

ภาคผนวก ก

ข้อมูลพื้นฐาน

1. บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2526 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5 ล้านบาท โดยมีนายอนันต์ อัสวโกสิน และนางสาวเพียงใจ หาญพาณิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ต่อมาได้เข้าเป็นบริษัทรับอนุญาตในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2532 และเปลี่ยนฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2534 ในเดือนพฤศจิกายน 2542 Government of Singapore Investment Corporation (GIC) ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 94,285,715 หุ้น ในราคาหุ้นละ 14 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.17 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว ทำให้ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพิ่มขึ้นอีก 1 ราย คือ GIC ปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,450.14 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาตั้งแต่ปี 2526 รายได้ส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 90 มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 95 รองลงมาได้แก่ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม บริษัททำโครงการในเขตกรุงเทพและปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่ บริษัทย่อยทำโครงการใน จังหวัดเชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมาและภูเก็ต เดิมบริษัทและบริษัทย่อย ใช้วิธีการขายแบบบ้านสร้าง กล่าวคือเมื่อมีลูกค้ามาจองซื้อแล้ว บริษัทจึงจะดำเนินการสร้างและส่งมอบให้แก่ลูกค้า แต่นับจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2540 เป็นต้นมา บริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ทยอยเลิกกิจการ ทำให้ผู้ซื้อบ้านที่ผ่อนค่างานอยู่ได้รับผลกระทบจากบริษัทเหล่านั้น กล่าวคือผู้ซื้อบางรายต้องสูญเสียเงินค่างานโดยไม่ได้บ้าน จึงทำให้ผู้ซื้อขาดความมั่นใจและไม่กล้าวางเงินค่างานหากบ้านที่จะซื้อยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ทำให้ผู้ที่คิดจะซื้อบ้านจำนวนมากหันมาสนใจในบ้านประเภทสร้างเสร็จก่อนขาย เนื่องจากมีความมั่นใจว่าจะได้รับบ้านแน่นอน

ปัจจัยความเสี่ยง

จากของธุรกิจของบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคต เป็นดังนี้ คือ

ความเสี่ยงเรื่องราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

เมื่อลูกค้ามาจองซื้อบ้าน บริษัทต้องใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านเป็นเวลาประมาณ 8-12 เดือน ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวราคาวัสดุก่อสร้างอาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะเป็นการเพิ่มต้นทุน และทำให้บริษัทมีกำไรลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโครงการในมือค่อนข้างมาก จึงทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองกับผู้รับเหมาและผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง จึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงทางด้านนี้ น้อยลง และในปัจจุบันบริษัทได้หันมาใช้นโยบายบ้านสร้างก่อนขายแทนที่จะเป็นการสร้างเมื่อลูกค้ามาจองซื้อบ้าน จึงทำให้บริษัททราบต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างที่ใช้สร้างบ้านก่อนที่จะขายและโอนให้กับลูกค้าต่อไป ซึ่งสัดส่วนการขายบ้านสร้างก่อนขายต่อบ้านสั่งสร้าง ในปี 2544 เท่ากับ ร้อยละ 70 ต่อร้อยละ 30 และในปี 2545 สัดส่วนดังกล่าวเท่ากับ ร้อยละ 82 ต่อร้อยละ 18

ความเสี่ยงเรื่องการค้างชำระเงินจากลูกค้า

บริษัท และบริษัทย่อยมีบ้านคงค้างที่ยังไม่โอนให้ลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ใน 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

(ล้านบาท)

รายการ	2545	2544	2543
มูลค่าที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอน	1,190.70	3,704.76	4,080.31
จำนวนเงินค่างที่รับชำระแล้ว	366.99	933.35	886.99
จำนวนเงินที่ค้างชำระค่าโอนซื้อบ้าน	823.71	2,771.41	3,193.32

เนื่องจากในอดีต บริษัทจะใช้วิธีการสั่งสร้าง โดยจะได้รับชำระเงินค่าซื้อบ้าน เมื่อสร้างบ้านเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้า เมื่อเทียบจำนวนเงินที่ค้างชำระค่าโอนซื้อบ้านระหว่างปี 2544 กับ ปี 2543 มีจำนวนลดลง 421.91 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2544 บ้านที่บริษัทขายร้อยละ 70 เป็นบ้านสร้างก่อนขาย และปี 2545 สัดส่วนดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 82 ซึ่งมีระยะเวลาในการวางเงินค่างเพียง 1-2 งวด และเปรียบเทียบระหว่างปี 2544 กับ ยอด ณ 31/12/45 จำนวนเงินที่ค้างชำระค่า

โอนซื้อบ้านลดลงจำนวน 1,947.70 ล้านบาท บ้านที่ค้างโอนจึงลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนความเสี่ยงในเรื่องเงินค้างชำระค่าโอนซื้อบ้านของบริษัทและบริษัทย่อยนั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านสร้างก่อนขายนั้น มีความพร้อมทางการเงินสามารถชำระเงินได้ตรงตามเวลาที่กำหนดไว้ ทำให้จำนวนเงินที่ค้างชำระค่าโอนซื้อบ้านมีแนวโน้มที่ลดลง

ความเสี่ยงเรื่องการสร้างบ้านก่อนขาย

ในปัจจุบันบริษัทได้เปลี่ยนนโยบายจากเดิมที่ส่วนใหญ่จะเป็นการสร้างบ้านเมื่อลูกค้ามาจอง มาเป็นการสร้างบ้านก่อนขาย ในลักษณะนี้บริษัทจะต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างบ้านสูงมากขึ้นกว่าเดิม เพราะจะไม่ได้รับเงินจากลูกค้าที่จะมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง และความเสี่ยงที่จะต้องขายบ้านให้ได้ภายหลังจากการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่จากการที่ทางบริษัทได้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค โดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าเมื่อเข้าชมโครงการ ในเรื่องของงบประมาณ ขนาดของที่ดิน และแบบบ้าน เป็นต้น นอกจากนี้ได้ใช้ข้อมูลในอดีตของสินค้าในโครงการมาศึกษาความต้องการของลูกค้า และมีการเพิ่มมูลค่าของสินค้าโดยการตกแต่งต่อเติมจากมาตรฐาน ประกอบกับการที่ลูกค้าเริ่มมีความนิยมที่จะซื้อบ้านที่ได้สร้างเสร็จหรือใกล้จะเสร็จแล้ว เพราะในอดีตมีผู้ประกอบการหลายรายที่ไม่สามารถสร้างและส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าได้ตามสัญญาอันเนื่องมาจากสถานะเศรษฐกิจที่ถดถอย ทำให้ลูกค้ามีความพอใจและเต็มใจที่จะซื้อบ้านสร้างก่อนขายมากกว่า ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงจากการขายบ้านสร้างก่อนขายลดลง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

