

บทที่ 3

ข้อมูลพื้นฐานของหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษา

ในการศึกษาและวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้ง 5 ตัวในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความผันผวนของราคาปิดที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาอดีตที่ผ่านมา โดยลำดับแรกในการวิเคราะห์หลักทรัพย์นั้นเราควรที่จะทราบถึงปัจจัยพื้นฐานของหลักทรัพย์ในแต่ละตัวก่อนซึ่งเป็นการวิเคราะห์เพื่อให้ทราบถึงรายละเอียดโดยทั่วไปของธุรกิจของแต่ละบริษัท นโยบายการดำเนินธุรกิจ แม้กระทั่งประวัติของผู้บริหาร ซึ่งการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานเหล่านี้จำเป็นยิ่งที่ใช้ในการพิจารณาร่วมกับการวิเคราะห์ทางเทคนิคต่อไป

ในการศึกษาครั้งนี้เราทำการศึกษาในหลักทรัพย์กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเลือกหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าราคาตลาด (Market Capitalization) สูงสุดตลอดปี พ.ศ. 2546 จำนวน 5 หลักทรัพย์ คือ 1) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ LH 2) บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ITD 3) บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) หรือ CK 4) บริษัท ชิโนไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ STECON 5) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN ซึ่งสัดส่วนมูลค่าราคาตลาดของหลักทรัพย์ทั้ง 5 ตัวนี้เมื่อเทียบกับมูลค่าราคาตลาดของหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนี้มีค่าประมาณร้อยละ และข้อมูลสรุปรายละเอียดข้อมูลพื้นฐานของหลักทรัพย์ทั้ง 5 ตัวเบื้องต้นมีดังต่อไปนี้ คือ

3.1 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ LH

ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานใหญ่ ชั้น 3-5 อาคารคิวเฮ้าส์ คอนเวนต เลขที่ 38 ถนนคอนเวนต แขวงสี
ลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2237 8900-3

Homepage www.lh.co.th

ความเป็นมา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้งเมื่อวันที่

30 สิงหาคม 2526 โดยมีกลุ่มตระกูล อัครโกคิน ได้แก่ นายอนันต์ อัครโกคิน และนางสาวเพียงใจ ชาญพานิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ต่อมาได้เข้าเป็นบริษัทรับอนุญาตในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2532 และเปลี่ยนฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2534 บริษัทประสบปัญหาทางการเงินในช่วงปี 2541 - 2542 อันเป็นผลสืบเนื่องจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ และการลดค่าเงินบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการปรับโครงสร้างหนี้แล้วเสร็จในปี 2542 โดยมีการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมและผู้ถือหุ้นรายใหม่ คือ Government of Singapore Investment Corporation (GIC) หลังการเพิ่มทุนดังกล่าว กลุ่มตระกูลอัครโกคินยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 27.88 ในขณะที่ GIC ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 15.49 (ณ วันที่ 6 มกราคม 2547)

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี 2526 รายได้ส่วนใหญ่ (สัดส่วนร้อยละ 91 ของรายได้รวมในปี 2546) มาจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้จากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ (สัดส่วนร้อยละ 97 ของรายได้จากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2546) มาจากโครงการบ้านเดี่ยว รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ตามลำดับ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในขณะที่บริษัทย่อยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา และภูเก็ต

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งและคุณภาพของสินค้ามาเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี ส่งผลให้ชื่อเสียงและตราสัญลักษณ์ "แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์" เป็นที่ยอมรับจากผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงสูง นอกจากนี้ บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทเป็นผู้นำในโครงการสร้างบ้านก่อนขายซึ่งเริ่มในปี 2543 เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า ทำให้ลูกค้าได้เห็นในสิ่งที่ต้องการซื้อ และได้ตัดสินใจซื้อในสิ่งที่ต้องการ การสร้างบ้านก่อน

ขายของบริษัทที่ผ่านมาได้รับการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี โดยในปี 2545 สัดส่วนการ
สร้างบ้านก่อนขายต่อบ้านสร้างเสร็จ คิดเป็นในสัดส่วนร้อยละ 82 ต่อร้อยละ 18 และในปี 2546
บริษัทสร้างบ้านก่อนขายทั้งหมด

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยในระยะเวลาปี 2544 – 2546 ปรับตัวดีขึ้นอย่าง
ต่อเนื่อง โดยบริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2544 ปี 2545 และ ปี 2546 จำนวน 10,409.54 ล้าน
บาท 15,102.56 ล้านบาท และ 18,670.46 ล้านบาท ตามลำดับ ผลการดำเนินงานในปี 2544 ปี
2545 และ ปี 2546 มีกำไรสุทธิ จำนวน 1,551.32 ล้านบาท 3,820.12 ล้านบาท และ 6,190.84
ล้านบาท ตามลำดับ

