมา ฐานะทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่เคยรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทแล้ว บริษัทจะจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน ข้อมูลการประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการใหม่ๆ ต่อไป ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 309 ราย ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างมีมากพอสำหรับการดำเนินการงานก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งยังสามารถรองรับงานก่อสร้างที่มีมากขึ้นของบริษัทในอนาคตได้อีกด้วย

ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

รายการ	2565	2566	31 มี.ค. 2567
สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ)	16.37, 14.31, 14.19	11.18, 11.09	11.81
จำนวนผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ราย)	3	2	1

หมายเหตุ : ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ หมายถึง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ปี 2565 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 3 ราย ได้แก่ บริษัท วิ.วิ.ดับบลิว คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท มิตรไมตรี 1994 จำกัด และบริษัท ประพศิผล จำกัด

ปี 2566 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท สามชัยอินฟราเทค จำกัด และบริษัท มิตรไมตรี 1994 จำกัด

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท มิตรไมตรี 1994 จำกัด

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก ดังนั้นการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งให้เหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาสั่งซื้อ ส่วนราคาจะเป็นปัจจัยที่บริษัทใช้พิจารณาประกอบ ทั้งนี้วัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่ เสาเข็มตอก คอนกรีต เหล็ก Wire mesh โครงหลังคา กระเบื้องมุงหลังคา วัสดุปูพื้นและผนัง สุขภัณฑ์ เป็นต้น

ทั้งนี้ การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ได้ดังนี้

1. วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา เนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพและตรงกับที่สัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้

2. วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาวัสดุ โดยก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเองส่วนใหญ่จะเป็นวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อจากผู้จำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดหาและจัดซื้อเองปัจจุบันบริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมดประมาณ 152 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภทบริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ใช้จริง

ในปี 2564 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โพรซิมมิต จำกัด

ในปี 2565 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โพรซิมมิต จำกัด

ในปี 2566 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โพรซิมมิต จำกัด

3. การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์

ปัจจุบันภาวะและการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป งานวิจัยและพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์จึงมีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก

บริษัทจึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้นเพื่อให้สามารถตอบสนองตรงตามความต้องการของลูกค้ามากที่สุด อาทิ การออกแบบจัดผังโครงการ ผังภูมิทัศน์ภายในโครงการ การออกแบบบุรุษสัญลักษณ์โครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอย การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ

การวิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีดังนี้

1. การพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ และควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพ และมาตรฐาน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพแวดล้อม เพื่อการอยู่อาศัยที่ดี
2. การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งทางวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม ซึ่งเน้นความทันสมัยมีความเหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดี และได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างในการออกแบบ และพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่ใช้กับโครงการของบริษัทด้วย
3. การพัฒนาเทคนิค และเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง และปรับมาตรฐานการผลิตให้สูงขึ้น รวมทั้งเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ในปี 2562 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Tunnel Formwork มาใช้สำหรับการสร้างทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ โครงการบ้านปรีณวิชรพล Sixnature กัลปพฤกษ์ ซึ่งจะเป็นระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศที่จะเปิดขาย และระบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการสมาร์ตคอนโดและในปี 2553 บริษัทได้ทำการศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการก่อสร้างบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยบริษัทเริ่มนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในปี 2554 ร่วมกับระบบก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน

นอกจากนี้ บริษัทยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การตัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม อาทิ แบบสอบถาม โฟกัส กรุ๊ป (Focus Group) และยังคงศึกษาติดตามภาวะการตลาดรวมทั้งความเคลื่อนไหวของผู้ประกอบการรายอื่น อย่างต่อเนื่องอีกด้วย

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่าง ๆ ผนวกกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีการปรับเปลี่ยนแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ ขนาดพื้นที่โครงการ และความต้องการของลูกค้า

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท

4.1 สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือมูลค่า 6,196.74 ล้านบาท รายละเอียดตามตาราง