หลังจากที่รัฐบาลประกาศใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวทำให้บริษัทประสบผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้สกุลดอลลาร์และเงินจำนวนหนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2540 บริษัทมีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการที่ค่าเงินบาทได้อ่อนตัวลงจากประมาณ 26 บาท เป็น 47.55 บาทต่อหนึ่งดอลลาร์สหรัฐ จำนวน 4,925.3 ล้านบาท และมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 1,720.00, 49.34, และ 133.89 ล้านบาทในปี 2541, 2542 และ 2543 ตามลำดับ บริษัทได้สังเกตเห็นถึงความเสี่ยงของความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าว ดังนั้นในปี 2544 บริษัทจึงได้ทำสัญญา Cross Currency Swap กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในจำนวนเงิน 8 ล้านเหรียญสหรัฐ ส่วนเงินกู้สกุลเงินจำนวน 1,100 ล้านเยน บริษัทก็ยังได้มีการทำสัญญา Forward Contract ไว้เรียบร้อยแล้ว คงเหลือเงินตราต่างประเทศที่บริษัทไม่ได้ประกันความเสี่ยงไว้เพียงจำนวน 250 ล้านเยนเท่านั้น อย่างไรก็ตาม หนี้เงินตราต่างประเทศทั้งหมด บริษัทได้ชำระคืนหมดสิ้นแล้วในปี 2545 ดังนั้นบริษัทจึงคงเหลือหุ้นกู้แปลงสภาพต่างประเทศทั้งจำนวน 8.133 ล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากได้กำหนดอัตราแลกเปลี่ยนตายตัว

ไว้ที่ 25.20 บาทต่อ 1 เหยียดสหรัฐ และครบกำหนดชำระคืนในวันที่ 29 เมษายน 2546 ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงในอัตราแลกเปลี่ยนอีกแล้วในปัจจุบัน

ความเสี่ยงจากการปรับโครงสร้างหนี้ของบริษัทและบริษัทย่อย

ในปี 2543 การเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ทั้งในและต่างประเทศ ได้เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยก็ยังมีความเสี่ยงในเรื่องการชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งถ้าหากบริษัทไม่สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตามเงื่อนไขในสัญญาการปรับโครงสร้างหนี้แล้วธนาคารเจ้าหนี้มีสิทธิที่จะคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดที่กำหนดไว้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินต้นทั้งหมดได้ทันทีซึ่งจะเกิดความเสียหายต่อผลการดำเนินงานและงบการเงินของบริษัทในอนาคตได้ แต่ที่ผ่านมามีบริษัทและบริษัทย่อยสามารถชำระดอกเบี้ยได้ตามกำหนดเวลา และชำระคืนเงินต้นก่อนกำหนดเวลาที่ได้ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ ดังนั้นจึงทำให้มียอดคงเหลือของหนี้ที่ปรับโครงสร้างเพียง 537.76 ล้านบาท จากยอดหนี้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2544 จำนวน 5,215.84 ล้านบาท

ความเสี่ยงในเรื่องความน่าเชื่อถือในตัวเลขในงบการเงิน

ปี 2545 ส่วนแบ่งผลกำไรจากบริษัทรวมจำนวน 226.17 ล้านบาท ที่คำนวณตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทรวม 4 แห่ง คือ Q-CON, บางกอกเชนฮอสปิิตอล, ML&H Corporation และ Cameron Global Limited เป็นงบการเงินที่ยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี อันเป็นผลมาจากความล่าช้าในการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทรวมเหล่านั้น ซึ่งเมื่อนำตัวเลขที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัทรวมมารวมเข้ากับบริษัทตามวิธีการส่วนได้เสียอาจมีผลทำให้ตัวเลขที่แสดงในงบการเงินของปี 2545 มีความคลาดเคลื่อนไปบ้างและไม่ตรงกับฐานะการเงินที่แท้จริง แต่อย่างไรก็ตามผลการปรับปรุงที่อาจมีขึ้นนั้นบริษัทจะทำการปรับปรุงในงบการเงินงวดถัดไป ซึ่งในงบการเงินปีก่อน ๆ ไม่มีผลต่างที่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงงบการเงินรวม

ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น (Dilution Effect)

บริษัทได้มีการจัดสรรหุ้นสามัญไว้ในอนาคตเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 3,118,089,560 หุ้น และให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจำนวนทั้งสิ้น 300,000,000 หุ้น และเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 1,000,000,000 หุ้น ดังนั้นในอนาคตหากมีผู้ใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธินี้ และภายหลังจากเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดเต็มจำนวนแล้ว จะมีผลกระทบต่อทางด้านสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นลดลง (Dilution Effect) ซึ่งอัตราส่วนการลดลงของ

การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นจะขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิมและของพนักงาน ซึ่งผู้ถือหุ้นและผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิควรพิจารณาในผลกระทบดังกล่าวนี้ด้วย

2. บริษัทควอลิตี้ จำกัด (มหาชน)

ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

จากภาวะเศรษฐกิจที่ได้ปรับตัวดีขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว โดยในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้ารวมทั้งสิ้น 3,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปี 2544 ในขณะที่มีต้นทุนขายรวม 2,475 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจำนวน 603 ล้านบาท โดยรวมกำไรที่มาจาก การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 32 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสำหรับปี 2545 เท่ากับร้อยละ 33 เปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2544 ที่เท่ากับร้อยละ 29

ความสามารถในการทำกำไรและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทขึ้นอยู่กับภาวะการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยสามารถพิจารณาตามรายธุรกิจได้ดังนี้

(1) ธุรกิจบ้านจัดสรร ยอดขายขึ้นอยู่กับกำลังซื้อของผู้บริโภค และภาวะแวดล้อมต่างๆ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบกับสถานะด้านอุปทานที่ยังไม่มาก เป็นต้น ในปี 2545 เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ดังนั้นจึงทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรร จำนวนรวม 3,079 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ที่มีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรร จำนวนรวม 2,218 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 39

(2) ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย นับตั้งแต่เกิดภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจชาวต่างประเทศชะลอการลงทุนในประเทศไทย และลดขนาดบริษัทลงและ/หรือลดจำนวนพนักงานลง มีผลให้ชาวต่างประเทศบางส่วนกลับประเทศตน อย่างไรก็ตามปรากฏว่าในปี 2545 ชาวต่างประเทศได้เข้ามาในประเทศไทยและมีการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2544 ซึ่งเป็นแนวโน้มที่ดีสำหรับธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า ส่งผล

ให้ในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า จำนวน 383 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ในอัตราร้อยละ 5

(3) ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ได้รับผลกระทบมากที่สุดนับแต่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ เพราะธนาคาร สถาบันการเงินและธุรกิจเอกชนจำนวนมากต้องปิดกิจการ และที่ยังดำเนินธุรกิจอยู่ยังไม่มีการขยายธุรกิจแต่อย่างใด อย่างไรก็ตามในปี 2545 ภาวะเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ธุรกิจบางประเภทเริ่มขยายตัวทำให้มีความต้องการพื้นที่เช่า สำนักงานมากขึ้น ดังนั้นอาคารสำนักงานในย่านใจกลางธุรกิจ Central Business District (ถนนสีลม สาทร สุรวงศ์ พระราม 4 เพลินจิต วิทยุ สุขุมวิท และ อโศก) มีระดับอัตราพื้นที่ว่างลดลงอยู่ที่ระดับร้อยละ 26 ของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า สำหรับบริษัทในปี 2545 มีรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ในอัตราร้อยละ 6

สรุปโดยรวม ในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจบ้านจัดสรร ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า และธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า จำนวนรวม 3,669 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปี 2544 เนื่องจากภาวะอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเริ่มฟื้นตัวขึ้นและผู้บริโภคเริ่มผ่อนคลายความกังวลจากภาวะเศรษฐกิจ ทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม มีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่มีความจำเป็นแต่ยังรักษาประสิทธิภาพของพนักงานไว้ได้ โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2545 มีจำนวน 589 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 15 ของรายได้รวม ขณะที่ปี 2544 มีจำนวน 473 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 17 ของรายได้รวม ดอกเบี่ยจ่ายที่ไม่สามารถบันทึกเข้าต้นทุนโครงการเป็นจำนวน 226 ล้านบาท และ 183 ล้านบาทในปี 2544 และ 2545 ตามลำดับ และในปี 2545 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 603 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 16 ของรายได้รวม ขณะที่ปี 2544 เท่ากับ 203 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7 ของรายได้รวม

ฐานะทางการเงิน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

เนื่องจากบริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการลงทุนทั้งในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายและการให้เช่า ดังนั้นจึงมีความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินงานสูง ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุนจึงต้องคำนึงถึงสัดส่วนของเงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้น และการกู้ยืมจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ซึ่งการบริหารจัดการจึงต้องรักษาระดับของสินทรัพย์ ส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินที่สอดคล้องกัน

สินทรัพย์โดยรวมส่วนใหญ่ของบริษัทสามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งในระยะยาวและระยะปานกลาง ดังนั้น สัดส่วนของหนี้สินระยะยาวและระยะปานกลางต่อหนี้สินทั้งหมดควรจะมีมาก

กว่าสัดส่วนของหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สิน ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 หนี้สินระยะยาวของบริษัทมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 79 และร้อยละ 62 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ที่เหลือร้อยละ 21 และร้อยละ 38 ตามลำดับ เป็นหนี้สินระยะสั้น จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของหนี้สินระยะยาวและระยะปานกลางต่อหนี้สินรวมลดลงจากปี 2544 เนื่องจากมีการไถ่คืนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และสัดส่วนหนี้สินระยะสั้นต่อหนี้สินรวมในปี 2545 เพิ่มขึ้นจากปี 2544 เพราะมีตัวแลกเงินจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี 2546 ประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินทุนสำหรับการก่อสร้างบ้านที่สามารถก่อให้เกิดรายได้และสร้างกระแสเงินสดให้แก่บริษัทได้เร็ว ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสัดส่วนดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสมสอดคล้องในด้านสินทรัพย์และหนี้สิน

นอกจากนี้ บริษัทมีความเห็นว่าสัดส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่เหมาะสมควรจะอยู่ ณ ระดับหนึ่งต่อหนึ่ง จึงสามารถรองรับการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้หากเกิดภาวะดอกเบี้ยสูงขึ้น ในส่วนของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 อัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ ณ ระดับ 4.03 ต่อ 1 และ 2.68 ต่อ 1 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมาจากจากการเพิ่มทุนในระหว่างปี 2545 (โดยในปี 2545 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทชุดที่ 2 ชุดที่ 3 และจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่จัดสรรให้กรรมการและพนักงาน เป็นจำนวนเงินรวม 561 ล้านบาท) การชำระคืนเงินกู้และการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด ประกอบกับผลการดำเนินงานปี 2545 มีกำไรสุทธิ 603 ล้านบาท ซึ่งมีผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีเป้าหมายในการลดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับ 1 ต่อ 1 ในอนาคตภายในระยะเวลา 2-3 ปี