สินทรัพย์รวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2544 สิ้นปี 2545 และ สิ้นปี 2546 จำนวน 24,478.80
ล้านบาท 27,096.56 ล้านบาท และ 31,585.13 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่หนี้สินรวม ณ สิ้นปี
2544 สิ้นปี 2545 และ สิ้นปี 2546 จำนวน 11,471.63 ล้านบาท 8,995.64 ล้านบาท และ
8,819.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทมีทุนชำระแล้ว ณ สิ้นปี 2546 จำนวน 7,107.57 ล้าน
บาท



รูป 3.1 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ LH รายสัปดาห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2547

ที่มา: Reuters Kobra^{lm} (2547: Online)

3.2 บริษัท อิตาลีเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) หรือ ITD

ประเภทธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง

สำนักงานใหญ่ 2034/132-161 อาคารอิตัลไทยทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรี ตัดใหม่ แขวง
บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2716-1600

Homepage www.italian-thai.co.th

ความเป็นมา บริษัท อิตาลีเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็น

บริษัทรับเหมาก่อสร้างที่ดำเนินงานก่อสร้างทุกประเภท เช่น การก่อสร้างอาคารสำนักงาน โรงแรม บ้านพักเคือออาทร โรงงานอุตสาหกรรม วางท่อแก๊ส ท่อน้ำ ท่อน้ำมัน ทางหลวง ทางด่วนยกระดับ ทางรถไฟ สะพาน ระบบขนส่งมวลชน สนามบิน ท่าเรือน้ำลึก เขื่อน โรงผลิตกระแสไฟฟ้า งานโครงสร้างเหล็ก งานเหมืองแร่ และงานระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม เป็นต้น โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารและดำเนินการก่อสร้างโครงการระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ผลงานการก่อสร้างของบริษัทฯ มีคุณภาพเป็นที่ยอมรับจากภาครัฐบาลและเอกชน และบริษัทฯ ได้รับการรับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001, 9002, 14001 และ 1400 ในโครงการต่าง ๆ

บริษัทฯ ได้ร่วมทุนจัดตั้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า จำนวน 45 บริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจสนับสนุนสายงานการก่อสร้าง การจัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง และดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในทวีปเอเชีย เช่น ไต้หวัน ฟิลิปปินส์ อินเดีย พม่า อินโดนีเซีย กัมพูชา และบังคลาเทศ

ผลงานการก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่

กลุ่มงานก่อสร้างสนามบิน

ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ และพันธมิตรในนามกิจการร่วมค้าไอทีโอ คือบริษัท ทากะ นากะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด และบริษัท โอบายาชิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้รับงานก่อสร้างอาคารที่พักผู้โดยสารและอาคารเทียบเครื่องบิน สนามบินสุวรรณภูมิ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2548 กิจการร่วมค้า ไอทีโอที่ ชนะการประมูลและเข้าดำเนินการก่อสร้างผิวทางวิ่ง ทางขับและลานจอดเครื่องบิน ของสนามบินสุวรรณภูมิ และอาคารอู่ซ่อมอากาศยาน กิจการร่วมค้าไอทีดี-เอ็นซีซี โครงการ Power Distribution และ Duct Bank System

กลุ่มงานก่อสร้างอาคาร ได้แก่

โครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียม เซ็นเตอร์พ้อยต์ ถนนวิฑู และอาร์ซีเอ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ โครงการปรับปรุงวังสุโขทัย และปรับปรุงโรงแรมโอเรียนเต็ล อาคารเมธาคอมเพล็กซ์ 2 อาคาร

เดอะแบ็งค็อก ถนนทรัพย์ อาคารศูนย์จัดการธนบัตร 6 แห่งของธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งโครงการก่อสร้างที่พักอาศัยทั้งเอกชน เช่น หมู่บ้านลดาวัลย์ เจริญกรุง หมู่บ้านพฤกษ์ภิรมย์ หมู่บ้านมัทธนา รัตนาธิเบศร์ และโครงการบ้านพักอาศัยของรัฐบาล ก็คือโครงการบ้านเอื้ออาทรที่บางโหลงและประชานิเวศน์ เป็นต้น