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มี.ค. 67 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)
บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)				
บ้านเดี่ยว				
1	ที่ดิน	สิริทาวรา	24.17	-
	เนื้อที่ 2-2-43.5 ไร่	ถนนลาดพร้าว กทม.		
2	ที่ดิน	ปรีณญา สาทร-ราชพฤกษ์	230.10	SCB
	เนื้อที่ 53-0-10.1 ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม กทม.		
3	ที่ดิน	ชีริน ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	312.22	SCB
	เนื้อที่ 29-0-32.2 ไร่	ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี		
4	ที่ดิน	ปรีณญา เพชรเกษม 69	491.72	SCB
	เนื้อที่ 55-3-13.1 ไร่	เพชรเกษม 69 แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กทม.		
อาคารชุด				
5	ที่ดิน	เชล คอนโด ศาลา	162.15	-
	เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	ต.ศาลา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม		
6	ที่ดิน	เชล รัตนาธิเบศร์ เฟส 2	156.45	TCR
	เนื้อที่ 2-0-38 ไร่	ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี		
7	ที่ดิน	เชล พลัส สาทร ราชพฤกษ์	169.21	-
	เนื้อที่ 1-1-70 ไร่	ถ.ราชพฤกษ์ แขวงบางจาก เขตภาษีเจริญ กทม.		
8	สินค้าสำเร็จรูป	โครงการอื่นๆ	194.72	-

รวม บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)			1,740.74	
ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มี.ค. 67 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)
บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด				
1	ที่ดิน	ฟอร์เร่ ปิ่นเกล้า-พุทธมณฑลสาย 5	135.22	KBANK
	เนื้อที่ 56-1-96.0 ไร่	ถ.พุทธมณฑลสาย 5 ต.กระทุ่มล้ม อ.สามพราน จ.นครปฐม		
2	ที่ดิน	ซีดีเซนส์ พลัส พระราม 2 - ท่าข้าม	299.24	SCB
	เนื้อที่ 34-3-18.0 ไร่	ถ.กาญจนาภิเษก แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.		
3	ที่ดิน	เชล คอนโด ศาลาया	77.62	-
	เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	ต.ศาลาया อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม		
4	ที่ดิน	เชล รัตนวิเบศร์ เฟส 2	95.26	-
	เนื้อที่ 1-2-42.1 ไร่	ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี		
5	ที่ดิน	ซีดีเซนส์ เพชรเกษม - พุทธมณฑล สาย 4	271.93	KTB
	เนื้อที่ 36-3-10.5 ไร่	ต.อ้อมน้อย อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร		
6	ที่ดิน	อิกอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์ 345	356.56	KTB
	เนื้อที่ 42-0-18.65 ไร่	ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี		
7	ที่ดิน	อิกอนเนเจอร์ บางนา กม.26 (เฟส 1)	476.73	SCB
	เนื้อที่ 143-1-60.9 ไร่	ต.บางบ่อ อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ		
8	ที่ดิน	ซีดีเซนส์ เพชรเกษม - พุทธสาคร	300.91	KBANK
	เนื้อที่ 31-3-33.9 ไร่	ต.สวนหลวง อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร		
9	ที่ดิน	อิกอนเนเจอร์ มหาชัย	299.48	SCB
	เนื้อที่ 41-0-56 ไร่	ต.บางหญ้าแพรก อ.เมือง จ.สมุทรสาคร		
10	ที่ดิน	อิกอนเนเจอร์ วงแหวน - ลำลูกกา	275.91	KBANK
	เนื้อที่ 36-3-6.0 ไร่	ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี		
11	ที่ดิน	ฟอร์เร่ วงแหวน - ลำลูกกา คลอง 5	72.75	KKP
	เนื้อที่ 4-2-13.0 ไร่	ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี		
12	สินค้าสำเร็จรูป	โครงการอื่นๆ	30.88	-
รวม บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด			2,692.49	