สภาพคล่อง

ในปี 2545 บริษัทมีการใช้จ่ายในทรัพย์สินดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมากที่สำคัญ ได้แก่ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ เพิ่มขึ้น จำนวน 1,919 ล้านบาท และ 1,399 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะที่ปี 2544 ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 1,261 ล้านบาทและ 85 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งได้รวมการซื้อที่ดินและเงินมัดจำการซื้อที่ดินแปลงใหม่จำนวน 99 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นการปรับตัวให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเนื่องจากบริษัท ได้มีนโยบายที่จะสร้างบ้านให้เสร็จก่อนขายรวมทั้งได้มีการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับภาวะการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2544 และปี 2545 มีจำนวน 57 ล้านบาท และ 403 ล้านบาท ตามลำดับที่สำคัญได้แก่ การลงทุนในบริษัทร่วมของปี 2544 เพิ่มขึ้น 22 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2545 เพิ่มขึ้น 153 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2545 บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด

(มหาชน) และบริษัท กวอลิตี้ คอนสตรัคชัน โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมมีการเพิ่มทุน โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทดังกล่าวจำนวน 71 ล้านบาทและ 82 ล้านบาทตามลำดับ นอกจากนี้เป็นการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับปี 2544 เพิ่มขึ้น 33 ล้านบาท และปี 2545 เพิ่มขึ้น 170 ล้านบาท รวมทั้งในปี 2545 บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น 69 ล้านบาท

จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องและการเพิ่มทุนของบริษัทในปี 2544 และปี 2545 ส่งผลให้บริษัทมีสภาพคล่องและความสามารถในการชำระดอกเบี้ยได้ดีขึ้นซึ่งจะเห็นได้จากอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2544 เป็น 1.41 เท่า ต่อ 1 ขณะที่ปี 2545 เป็น 1.60 เท่า ต่อ 1 โดยในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวบริษัทจะพิจารณาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ซึ่งมีได้รวมการลงทุนในที่ดินเปล่าและงานระหว่างก่อสร้างโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นในปี 2545 จำนวน 1,156 ล้านบาท เนื่องจากถือว่าเป็นการลงทุนในที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่ต้องอาศัยระยะเวลาการพัฒนาประมาณ 1-2 ปีข้างหน้าจึงจะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัท ดังนั้นจึงถือเป็นการลงทุนในระยะยาวของบริษัท นอกจากนี้การได้มาของสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น เกิดจากการจัดหาแหล่งเงินลงทุนจากสถาบันการเงินและการเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวเป็นส่วน ใหญ่

อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนลดลงจาก 2.24 เท่า ในปี 2544 เป็น 1.27 เท่าในปี 2545 ปี 2545 เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 1,102 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2544 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวนทั้งสิ้น 231 ล้านบาท เนื่องจากเนื่องจากบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายในการขายบ้านกล่าว คือ เดิมบริษัทจะขายบ้านส่งสร้าง (Presale) โดยจะบันทึกที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างสำหรับโครงการใหม่ที่มีการเปิดขาย เป็นสินทรัพย์หมุนเวียน แต่ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายขายบ้านสร้างเสร็จโดยจะไม่รับจองหรือขายบ้านถ้ายังสร้างไม่เสร็จ ดังนั้นที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างทั้งหมดก่อนที่จะเปิดโครงการให้จองหรือขายจะแสดงเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม หากมีการจัดประเภทรายการดังกล่าวใหม่ เป็นสินทรัพย์หมุนเวียน จะทำให้สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 2,069 ล้านบาท และทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของสินทรัพย์หมุนเวียนต่อหนี้สินหมุนเวียนเป็น 1.90 เท่า สืบเนื่องจากนโยบายใหม่นี้ทำให้บริษัทสามารถลดลูกหนี้ลงจาก 149 ล้านบาทในปี 2544 เหลือเพียง 85 ล้านบาทในปี 2545 นอกจากนี้ในปี 2545 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 1,186 ล้านบาท เป็นเงินกู้ที่คาดว่าจะชำระคืนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้ลูกค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทยังถือว่าเป็นอัตราส่วนที่เหมาะสม กล่าวคือ บริษัทมีทรัพย์สินระยะสั้นเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้ระยะสั้นได้อย่างคล่องตัว

ความเพียงพอของสภาพคล่อง

สืบเนื่องมาจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน ในปี 2544 บริษัทได้เพิ่มทุนจำนวนรวม 812 ล้านบาท โดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 135.3 ล้านหุ้น ให้กับ Government of Singapore Investment Pte. Ltd. เป็นจำนวนเงินรวม 406 ล้านบาท และเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 135.3 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 406 ล้านบาท ในปี 2545 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant #2, Warrant #3 และ ESOP-Warrant) จำนวนประมาณ 561 ล้านบาท หรือประมาณ 97 ล้านหุ้น การเพิ่มทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและนำไปลดภาระหนี้สินของบริษัท

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 จำนวนรวม 10,260 ล้านบาท และ 11,945 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์ประมาณร้อยละ 71 ของสินทรัพย์รวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัท ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 29 ของสินทรัพย์รวม ได้แก่ ที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ จะสามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตามบริษัทได้พยายามเปลี่ยนสินค้ำคงคลัง (ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง) กลับมาเป็นเงินสดให้เร็วที่สุด เพื่อลดภาระหนี้สินของบริษัท โดยการเร่งก่อสร้างบ้านเพื่อขาย

มูลค่าเงินลงทุนระยะยาวของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีจำนวนรวม 379 ล้านบาท เงินลงทุนที่สำคัญ ได้แก่ เงินลงทุนในตราสารทุนในความต้องการของตลาด 75 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 294 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินลงทุนในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 179 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด จำนวน 89 ล้านบาท และเงินลงทุนในบริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 26 ล้านบาท โดยในเดือนมีนาคม 2545 บริษัทได้โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือไว้เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 11 ล้านหุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเพื่อการลงทุนระยะยาวลดลงจากร้อยละ 22 เป็นร้อยละ 19 และในเดือนกรกฎาคม 2545 บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นเพิ่มทุนและบริษัทได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนเพื่อดำรงอัตราส่วนการถือหุ้นของบริษัทไว้ร้อยละ 19