กลุ่มงานก่อสร้างทางด่วนยกระดับ ทางหลวง ทางรถไฟ และสะพาน ได้แก่

โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 11 สายพิษณุโลก – อุตรดิตถ์ โครงการก่อสร้างถนนในเมืองอิโลอิโล โครงการปรับปรุงถนนสายดาลตันพาส ในประเทศฟิลิปปินส์ เป็นต้น

โครงการดำเนินการก่อสร้างทางรถไฟรางคู่ 3 เส้นทางของการรถไฟแห่งประเทศไทย ประกอบด้วยสายเหนือ จากชุมทางบ้านภาชี ถึง ลพบุรี สายตะวันออกเฉียงเหนือ จากชุมทางบ้านภาชี ถึง สถานีมาบกะเบา และ สายตะวันออก จากสถานีหัวหมากถึงฉะเชิงเทรา โครงการก่อสร้างทางรถไฟความเร็วสูง ที่ประเทศไต้หวัน

โครงการสะพานรัตนนครินทร์ ได้รับพระราชทานนามว่า “สะพานพระราม 5” โครงการก่อสร้างสะพานหลัก และ ถนนต่อเชื่อมข้ามแม่น้ำรับสา ที่ประเทศบังคลาเทศ โครงการก่อสร้างถนนเชื่อมสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 2 รวมทั้งการก่อสร้างอาคารควบคุมคนเข้าเมืองในแขวงสะหวันนะเขต ผังสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

กลุ่มงานก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่

โครงการก่อสร้างโรงบำบัดน้ำเสีย ขนาด 150,000 ลบ.ม.ต่อวัน และโครงการปรับปรุงโรงกรองน้ำบางเขน ส่วนในภาคเอกชนได้แก่การก่อสร้างโรงงานเอเชียซีลีโคนโมโนเมอร์ โรงงานผลิตซีเมนต์ยาคาที่จังหวัดระยอง โรงงานผลิตขวดของบริษัทโอสถสภาจำกัดที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และโครงการก่อสร้างโรงงานถลุงแร่ทองแดงในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

กลุ่มงานด้านการพัฒนาเมืองแร่ และถ่านหิน ได้แก่

บริษัทฯ ได้รับสัมปทานระยะยาวในการขุดขนดิน และถ่านหิน 2 โครงการ คือโครงการเหมืองถ่านหินมุดอง ในประเทศพม่า (ปี พ.ศ. 2541 ถึง พ.ศ. 2551) และเหมืองถ่านหินแม่เกาะเฟสที่ 5 ในประเทศไทย (ปี พ.ศ. 2543 ถึง พ.ศ. 2552)

กลุ่มงานวางท่อและงานอื่นๆ ได้แก่

โครงการก่อสร้างอุโมงค์ระบายน้ำคลองแสนแสบและคลองลาดพร้าวลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา โครงการวางท่อส่งน้ำมันเข้าสู่สนามบินสุวรรณภูมิของบริษัทท่อส่งน้ำมันปิโตรเลียม

จำกัด โครงการวางท่อประปาของการประปานครหลวง โครงการก่อสร้างบ่อบำบัดและท่อรวบรวมน้ำเสีย (โซน 1)

กลุ่มงานก่อสร้างท่าเรือ ท่าเทียบเรือ งานป้องกันตลิ่ง งานขุดลอก และถมชายฝั่ง งานทางน้ำอื่น ๆ ได้แก่

โครงการก่อสร้างท่าเทียบเรือเกาะพัง จังหวัดสุราษฎร์ธานี โครงการปรับปรุงท่าเรือสีหนุวิลล์โครงการป้องกันน้ำท่วมตามแนวแม่น้ำเจ้าพระยา ช่วงสะพานกรุงเทพ ถึงสะพานพระราม 9 โครงการทางน้ำอื่น ๆ ได้แก่ โครงการขุดลอกบำรุงรักษาร่องน้ำกันตัง และร่องน้ำสมุทรสาคร

กลุ่มงานก่อสร้างโรงไฟฟ้าและเขื่อน ได้แก่

โครงการก่อสร้างเขื่อนโคลขนาดกำลังผลิต 800 เมกกะวัตต์ ในประเทศอินเดีย และโครงการก่อสร้างเขื่อนน้ำเทิน 2 สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ซึ่งบริษัทจะเริ่มเข้าไปดำเนินการในปี 2547 นี้

กลุ่มงานระบบขนส่งมวลชน ได้แก่

โครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส ของกรุงเทพมหานคร และโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าใต้ดินส่วนเหนือ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

กลุ่มงานโครงสร้างเหล็ก ได้แก่

งานโครงสร้างเหล็กสำหรับอาคารที่พักผู้โดยสาร และอาคารเทียบเครื่องบินที่สนามบินสุวรรณภูมิ โครงเหล็กกันกระแทกบริเวณท่าเทียบเรือ