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มี.ค. 67 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน (ธนาคาร)
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด				
1	ที่ดิน	ซีดีเซนต์ คอนเมือง-สงขลานครินทร์	372.41	KKP
	เนื้อที่ 54-1-10.0 ไร่	ช.สงขลานครินทร์ 22 ถ.สงขลานครินทร์ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม.		
2	ที่ดิน	ซีดีเซนต์ ราชพฤกษ์ - 345	445.72	KTB
	เนื้อที่ 54-3-91.15 ไร่	ด.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี		
3	ที่ดิน	ซีดีเซนต์ วงแหวน ล้าลูกกา-คลอง5	72.36	KKP
	เนื้อที่ 4-2-85.0 ไร่	อ.ล้าลูกกา จ.ปทุมธานี		
4	ที่ดิน	ซีดีเซนต์ บางนา กม.26 (เฟส2)	447.53	SCB
	เนื้อที่ 86-0-0.0 ไร่	ด.บางบ่อ อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ		
5	ที่ดิน	ซีดีเซนต์ มหาชัย	394.44	SCB
	เนื้อที่ 39-0-25.2 ไร่	ด.บางหญ้าแพรก อ.เมือง จ.สมุทรสาคร		
6	สินค้าสำเร็จรูป	โครงการอื่นๆ	5.90	-
รวม บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด			1,738.36	
บริษัทย่อยอื่น			25.15	
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			6,196.74	
รวมทั้งสิ้น			6,196.74	

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์, ลำลูกกา	บริษัท,บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน(2017) จำกัด	76,773,591.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตาม โครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	17,189,662.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตาม โครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	23,463,454.00
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตาม โครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	35,839,672.00
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท,บริษัทย่อย	55,782,320.00
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	3,763,979
ยานพาหนะ	สำนักงาน/ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	47,272,590
งานระหว่างก่อสร้าง	สำนักงาน	บริษัทย่อย	3,077,884.00
สำนักงานขาย	สำนักงาน	บริษัทย่อย	14,942,323.00
รวม			278,105,475.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม			162,388,290.00
ค่าเพื่อการด้อยค่า			468,628.00
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			115,248,557.00

ที่ดินบริเวณซอยแจ่มจันทร์ พื้นที่ 247 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับโครงการปรีณศิรา 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 ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นโรงงานหล่อแผ่น Precast

4.3 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 4,970.40 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 29 แปลง ได้แก่

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	กรรมสิทธิ์	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 มี.ค. 67 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	PV	ลำลูกกาคลอง 11	123-0-50.9	277.16	มี
2	PV	ศาลายา คลองมหาสวัสดิ์	120-3-6	223.55	มี
3	PV	พุทธมณฑลสาย 4-พื้นที่สีม่วง	10-3-63.3	62.51	มี
4	PRIN	คลังชั้นสเคชั่น	68-0-71.9	655.56	มี
5	PRIN/PV/Ozono	เอแบค	13-3-42	249.06	มี
6	PRIN/Ozono	พิทย-บ้านอำเภอ	26-1-57.6	351.12	มี
7	PV	ปริญญ์สยามยู	4-3-5.5	150.76	มี
8	PV	ซีดีเซนส์ แจ้งวัฒนะ	26-1-81.8	244.84	มี
9	PV	ลาซาล	1-2-96	71.00	มี
10	PV	อิกอน วงแหวน ลำลูกกา	8-1-20.9	57.50	มี
11	PV	บางป่อ เฟส 3	65-1-23.1	231.75	มี
12	PM	บางป่อ เฟส 4	34-1-23.1	178.15	มี
13	PSPV1/Icon มหาชัย	มหาชัย	203-2-32	308.24	มี
14	PV/PM/PSPV2/Icon ประชาอุทิศ	ประชาอุทิศ	96-3-22.3	564.44	มี
15	PRIN	ปราชญ์-คอนโด	06-02-36	158.61	ไม่มี
16	PRIN	ปราชญ์-ที่ดินเปล่า	12-0-67	45.46	ไม่มี
17	PRIN	จตุจักร	3-2-21.2	67.29	ไม่มี
18	PRIN	กรุงเทพ-นนทบุรี	0-3-56.5	54.86	ไม่มี
19	PRIN	ลาดพร้าว 71-นาคนิวาส	1-2-99	73.00	ไม่มี
20	PRIN	พิทย-อาคาร A	4-0-31	87.77	ไม่มี
21	PRIN	หัวหิน-วัดอติสุขโต	18-1-87.3	143.77	ไม่มี
22	PRIN	ราชพฤกษ์ ปากเกร็ด	5-1-71	37.03	ไม่มี
23	PV	ลำลูกกาคลอง 9	39-0-40.9	115.52	ไม่มี
24	PV	ลำลูกกาคลอง 9-กรมการปกครอง	42-1-29	127.27	ไม่มี
25	PV	เขาใหญ่-2	0-2-8	6.55	ไม่มี
26	Ozono	เขาใหญ่-1	9-0-24	50.00	ไม่มี
27	PM	สรงประภา-แคมป์	1-1-72	23.62	ไม่มี
28	PV	กระทุ่มล้ม 27	55-1-87.8	209.39	ไม่มี
29	Icon อมตะ-พานทอง	อมตะ พานทอง	17-3-95.4	144.60	ไม่มี