ในระหว่างปี 2545 บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจำนวน 136 ล้านบาทเพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทย่อยได้ใช้สิทธิของซื้อหุ้นดังกล่าวจำนวน 4.7 ล้านหุ้น ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทย่อยในบริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 33

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีมูลค่ารวม 3,245 ล้านบาท และ 3,261 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยให้เช่า 4 โครงการ อาคารสำนักงานให้เช่า 4 โครงการ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว และเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2545 บริษัทได้ทำสัญญากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ (“กองทุนฯ”) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการ 2 โครงการ คือ โครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลนิจิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) บริษัทขายฝากที่ดินพร้อมอาคารและขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงไถ่ถอน (ซื้อคืน) ทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนฯ ในวันที่ 18 มีนาคม 2548 ในราคารวม 1,410 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการซื้อคืนด้วยวิธีการผ่อนชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละ 15 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันซื้อคืน

(2) บริษัทเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการดังกล่าวจากกองทุนฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 7.2 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายเงินมัดจำค่าเช่าให้กองทุนฯ เป็นจำนวนเงินรวม 21.6 ล้านบาท

บริษัทนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้กองทุนฯ ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และใช้ในการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เพื่อลดภาระหนี้สินของบริษัท

สำหรับที่ดินเปล่าที่เตรียมไว้สำหรับ โครงการบ้านจัดสรรซึ่งยังไม่สามารถพัฒนาได้เนื่องจากสภาพตลาดยังไม่เอื้ออำนวย และ โครงการคิวเฮาส์ ลุมพินี ปาร์ค ที่หยุดก่อสร้างเนื่องจากภาวะถดถอยของอาคารสำนักงาน บริษัทคาดว่าสถานะถดถอยของอาคารสำนักงานจะต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 3 - 4 ปี ที่อุปสงค์ของสำนักงานจะดูดซับได้หมด

มูลค่าของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และวันที่ 31 ธันวาคม 2545 มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ 2,481 ล้านบาท และ 3,504 ล้านบาท ตามลำดับ จัดเป็นส่วนของสินทรัพย์ที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระยะเวลา 1-2 ปี ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 เนื่องจากการลงทุนในโครงการบ้านพร้อมที่ดินใหม่ๆ เพิ่มขึ้นในปี 2545 โดยที่บริษัทดำเนินนโยบายสร้างบ้านก่อนขาย ดังนั้น จะต้องพัฒนาโครงการและสร้างบ้านให้แล้วเสร็จก่อนจึงจะขายได้ ซึ่งโดยปกติจะต้องใช้เวลาประมาณ 1 ปี นับจากวันที่ซื้อที่ดินจึงจะสามารถเปิดการขายบ้านที่สร้างแล้วเสร็จได้ ซึ่งมูลค่าต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย มูลค่าที่ดิน ต้นทุนดอกเบี้ย และต้นทุนค่าก่อสร้าง

ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน และที่ดินและต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และวันที่ 31

เลขหมู่.....

สำนักหอสมุด มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ธันวาคม 2545 จำนวน 8,957 ล้านบาท และ 10,085 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงตามราคาทุนสุทธิ หลังจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ จำนวน 2,122 ล้านบาท และ 1,775 ล้านบาท จะเห็นว่าสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการลดลงจากปีก่อน เนื่องจากมีการโอนบ้านที่ขายในปี 2545 เพิ่มขึ้นจึงทำให้มีการกลับรายการสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ทั้งนี้สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการน่าจะเพียงพอ เนื่องจากปัญหาด้านเศรษฐกิจและวิกฤตการณ์ด้านการเงินเริ่มผ่อนคลายลง

หนี้สิน

หนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ธนาคาร บริษัทอื่น และหุ้นกู้จำนวนรวม 7,288 ล้านบาท หนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ธนาคาร บริษัทอื่น และหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน จำนวนรวม 8,179 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2545 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ที่คงเหลือจำนวน 884 ล้านบาท ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน รวมทั้งได้ทำสัญญาขายฝากและซื้อคืนที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในโครงการเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท และโครงการคิวเฮาส์ เฟลิมิจิต ซึ่งรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นหนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ได้แก่ หนี้เงินกู้โครงการบ้านพร้อมที่ดินซึ่งจะมีการชำระคืนเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า หนี้สินระยะยาวตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และตัวเงินจ่ายที่ครบกำหนดจ่ายในปี 2545 และ 2546 แก่สถาบันการเงิน รวมเป็นจำนวน 752 ล้านบาท และ 2,786 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ สิ้นปี 2544 และ 2545 ซึ่งรวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี มีจำนวนรวม 6,297 ล้านบาท และ 5,274 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในระหว่างปี 2542 และ 2543 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับธนาคารและสถาบันการเงิน (หนี้สินดังกล่าวมีรายละเอียดการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามรายละเอียดใน ข้อ 2 ของหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 เงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ คงเหลือเป็นจำนวนรวม 6,123 ล้านบาท และ 4,049 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งบริษัทได้มีการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ 31 ธันวาคม 2545 เงินกู้ยืมระยะยาวนอกเหนือจากสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้มีจำนวนรวม 174 ล้านบาท และ 1,225 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เงิน

กู้ยืมระยะยาวนอกเหนือจากสัญญาปรับปรุง โครงสร้างหนี้ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นนั้นบริษัทได้ใช้ในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2544 และ 2545 มีจำนวนเท่ากับ 2,042 ล้านบาท และ 3,247 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2544 บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 159.9 ล้านบาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 571.1 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทเพื่อล้างขาดทุนสะสมจำนวน 4,059 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท

ในปี 2545 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 12.5 ล้านบาทเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงาน รวมทั้งได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (QH-W2) จากการที่จะได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 3 (QH-W3) และจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงาน เป็นจำนวนเงินรวม 561 ล้านบาท หรือเป็นจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด 96.7 ล้านบาท ส่งผลให้ทุนชำระแล้ว ณ สิ้นปี 2545 เท่ากับ 4,542 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2544 เท่ากับ 483 ล้านบาท

ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันต่างๆ ที่สำคัญ ดังนี้

(1) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในอนาคต และสัญญาเช่าอื่นๆ จำนวนรวม 2,120 ล้านบาท

(2) ภาระผูกพันเกี่ยวกับการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ จำนวนรวม 191 ล้านบาท

(3) ภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เรียกชำระเป็นจำนวนเงินประมาณ 153 ล้านบาท

(4) ภาระผูกพันเกี่ยวกับการให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 81 ล้านบาท ซึ่งคงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ได้เบิกถอน โดยบริษัทดังกล่าวจำนวน 56 ล้านบาท

(5) ภาระผูกพันจากการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทร่วมแห่งหนึ่งตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวน 388 ล้านบาท

(6) ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด (เป็นบริษัทที่ถูกถือหุ้นโดยบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 13.56) เป็นจำนวนเงิน 60,000 เหรียญสหรัฐฯ นอกจากนี้บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทดังกล่าวจำนวนเท่ากับร้อยละ 50 ของภาระหนี้จำนวนประมาณ 6 ล้าน

เหรียญสหรัฐฯ ที่บริษัทดังกล่าวมีอยู่กับธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัท ได้ตั้งสำรองเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดจากการค้าประกันส่วนหนึ่งจำนวน 35 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

3. บริษัทสุภาลัย

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2532 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2536 บริษัทฯ ได้ขยายธุรกิจเพิ่มเติมนอกเหนือจากการรับสร้างบ้านเพื่อจำหน่าย โดยการสร้างอาคารชุดหรืออาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า และการบริหารจัดการอาคารและสถานที่ เป็นต้น ยอดขายส่วนใหญ่มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 รองลงมาได้แก่ อาคารชุดมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 29 และทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 17 และอื่น ๆ ประมาณร้อยละ 4 ปัจจุบันบริษัทฯ ดำเนินโครงการทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ขณะที่บริษัทย่อยทำโครงการในจังหวัดขอนแก่นและสงขลา (อำเภอหาดใหญ่)

ปี 2545 บริษัทฯ ได้รับ ISO 9001 (1994) ในขอบเขตที่ครอบคลุมคุณภาพกระบวนการของการผลิตจนถึงส่งมอบ “บริษัทฯ เน้นพัฒนาคุณภาพของการวางผัง การออกแบบ การก่อสร้าง และบริการหลังการขาย ให้ตรงตามข้อกำหนดของกฎหมาย มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อตกลงที่เป็นเอกสารกับลูกค้า” อันเป็นการแสดงให้เห็นว่าทุกขั้นตอนจนถึงการส่งมอบสินค้าถึงมือลูกค้าจะต้องมีการตรวจสอบและสามารถทำให้คุณภาพและบริการแก่ลูกค้าดีขึ้นซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการในการสร้างความเชื่อมั่นแก่ลูกค้าและในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้พัฒนาเพื่อขอรับประกาศนียบัตร ISO 9001 (2000) ซึ่งขั้นตอนต่างๆ ได้ดำเนินการเสร็จแล้ว อยู่ในระหว่างรอการอนุมัติเพื่อออกประกาศดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงเรื่องวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนในบางช่วง อันเกิดจากปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะขยายตัวสูงอาจเกิดปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบ กอปรกับราคาน้ำมันเพิ่มขึ้น อาจมีผลทำให้ราคาวัสดุภัณฑ์ปรับสูงขึ้น เพื่อป้องกันผลกระทบดังกล่าวบริษัทฯ ได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างเองเป็นส่วนใหญ่ทั้งนี้รวมถึงวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างหลักๆ เช่น เหล็ก

เส้น ปูนซิเมนต์ ทราย และจะรับภาระความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างด้วย แต่สำหรับวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่บริษัทฯ จัดหาเองจะเป็นวัสดุซึ่งต้องการมาตรฐานด้านรูปแบบและความสวยงามที่เป็นแบบอย่างเดียวกันสำหรับบ้านในรูปแบบต่างๆ เช่น กระเบื้อง และสุขภัณฑ์ เป็นต้น บริษัทฯ จะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคร่าวๆ ซึ่งทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ รวมทั้งสามารถควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้

ความเสี่ยงจากกลยุทธ์การสร้างบ้านพร้อมขาย

บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการแข่งขัน เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาผู้บริโภคให้ความสนใจต่อการสร้างบ้านพร้อมขายมาก แต่บริษัทฯ ไม่ได้เน้นกลยุทธ์การสร้างบ้านพร้อมขายมากนัก เนื่องจากเห็นว่ามีความเสี่ยงสูง หากไม่สามารถขายบ้านได้ อีกทั้งพฤติกรรมของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ดังนั้นจึงอาจทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการแข่งขันได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีนโยบายที่จะสร้างบ้านพร้อมขายประมาณร้อยละ 40 -50 ของเฟสที่กำลังเปิดขาย โดยบริษัทฯ จะศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคและพยายามออกแบบบ้านให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า เพื่อให้บ้านพร้อมขายเป็นที่สนใจของลูกค้าทั่วไป แต่สำหรับปีนี้จากมาตรการภาษีที่รัฐบาลขยายให้จะสิ้นสุดในปลายปีนี้ บริษัทฯ จึงได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขายเป็นบ้านพร้อมขายในสัดส่วนถึงร้อยละ 80 - 90 ของเฟสที่กำลังเปิดขาย

ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของเจ้าหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินระยะสั้นที่สำคัญประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 112.63 ล้านบาท และหนี้สินระยะยาวที่เกิดจากการปรับโครงสร้างหนี้จำนวนรวมทั้งสิ้น 2,543.24 ล้านบาท แบ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวพร้อมดอกเบี้ยค้างจ่ายรวม 1,400.28 ล้านบาทและหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันและไม่ค่อยสิทธิจำนวน 1,142.96 ล้านบาทซึ่งหนี้สินระยะยาวดังกล่าวไม่มีเงื่อนไขที่กำหนดให้บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.68 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และบริษัทฯ คาดว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะลดลงอีกเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งอัตรากาเรดิบโตของยอดขายที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้บริษัทฯ สามารถจ่ายชำระหนี้สินสถาบันการเงินได้เร็วกว่าที่กำหนดไว้ ภาระดอกเบี้ยจ่ายก็อยู่ในภาวะที่ควบคุมได้ ในระยะสั้นบริษัทฯ จึงไม่มีความเสี่ยงใดๆ ต่อการผิดนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการอยู่

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการจ่ายคืนหนี้

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ภายใต้แผนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ สำหรับเจ้าหนี้โครงการนั้นบริษัท ฯ จะชำระคืนเงินกู้ทันทีที่ได้มีการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ลูกค้า สำหรับหุ้นกู้นั้นบริษัท ฯ มีภาระต้องไถ่ถอนหุ้นกู้ในปี 2550 จำนวน 703.07 ล้านบาท และอีก 439.89 ล้านบาท ในปี 2553 ในการคืนหนี้ดังกล่าวนี้บริษัทฯ ได้เตรียมแผนที่จะขยายงานในโครงการต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นหนทางหนึ่งในการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว นอกจากนี้ก็มีแผนที่จะออกและเสนอขายตราสารทางการเงินเพื่อเป็นการ refinance หุ้นกู้ดังกล่าว รวมทั้งอาจมีการเพิ่มทุนหรือกู้เงินจากสถาบันการเงิน หากมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม เพื่อนำมาใช้เป็นแหล่งชำระคืนหุ้นกู้อีกทางหนึ่งด้วย ส่วนการขยายงานในโครงการต่างๆนี้บริษัทฯ ได้ใช้วงเงินกู้ในลักษณะ Project Finance เพื่อการก่อสร้างโครงการและบางส่วนมาจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯและหากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในอนาคตเป็นเช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในปี2545 แล้วบริษัทฯคาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อภาระชำระคืนหนี้สินต่างๆ

4. บริษัทอิตาเลียนไทย-คิวเวลอปเมนต์

บริษัท อิตาเลียนไทย คิวเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่ดำเนินงานก่อสร้างทุกประเภท เช่น การก่อสร้างอาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม วางท่อ ทางหลวง ระบบขนส่งมวลชน สนามบิน ท่าเรือท่าลึกลง เป็นต้น โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารและดำเนินการก่อสร้างโครงการระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ผลงานการก่อสร้างของบริษัทฯ มีคุณภาพเป็นที่ยอมรับจากภาครัฐบาลและเอกชน และบริษัทฯ ได้รับการรับรองมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001, 9002 และ 14001 ในโครงการต่าง ๆ

ในปี 2545 บริษัทฯ ได้ผ่านพ้นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการเป็นที่เรียบร้อย ในการดำเนินการตามแผนดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ได้รับรู้กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้สูงกว่า 5,900 ล้านบาท ภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลงจากปี 2544 จำนวน 1,225 ล้านบาท เหลือเพียง 646 ล้านบาท ในปี 2545 ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯมีรายได้รวม 21,430 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิ 6,336 ล้านบาท สินทรัพย์รวมเท่ากับ 24,131 ล้านบาท หนี้สินรวมเท่ากับ 14,710 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ 9,421 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทก่อสร้างอื่นที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ เป็นบริษัทก่อสร้างที่ใหญ่ที่สุด

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้าภาครัฐบาล

ปัจจุบันบริษัทฯ มีลูกค้ารายใหญ่คือหน่วยงานต่างๆ จากภาครัฐบาล เช่น กรมทางหลวง, การรถไฟแห่งประเทศไทย, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เป็นต้น ซึ่งบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างที่รับจ้างจากหน่วยงานเหล่านี้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.73 ของมูลค่าโครงการทั้งหมดที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 การตัดลดงบประมาณค่าใช้จ่ายของรัฐบาลจึงมีผลให้ปริมาณโครงการก่อสร้างใหม่ๆ ลดลงไปมาก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

ที่ผ่านมาบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าจากภาครัฐบาลมาโดยตลอดและเนื่องจากบริษัทฯ มีประวัติการทำงานกับภาครัฐบาลอย่างยาวนาน มีผลงานที่ทำสำเร็จอย่างเรียบร้อยและมีคุณภาพเป็นจำนวนมากและบริษัทฯ ยังมีความพร้อมทุกด้าน ทั้งในด้านเครื่องมือ เครื่องจักร และวิศวกร ในการเข้าร่วมประมูลงานใหม่ๆ จากภาครัฐบาล บริษัทฯ จึงมีแนวโน้มเหนือคู่แข่งที่จะได้รับงานก่อสร้างใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ปัจจุบันในอุตสาหกรรมก่อสร้างมีการแข่งขันอย่างรุนแรง เนื่องจากการตัดลดงบประมาณค่าใช้จ่ายของรัฐบาล ดังนั้นเพื่อความอยู่รอดของบริษัทฯ รับเหมาก่อสร้าง จึงอาจจะต้องลดราคาค่าก่อสร้างลงเพื่อให้ชนะการประมูลก่อสร้างประกอบกับความผันแปรของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และต้นทุนทางการเงินที่ไม่แน่นอนจึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นที่ได้รับจากโครงการก่อสร้างต่างๆ ลดลงถึงแม้ว่าในบางโครงการบริษัทฯ รับเหมาก่อสร้างจะได้รับการชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากความผันแปรของราคาค่าต้นทุนก่อสร้างก็ตาม

ดังนั้นบริษัทฯ จึงดำเนินการบริหารงานอย่างเป็นระบบและการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเป็นมาตรการสำคัญเพื่อที่จะช่วยลดผลกระทบจากความเสี่ยงเหล่านี้ได้