กลุ่มงานสื่อสาร และโทรคมนาคม ได้แก่

งานชุดและวางสายเคเบิลใยแก้วนำแสงและโครงการจ้างเหมาสร้างข่ายสายโทรศัพท์และท่อร้อยสาย เพื่อขยายบริการโทรศัพท์ในสวนภูมิภาค 100,000 เลขหมาย

โครงการในต่างประเทศ

โครงการก่อสร้างถนนในประเทศฟิลิปปินส์ มีโครงการถนนสายอิโลอิโลที่เสร็จไปแล้ว และโครงการซ่อมแซมและปรับปรุงถนนดาลตันพาส

บริษัทฯ ยังร่วมมือกับ บริษัท เอเวอร์กรีน คอนสตรัคชั่น จำกัด ในโครงการก่อสร้างจุดต่อเชื่อมของสถานีรถไฟฟ้ามอเตอร์เวย์ความเร็วสูงในประเทศได้ทุกวัน

บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับบริษัท ซิมิซู คอร์ปอเรชั่น ดำเนินการก่อสร้างถนน และสะพานข้ามแม่น้ำรับสา ในประเทศบังคลาเทศ

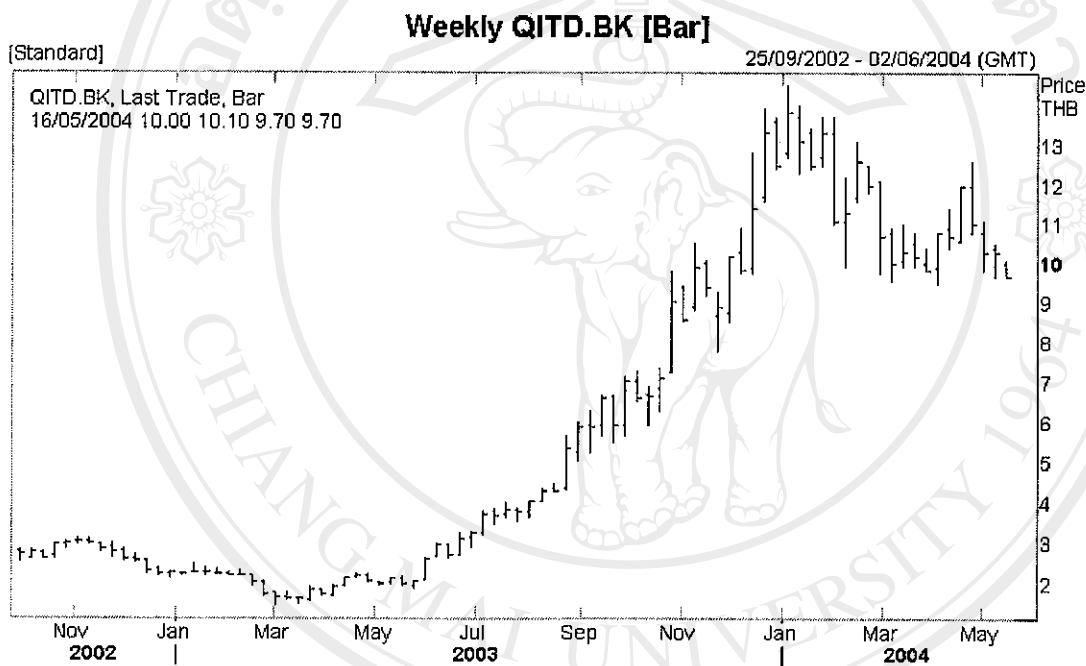
โครงการก่อสร้าง และขยายทางหลวงหมายเลข 2 ระยะที่ 2 เอ ในประเทศอินเดีย ในนามกิจการร่วมค้า ไอทีดี – สมเด็จพระบิดเดอร์ โครงการก่อสร้างงานเขื่อนโคลซึ่งเป็นเขื่อนไฟฟ้าพลังน้ำ

งานถนนในประเทศมัลดีฟ ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง และจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2547

ในสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ได้มีก่อสร้างโรงงานถลุงแร่ทองแดงและการก่อสร้างถนนเชื่อมสะพานข้ามแม่น้ำโขงแห่งที่ 2 ในแขวงสะหวันนะเขต

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะขยายงานในต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยการประมูลงานในประเทศอื่น ๆ ในแถบตะวันออกกลาง เช่น โครงการฟื้นฟูประเทศอิรัก เป็นต้น

โครงการก่อสร้างเขื่อนโคลในประเทศอินเดีย ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง และจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2551