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคาร เพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณ ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ มีมูลค่าตามบัญชีสิ้นปีสุทธิ เท่ากับ 711.73 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า โดยใช้ผลงานผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งที่ดินใช้เกณฑ์ราคาตลาดในการประเมินมูลค่า 498.83 ล้านบาท และอาคารเพื่อให้เช่าใช้เกณฑ์วิธีการต้นทุนมีมูลค่า 553.57 ล้านบาท โดยมีราคาบังคับขายมูลค่า 841.92 ล้านบาท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เเค.อี. รีเทล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 3 ธันวาคม 2592

4.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หรือธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์หรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ อาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ นั้น จะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

ในการกำกับดูแลและบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ นั้น บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ นั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทในเครืออย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประโยชน์รวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

5. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

สำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้ ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
ประเภทหมู่บ้านจัดสรร	33	90	304.77
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	12	40	103.61
รวมทั้งสิ้น	45	130	408.38

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ดังนี้

1. โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 33 โครงการ จำนวน 90 ยูนิต มีมูลค่ารวม 304.77 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบันบริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน
2. โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 12 โครงการ จำนวน 40 ยูนิต มีมูลค่ารวม 103.61 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบัน บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อย จำนวน 13 แห่ง โดยมีสัดส่วนถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้แก่

- (1) บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด
- (2) บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด
- (3) บริษัท ปริณสิริ โอโซน จำกัด
- (4) บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด
- (5) บริษัท เฟลินนรี่ มอลล์ จำกัด
- (6) บริษัท โอโซน เขาใหญ่ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เฟลินแลนด์ จำกัด)
- (7) บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด
- (8) บริษัท ปริณอินเวสต์ จำกัด
- (9) บริษัท พีเอสพีวี 1 จำกัด
- (10) บริษัท พีเอสพีวี 2 จำกัด
- (11) บริษัท อิคอน มหาชัย จำกัด
- (12) บริษัท อิคอน ประชาอุทิศ 90 จำกัด
- (13) บริษัท อิคอน อมตะ พานทอง จำกัด

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน ในบริษัทและบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจเป็นอิสระต่อกัน ดังนี้

1. บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” และ บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยในระยะแรกเป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท มีการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ปัจจุบัน บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,500 ล้านบาท โดยบริษัทได้ขอซื้อหุ้นคืนจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด ทั้งหมดแล้ว ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัท และบริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด มีนโยบายในการดำเนินงานแยกกันอย่างชัดเจนโดย บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด จะเน้นการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาจากศักยภาพความเหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของแต่ละทำเลเป็นสำคัญ และเป็นบริษัทที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์ในการ

พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่า 10 ปี จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารการก่อสร้าง วางแผนการขาย และการตลาด ตลอดจนการโอนสินค้าในแต่ละโครงการ

ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า “ปรีณศิริ” ไม่ว่าจะเป็นด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ด้านคุณภาพผลิตภัณฑ์ ราคาที่เหมาะสมและด้านบริการหลังการขาย บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบบุคลิกโครงการการวางผังโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบจัดวางภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะลดเวลาก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้สั้นลงและควบคุมคุณภาพได้ดียิ่งขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เร็วขึ้น

2. บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 ทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 60 ล้านบาท ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็กและไม้ เป็นต้น โดยให้บริการและจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัทและผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด “บริษัท” ตัดสินใจเข้าไปลงทุนใน บริษัท ปรีณศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อต้องการเสริมสร้างศักยภาพและสร้างความเข้มแข็งในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงด้านผู้รับเหมา และลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง

3. บริษัท ปรีณศิริ โอโซน จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 ทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการหรือบริหาร โรงแรม สถานบริการ ที่พักตากอากาศ และที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท

4. บริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

5. บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทขึ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า โดยเปิดดำเนินการธุรกิจเชิงพาณิชย์เมื่อเดือนตุลาคม 2557 ตั้งอยู่ที่ ถนนวัชรพล บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) และได้จดทะเบียนเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ปัจจุบัน บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท โดย “บริษัท” เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ทั้งนี้ บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัทในเครือได้แก่ บริษัท โอโซน เขาใหญ่ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด) ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก และบริษัท เอโพร์ เวเนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97

6. บริษัท ปรีณอินเวสต์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 17 ที่หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (BVI) บริษัทย่อยใหม่ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการลงทุนในต่างประเทศ โดย บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

7. บริษัท พีเอสพีวี 1 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2565 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

8. บริษัท พีเอสพีวี 2 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

9. บริษัท อิกอน มหาชัย จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

10. บริษัท อิกอน ประชาอุทิศ 90 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2565 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

11. บริษัท อิกอน อมตะ พานทอง จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

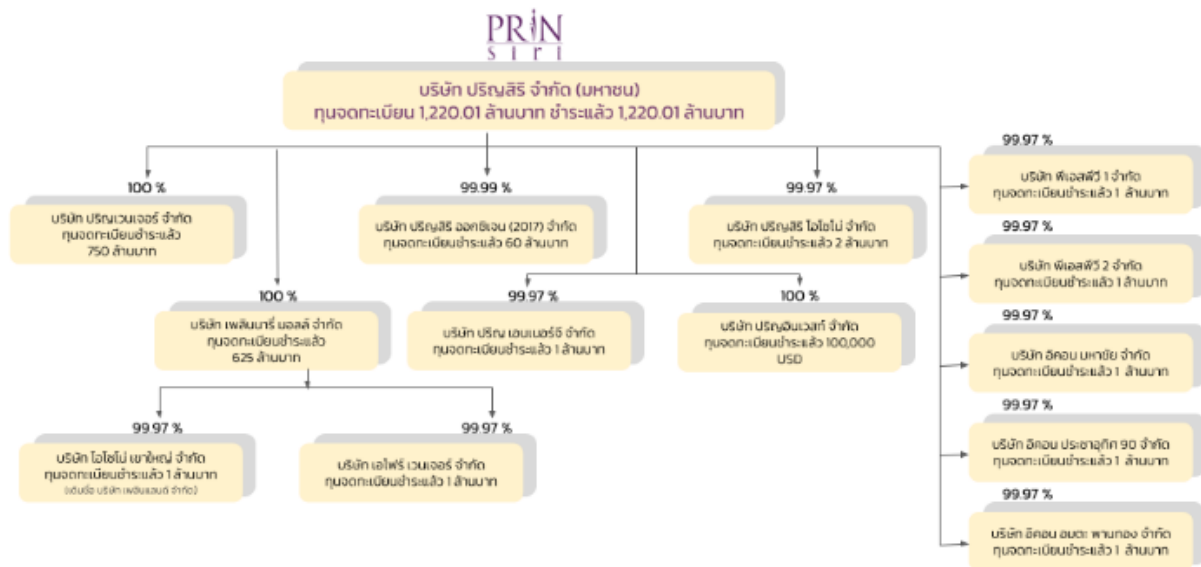
บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจใน 13 กลุ่มธุรกิจ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมในบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 99 ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้น ตามรายละเอียดดังนี้