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระเงินค่างานโดยผู้ว่าจ้าง

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างที่รับจ้างจากลูกค้าในภาครัฐคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.73 และจากลูกค้าในภาคเอกชนในสัดส่วนร้อยละ 4.27 ของมูลค่าโครงการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งในส่วนของภาครัฐบาลการจ่ายเงินของหน่วยงานราชการบางแห่งมีการเลื่อนชำระเนื่องจากข้อจำกัดด้านงบประมาณจากรัฐบาลซึ่งจะมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ นอกจากนี้แล้ว ในส่วนของภาคเอกชนยังมีความแน่นอนในการจ่ายเงินน้อยกว่าภาครัฐบาล

เมื่อพิจารณารายการลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือนซึ่งมีจำนวนมากถึง 1,621.5 ล้านบาท ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้ภาคเอกชนซึ่งบริษัทฯ มีนโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะ

สูญเต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้ภาคเอกชนดังกล่าว มาตรการในการจัดการลูกหนี้กลุ่มนี้ บริษัทได้ทำการเจรจากับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดการชำระหนี้และทำความเข้าใจความตกลงในเรื่องการผ่อนชำระเป็นรายๆ ไป

ปัจจัยนี้มีผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ กล่าวคือระดับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ลดลง นอกจากนี้ความล่าช้าของการชำระค่างานทำให้บริษัทฯ มีความยากลำบากในการประมาณการงบกระแสเงินสด และอาจต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมอีก แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าในส่วนของลูกค้าภาครัฐบาลจะได้รับชำระเงินค่างานก่อสร้างทั้งหมด

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานไม่เสร็จทันเวลาหรืองานไม่ได้คุณภาพ

ปัจจุบัน งานก่อสร้างที่บริษัทฯ ดำเนินงานอยู่จะมีบทปรับในกรณีที่บริษัทฯ ดำเนินงานล่าช้าซึ่งปกติจะเท่ากับร้อยละ 0.1 ของมูลค่างานต่อวันแต่จะไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่างานในกรณีที่งานทำไม่ได้คุณภาพหรือตามแบบที่ผู้ว่าจ้างกำหนด บริษัทฯ ก็จะต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงให้ถูกต้อง ซึ่งจะทำให้ต้นทุนสูงขึ้นและเสียเวลาในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ป้องกันความเสี่ยงในด้านนี้ โดยการเตรียมความพร้อมในเรื่องเครื่องมืออุปกรณ์ในการก่อสร้าง ความพร้อมในเรื่องความรู้ความสามารถและจำนวนของวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการทำงานก่อสร้าง ความพร้อมในเรื่องเทคโนโลยี รวมถึงการเรียนรู้เทคนิคใหม่เพิ่มเติม อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้นำมาตรฐานคุณภาพ ISO 9001, ISO 9002 และ ISO 14001 มาใช้ในโครงการใหญ่ๆ ของบริษัทฯ อีกด้วย

ความเสี่ยงจากความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของธนาคารและสถาบันการเงินในประเทศ

ปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการดำเนินงานก่อสร้างของบริษัทฯ รับเหมาก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง โดยไม่ติดขัดนั้นคือบริษัทฯ ต้องได้รับวงเงินสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารและสถาบันการเงินในประเทศ การที่ไม่สามารถได้รับการสนับสนุนทางการเงินได้อย่างเพียงพอ ไม่ว่าจะเป็นการให้เงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน สำหรับโครงการก่อสร้างหรือการออกหนังสือค้ำประกันต่างๆ อาทิเช่น หนังสือค้ำประกันเงินค่างานล่วงหน้าและหนังสือค้ำประกันสัญญาก่อสร้างได้ตามความต้องการของผู้ว่าจ้าง จะมีผลกระทบต่อการทำงานก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นอย่างมากในด้านสภาพคล่องทางการเงิน และการปฏิบัติตามสัญญาก่อสร้างในเรื่องการออกหนังสือค้ำประกัน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างที่ดำเนินการในต่างประเทศเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.21 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ซึ่งโครงการในต่างประเทศนี้บริษัทจะรับชำระเงินค่างานเป็นเงินตราต่างประเทศ นอกจากนี้แล้ว บริษัทฯ ยังมีสัญญาเช่าซื้อ และต้นทุนของวัสดุก่อสร้างที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งทั้งรายได้และต้นทุนจ่ายเหล่านี้จะได้รับผลกระทบโดยตรงเมื่ออัตราแลกเปลี่ยนมีความผันผวน

ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทฯจึงพยายามที่จะใช้เงินที่ได้รับชำระเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศมาจ่ายเป็นต้นทุนวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่ต้องจ่ายเป็นเงินตราต่างประเทศเช่นเดียวกัน นอกจากนี้แล้วบริษัทฯยังได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนบางส่วน

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University

ภาคผนวก ข

Mackinnon critical values

Lag 0

type	1%	2%	3%
With Intercept	-3.4568	-2.8726	-2.5726
With Trend & Intercept	-3.9962	-3.4282	-3.1372
Without Trend & Intercept	-2.1534	-1.9408	-1.6163

Lag 1

type	1%	2%	3%
With Intercept	-3.4567	-2.8726	-2.5726
With Trend & Intercept	-3.9961	-3.4282	-3.1372
Without Trend & Intercept	-2.5734	-1.9408	-1.6163

Lag 3

type	1%	2%	3%
With Intercept	-3.4567	-2.8726	-2.5726
With Trend & Intercept	-3.9960	-3.4281	-3.1371
Without Trend & Intercept	-2.5733	-1.9408	-1.6163

Lag 4

type	1%	2%	3%
With Intercept	-3.4565	-2.8725	-2.5725
With Trend & Intercept	-3.9958	-3.4280	-3.1371
Without Trend & Intercept	-2.5733	-1.9408	-1.6163

ที่มา : MacKinnon, J.G (1991)

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ นางสาววิสุมิตรา วงศ์เลี้ยงถาวร

วัน เดือน ปี เกิด 15 พฤษภาคม 2522

ประวัติการศึกษา
สำเร็จการศึกษามัธยมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนอุดรพิทยานุกูล
ปีการศึกษา 2540
สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย
เชียงใหม่ ปีการศึกษา 2544