รูป 3.2 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ ITD รายสัปดาห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2547

ที่มา: Reuters Kobra™ (2547: Online)

3.3 บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) หรือ CK

ประเภทธุรกิจ ดำเนินธุรกิจเป็นผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งการดำเนินงานส่วนใหญ่เป็นโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐบาล กล่าวคือเป็นโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ และโครงการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ รวมถึงการร่วมทุนในกิจการสัมปทาน เช่น โครงการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาปทุมธานี โครงการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาสุมทรสาคร-นครปฐม โครงการบริหารรถไฟฟ้ามหานคร

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 587 อาคารวิริยะถาวร ถนนสุทธิสารวิจิษฐ์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2275-0026

Homepage www.ckplc.com

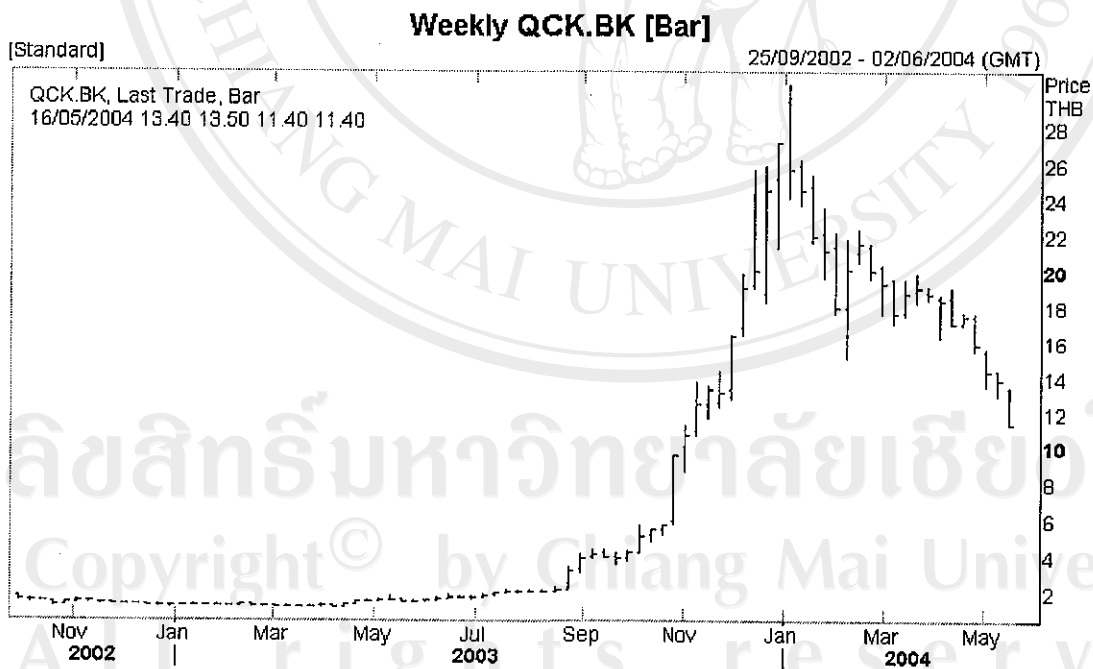
ความเป็นมา บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งการดำเนินงาน ส่วนใหญ่เป็นโครงการต่าง ๆ ของภาครัฐบาล กล่าวคือเป็นโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่และโครงการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ รวมถึงการร่วมทุนในกิจการสัมปทาน อาทิเช่น โครงการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาปทุมธานี โครงการผลิตและจำหน่ายน้ำประปาสุมทรสาคร-นครปฐม โครงการบริหารรถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งแต่ละโครงการมีระยะเวลาสัมปทาน 25 - 30 ปี ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,050 ล้านบาทชำระเต็มมูลค่าหุ้นแล้ว โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ประกอบด้วยบริษัท มหาศิริ สยาม จำกัด บริษัท ช.การช่าง โฮลดิ้ง จำกัด และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งในระยะเวลาที่ผ่านมาการประชุมผู้ถือหุ้นในแต่ละครั้งเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและชัดเจนโครงการในปัจจุบันของบริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ประกอบด้วยโครงการก่อสร้างอุโมงค์รถไฟฟ้ามหานครสายหัวลำโพง-ห้วยขวาง (ส่วนใต้) โครงการออกแบบ จัดทำ และติดตั้งวางรางรถไฟฟ้ามหานคร โครงการก่อสร้างโรงผลิตน้ำและจำหน่ายน้ำประปาให้แก่การประปาสวนภูมิภาค โครงการก่อสร้างระบบส่งน้ำมันเชื้อเพลิงอากาศยานผ่านท่อแบบ Hydrant ที่ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 331 ตอนแยกไปแหลมฉบัง-ทางหลวง 344-เลี้ยวเมืองนครพนมสงคราม (ตอน 1) โครงการก่อสร้างมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง จังหวัดเชียงราย เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีโครงการที่จะเข้าร่วมประมูลและร่วมก่อสร้างหลายโครงการ เช่น โครงการก่อสร้างอุโมงค์รถไฟฟ้าใต้ดิน สายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย โครงการก่อสร้างถนน