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทย่อย / บริษัทร่วม / บริษัทในเครือ	สัดส่วนการถือหุ้น	การประกอบธุรกิจ
1. บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	99.99	รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
3. บริษัท ปริณสิริ โอโซน จำกัด	99.97	ให้เช่าและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนา
4. บริษัท ปริณ เอนเนอร์จี จำกัด	99.97	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน
5. บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6. บริษัท โอโซน เขาใหญ่ จำกัด	99.97*	กิจการสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
7. บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด	99.97*	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8. บริษัท ปริณอินเวสต์ จำกัด	100.00	ลงทุนในต่างประเทศ
9. บริษัท พีเอสพีวี 1 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10. บริษัท พีเอสพีวี 2 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
11. บริษัท อิกอน มหาชัย จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
12. บริษัท อิกอน ประชาอุทิศ 90 จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
13. บริษัท อิกอน อมตะ พานทอง จำกัด	99.97	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ * บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้น

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567



ข้อมูลทั่วไปบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปรีณเวเนเจอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105548055398
ทุนจดทะเบียน	:	1,500,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 150,000,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 10 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์	:	02-0228988-9

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปรีณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105545057390
ทุนจดทะเบียน	:	60,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 600,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์	:	02-0228988-9

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ปริณสิริ โอโซน จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์รอพัฒนา
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105550062410
ทุนจดทะเบียน	:	2,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 20,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์	:	02-0228988-9

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105556028582
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	242, 244, 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์	:	02-0228988-9

ชื่อบริษัท	:	บริษัท โอโซน เขาใหญ่ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	กิจกรรมด้านสวนสนุกและซิมปาร์ค
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105557071597
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น	:	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น	:	หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	246 ห้องเลขที่ B 201 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์	:	02-0228988-9
บริษัทในเครือ	:	บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท : 0105557071589
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 242 ห้องเลขที่ A118 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์ : 02-0228988-9
บริษัทในเครือ : บริษัท เฟลินนารี มอลล์ จำกัด

ชื่อบริษัท : บริษัท ปริณอินเวสต์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ : ลงทุนในต่างประเทศ
เลขทะเบียนบริษัท : -
ทุนจดทะเบียน : 100,000 ดอลลาร์สหรัฐ
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน
โทรศัพท์ : -

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอสพีวี 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565133644
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์ : 02-0228988-9

ชื่อบริษัท : บริษัท พีเอสพีวี 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565142791
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220

โทรศัพท์ : 02-0228988-9

ชื่อบริษัท : บริษัท อีคอน มหาชัย จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565142929
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์ : 02-0228988-9

ชื่อบริษัท : บริษัท อีคอน ประชาอุทิศ 90 จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565142911
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์ : 02-0228988-9

ชื่อบริษัท : บริษัท อีคอน ประชาอุทิศ 90 จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565142911
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10220
โทรศัพท์ : 02-0228988-9

ชื่อบริษัท : บริษัท อิคอน อมตะ พานทอง จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 เลขทะเบียนบริษัท : 0105566117103
 ทุนจดทะเบียน : 1,000,000.00 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
 จำนวนหุ้น : หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
 มูลค่าหุ้น : หุ้นละ 100 บาท
 สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
 กรุงเทพมหานคร 10220
 โทรศัพท์ : 02-0228988-9

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

- ไม่มี -

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

รายชื่อ	บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย				
		บจก. ปรีณสิริออกซิเจน น (2017)	บจก. ปรีณเวนเจอร์	บจก. ปรีณสิริ ไอโซไน	บจก. ปรีณเอนเนอร์จี	บจก. เพลินารี มอลล์
ศ.ดร.วรภัทร โธณะเกษม	/ , X , @					
รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ	/ , \$, @					
ศส.มนต์ผกา วงษา รัชมิทัต	/ , \$, @					
นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0		/ , // , 0	/ , // , 0		/ , // , 0
นายปรีณญา โกวิทจินดาชัย	/ , // . 0					
นายนิรุช อินทรท่าฉาง	/					
นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	// . 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0
ดร.อนุพันธ์ กิจนิจชีวะ	/					
นายทองคำ มานะศิลป์พันธ์	/ , \$, @					
นายพบพรรณ บัอมหลักทอง						/ , // , 0
นายชาโว โกวิทจินดาชัย		/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0
นางสาวละอองดาว ทรงสัดย์					/ , // , 0	