ยกระดับ โครงการก่อสร้างภายในสนามบินสุวรรณภูมิ และโครงการก่อสร้างสนามกีฬาเพื่อรองรับ เอเชียนเกมส์ 2006 ในประเทศการ์ต้าฯลฯ

ในปี 2545 บริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า มีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,737 ล้านบาท และมีรายได้รวมจำนวน 7,360 ล้านบาท

อีกทั้งบริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะดำเนินการศึกษาและพิจารณามาตรการในการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการบริหารงาน เช่น การพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง การควบคุมการใช้จ่าย การพัฒนาระบบคุณภาพ รวมถึงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่ต่าง ๆ มาใช้ในการก่อสร้าง เพื่อเป็นการลดต้นทุนการผลิตอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการที่บริษัทฯ มีความพยายามอย่างต่อเนื่องที่จะพัฒนามาตรฐานการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีตลอดไปเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงในต่างประเทศ ซึ่งจะเห็นได้จากในปี 2545 บริษัทฯ ได้รับใบรับรองระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2000 ถือเป็นการแสดงให้เห็นถึงการพัฒนาที่ดีของบริษัทฯ อันเป็นเครื่องยืนยันถึงคุณภาพมาตรฐานการทำงานของบริษัทฯ ซึ่งเป็นที่ยอมรับตามหลักมาตรฐานสากล



รูป 3.3 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ CK รายสัปดาห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2547

ที่มา: Reuters Kobratm (2547: Online)

3.4 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN

ประเภทธุรกิจ พัฒนาส่งหาริมทรัพย์

สำนักงานใหญ่ อาคารเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ชั้น 12 และ 13 เลขที่ 1693 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0-2937-1555

Homepage www.centralpattana.co.th

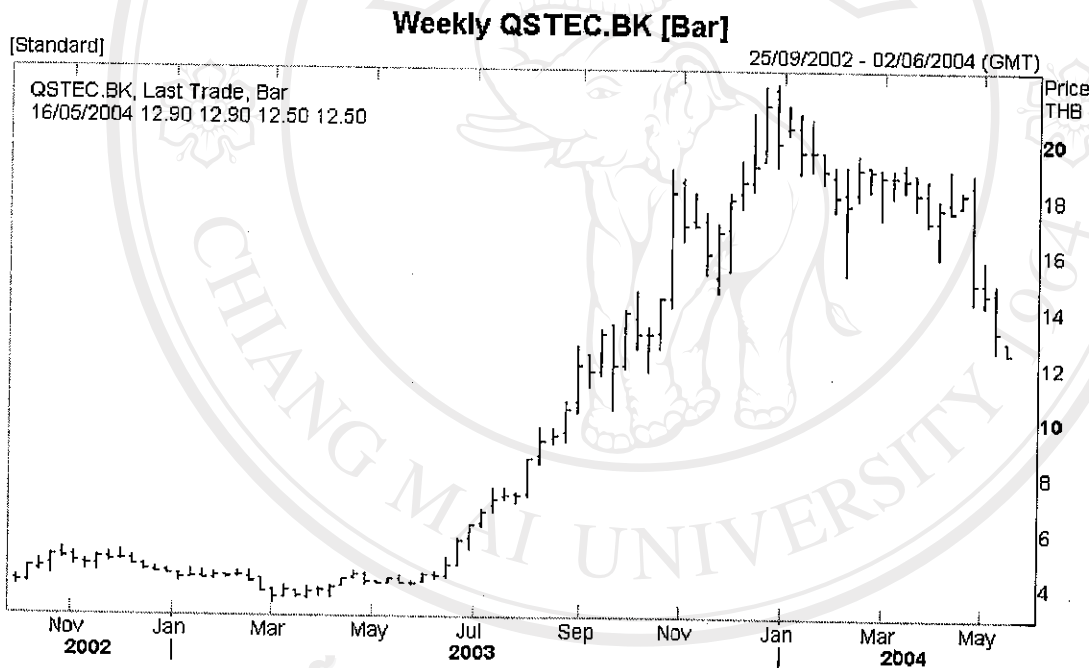
ความเป็นมา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ปัจจุบันมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,178,816,200 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบธุรกิจให้เช่าและให้บริการพื้นที่ค้าปลีกภายในศูนย์การค้าเป็นธุรกิจหลัก โดยมีกลยุทธ์ในการขยายจำนวนศูนย์การค้าเพื่อให้บริการลูกค้ามากขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการท่องเที่ยวและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศ บริษัทจึงได้พัฒนาศูนย์การค้าใหม่ ๆ และเข้าซื้อศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้วปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว 10 โครงการทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิเช่น อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย ศูนย์อาหาร สวนน้ำและสวนสนุก ตลอดจนเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้าของบริษัทฯ บริหารโดยทีมงานที่มีประสบการณ์ในธุรกิจศูนย์การค้ามาอย่างยาวนาน มีพนักงานมากกว่า 1,500 คน

ณ สิ้นปี 2546 บริษัทฯ ยังคงมีส่วนแบ่งตลาดเป็นอันดับ 1 มีพื้นที่ให้เช่ารวมกว่า 6 แสนตารางเมตร เพิ่มขึ้น 15% จากปีที่ผ่านมา เนื่องมาจากการเข้าซื้อโครงการรัตนวิเบศร์ ทาวน์ เซ็นเตอร์ และ การขยายพื้นที่เช่าของโครงการเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เชียงใหม่ เฟส 2 ปี เซ็นทรัลพลาซ่า รัชดา-พระราม 3 และเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับ 94%

รายได้ของบริษัทฯ มากกว่าร้อยละ 85 มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ลูกค้าของบริษัทฯ มีทั้งที่เป็นผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) เช่น ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ และร้านค้าปลีกที่เป็นที่นิยม เพื่อสร้างความครบครัน และดึงดูดผู้บริโภคซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายของศูนย์การค้าแต่ละแห่งให้เข้ามาใช้บริการ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พัฒนามาตรฐาน

การให้บริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความพึงพอใจกับผู้เช่าและผู้ให้บริการ สำหรับปี 2546 บริษัทฯมีรายได้รวม 5,507 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,733 ล้านบาท หรือ 46% จากปี 2545

ผลการดำเนินงานในปี 2546 บริษัทฯมีกำไรสุทธิ จำนวน 1,197 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2545 จำนวน 249 ล้านบาท หรือ 26 % ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 เซ็นทรัล เวิลด์ พลาซ่า และเซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า เฟส 2 ปี นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการปรับตัวของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นจากปีก่อนที่เกิดจากการต่อสัญญาเช่า และการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางเพื่อจัดงานโปรโมชั่นต่าง ๆ



รูป 3.4 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ STECON รายสัปดาห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2547

ที่มา: Reuters Kobra™ (2547: Online)

3.5 บริษัท ชิโนไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ STECON

ประเภทธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง

สำนักงานใหญ่ อาคารชิโน-ไทย ทาวเวอร์ 32/59-60 ซอยอโศก ถนนสุขุมวิท 21 แขวง
คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กทม. 10110

โทรศัพท์ 0-2260-1321-2

Homepage www.stecon.co.th

ความเป็นมา บริษัท ชิโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ STECON ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ซึ่งสามารถให้บริการในงานก่อสร้างได้ทุกประเภท โดยลักษณะงานก่อสร้างจะมีตั้งแต่โครงการที่เป็นโครงการขนาดกลางไปจนถึงงานก่อสร้างขนาดใหญ่ที่ต้องอาศัยความชำนาญและเทคโนโลยีระดับสูง ลักษณะงานก่อสร้างของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คืองานก่อสร้างด้านโยธา ซึ่งได้แก่ งานก่อสร้างอาคาร งานก่อสร้างสิ่งแวดล้อม งานก่อสร้างสาธารณูปโภคและคมนาคม และงานก่อสร้างด้านเครื่องกล ได้แก่ งานก่อสร้างด้านพลังงานและงานก่อสร้างด้านอุตสาหกรรม