รายชื่อ	บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย					บริษัทในเครือ	
		บจก. ทีเอสพีวี 1	บจก. ทีเอสพีวี 2	บจก.อิกอน มหาชน	บจก. อิกอน ประจวบคีรีขันธ์ 90	บจก. อิกอน อมตะพานทอง ง	บจก. ไอโซโน เขาใหญ่	บจก. เอโฟร์ เวนเจอร์
ศ.ดร.วรภัทร โตรณะเกษม	/ , X , @							
รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ	/ , \$, @							
ผศ.มนต์ผกา วงษา รัศมีทัต	/ , \$, @							
นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0						/ , // , 0	/ , // , 0
นายปริณญา โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0		/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0		
นายนิรุช อินทรท่าฉาง	/							
นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	// , 0		/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0		
ดร.อนุพันธ์ กิจนิจชีวะ	/							
นายทองคำ มานะศิลปพันธ์	/ , \$, @							
นายพบพรรณ ป้อมหลักทอง							/ , // , 0	/ , // , 0
นายชาไว โกวิทจินดาชัย			/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0		
นางสาวละอองดาว ทรงสัดย์		/ , // , 0						

หมายเหตุ : / = กรรมการ, X = ประธานกรรมการ, // = กรรมการบริหาร, 0 = ผู้บริหาร, \$ = กรรมการตรวจสอบ, @ = กรรมการอิสระ

บริษัทย่อย ให้หมายถึง บริษัทย่อยที่มีนัยสำคัญ เช่น มีรายได้เกินกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมตามงบกำไรขาดทุนรวมของบัญชีล่าสุด สามารถดูรายละเอียดได้จาก เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

1. รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มครอบครัวโกวิทจินดาชัย	461,032,148.00	37.79
	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	285,838,256.00	23.43
	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	63,668,900.00	5.22
	นายปริณญา โกวิทจินดาชัย	58,159,000	4.77
	นายว่องไว โกวิทจินดาชัย	9,801,000.00	0.80
	นางสาวสุภารัตน์ โกวิทจินดาชัย	9,446,067.00	0.77
	นายพิชญ โกวิทจินดาชัย	9,446,067.00	0.77
	นางสาวนุชรัตน์ โกวิทจินดาชัย	9,438,000.00	0.77
	นางสาววรรรัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,465,000.00	0.69
	นางสาวสุภรัตน์ โกวิทจินดาชัย	4,898,050.00	0.40
	นายชาไว โกวิทจินดาชัย	1,000,059.00	0.08
	นางกิมลิ่ง โกวิทจินดาชัย	871,749.00	0.07
2	บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)	304,878,400 .00	24.99

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
3	นางสาววิศรา พรกุล	110,938,000.00	9.09
4	นางสาวละอองดาว ทรงสัตรู	80,139,400.00	6.57
5	นางสาวสิริพันธ์ นนทสูติ	60,981,700.00	5.00
6	นายชนะ โทวัน	42,000,000.00	3.44
7	MORGAN STANLEY & CO INTERNATIONAL PLC	40,334,840.00	3.31
8	นางสาววารกรณ์ หาญไกรวิไลย์	11,160,000.00	0.91
9	นายวิสันต์ เสถียรจริยวงศ์	10,281,500.00	0.84
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	7,285,860.00	0.60

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียน/ทุนชำระแล้ว/จำนวนหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,220,011,755 บาท เป็นทุนซึ่งออกและชำระแล้ว จำนวน 1,220,011,755 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,220,011,755 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 กรณีมีหุ้นกู้แปลงสภาพ

- ไม่มี -

1.5.2 กรณีมีตราสารหนี้

บริษัทมีหุ้นกู้ซึ่งยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,540.90 ล้านบาท รายละเอียด ดังนี้

- หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 (PRIN24DA)

วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2564

ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้

เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 1,200,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)

หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 477.30 ล้านบาท

อายุ : 3 ปี 6 เดือน

อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.75 ต่อปี

การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 2 มีนาคม, 2 มิถุนายน, 2 กันยายน และ 2 ธันวาคม

วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 (PRIN256A)

วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้

เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

- จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 1,000,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 455 ล้านบาท
อายุ : 3 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 16 มีนาคม, 16 มิถุนายน, 16 กันยายน และ 16 ธันวาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2568
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 (PRIN25DA)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2565
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 500,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 500 ล้านบาท
อายุ : 3 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.20 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 9 มีนาคม, 9 มิถุนายน, 9 กันยายน และ 9 ธันวาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2568
 - หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 (PRIN267A)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 13 มกราคม พ.ศ. 2566
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 450,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 450 ล้านบาท
อายุ : 3 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.40 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 13 เมษายน, 13 กรกฎาคม, 13 ตุลาคม และ 13 มกราคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2569
 - หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 (PRIN26NA)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2566
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 294,200 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 294.2 ล้านบาท
อายุ : 3 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.35 ต่อปี

- การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 18 สิงหาคม, 18 พฤศจิกายน, 18 กุมภาพันธ์ และ 18 พฤษภาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 (PRIN24OA)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2566
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 223,600 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 223.6 ล้านบาท
อายุ : 1 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.20 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 6 มกราคม, 6 เมษายน, 6 กรกฎาคม และ 6 ตุลาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2567
 - หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 (PRIN258A)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2566
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 123,500 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 123.5 ล้านบาท
อายุ : 1 ปี 10 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 5.60 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 6 มกราคม, 6 เมษายน, 6 กรกฎาคม และ 6 ตุลาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2568
 - หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 (PRIN264A)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2566
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 317,300 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 317.3 ล้านบาท
อายุ : 2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 6 มกราคม, 6 เมษายน, 6 กรกฎาคม และ 6 ตุลาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 6 เมษายน พ.ศ. 2569
 - หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 (PRIN253A)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2567

ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 450,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 416.20 ล้านบาท
อายุ	: 1 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 28 มิถุนายน, 28 กันยายน, 28 ธันวาคม และ 28 มีนาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2568

- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 (PRIN26OA)
วันที่ออกหุ้นกู้ : วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2567
ประเภทหุ้นกู้ : หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ : ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย : ไม่เกิน 450,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน : 283.80 ล้านบาท
อายุ : 2 ปี 7 เดือน
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ : คงที่ร้อยละ 6 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย : ทุก 3 เดือน ในวันที่ 28 มิถุนายน, 28 กันยายน, 28 ธันวาคม และ 28 มีนาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ : วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2569

1.5.2 ตัวแลกเปลี่ยนและตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ ไม่มีตัวแลกเปลี่ยน มียอดหนี้ตัวสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 102.14 ล้านบาท และมีตัวสัญญาใช้เงินบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 100.00 ล้านบาท

1.5.3 ประวัติการผิดนัดชำระหนี้

บริษัทฯ ไม่มีประวัติ การผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยอุปถัมภ์ของรัฐบาล หรือ 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวม หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ อัตราการจ่ายปันผลในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจ สภาพคล่อง ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่น ๆ โดยให้อำนาจคณะกรรมการของบริษัทพิจารณาและดำเนินการดังกล่าว จะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับบริษัทฯ และเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปีของบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566*
1. กำไรสุทธิสำหรับปี (ตามงบการเงินรวม) (บาท)	243,630,074.00	391,585,374.00	255,183,960.00
2. จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (หุ้น)	1,220,011,755.00	1,220,011,755.00	1,220,011,755.00
3. เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.075	0.097	-
3.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น)	-	-	-
3.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท/หุ้น)	0.075	0.097	-
4. รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท)	91,500,881.63	118,341,140.24	-
4.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท)	-	-	-
4.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท)	91,500,881.63	118,341,140.24	-
5. อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	37.56	30.22	-

- * 1. เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการบริษัท มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผล ต่อที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566
2. ต้องรออนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ในวันที่ 26 เมษายน 2567