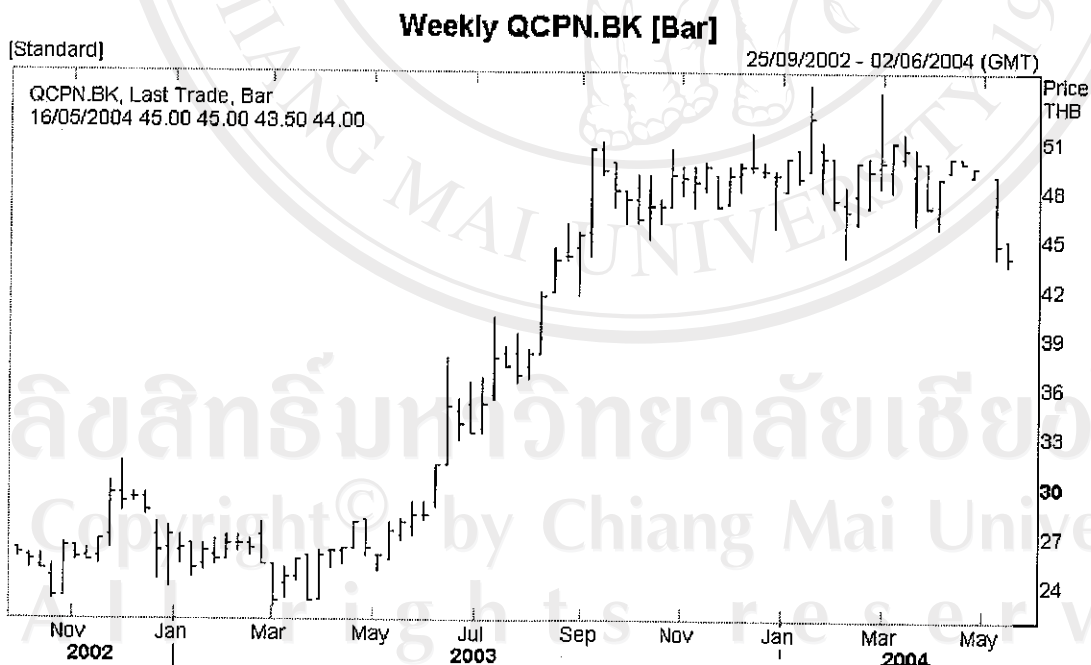
จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2545 ได้มีมติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวน 17,000,0000 หน่วย ในราคาหน่วยละ -0- บาท (จัดสรรให้โดยไม่คิดมูลค่า) ให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2545 ในอัตราหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบุริมสิทธิ 5 หุ้นมีสิทธิได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย อายุใบสำคัญแสดงสิทธิเท่ากับ 5 ปีนับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 10 หุ้น ในราคาใช้สิทธิเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท (หนึ่งบาท) และบริษัทฯ ได้ทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,020 ล้านบาทเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 4,206.55 ล้านบาท มีผลกำไรสุทธิ 503.82 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,593.04 ล้านบาทหนี้สินรวมเท่ากับ 2,187.28 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,348.91 ล้านบาท โดยมีหนี้สินทางการเงินอยู่เพียง 378.66 ล้านบาท

ในปี 2545 บริษัทฯ ขยายกิจการสู่ตลาดต่างประเทศ โดยรับงานก่อสร้างในประเทศ สาธารณรัฐมาดริส ซึ่งเป็นการพิสูจน์ให้เห็นถึงศักยภาพและการยอมรับในคุณภาพของบริษัทฯ ในงานก่อสร้างระดับสากล

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าอุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นกิจการที่มีความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุ จากการทำงานสูงกว่าอุตสาหกรรมอื่นๆ เป็นอย่างมาก จึงได้มีนโยบายที่ให้ความสำคัญสูงสุดในเรื่องของการปลอดภัยในการทำงาน อันจะเห็นได้ว่าทุกปีที่ผ่านมาสถิติการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานของบริษัทฯ ซึ่งนอกจากจะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าสถิติการเกิดอุบัติเหตุของอุตสาหกรรมก่อสร้างเป็นอย่างมากแล้ว ยังอยู่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของทุกอุตสาหกรรมในประเทศอีกด้วย และในปีนี้ บริษัทฯ ไม่มีอุบัติเหตุถึงแก่ชีวิตแม้แต่รายเดียว

ณ วันนี้ บริษัทฯ ได้ผ่านพ้นวิกฤติและอุปสรรคต่างๆ จนมีสถานะทางการเงินที่มั่นคง แข็งแรงแล้ว บริษัทฯ ได้เรียนรู้ว่าผลตอบแทนในการทำงานที่มีค่าไม่จำเป็นต้องเป็นในรูปของผลกำไรทางการเงินเท่านั้น บริษัทฯ จึงได้จัดตั้งโครงการเพื่อตอบแทนสังคม โดยการสร้างอาคารเรียน อาคารเอนกประสงค์ หอสมุด



รูป 3.5 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ CPN รายสัปดาห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2547

ที่มา: Reuters Kobratm (2547: Online)