

## บทที่ 4

### หลักทรัพย์ในกลุ่มและผลประกอบการ

ในการศึกษาการวิเคราะห์ความเสี่ยงของหุ้นในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการถดถอยแบบสลับเปลี่ยน จำเป็นที่จะต้องทราบถึงข้อมูลพื้นฐานของหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษา เพื่อสร้างความเข้าใจและรู้จักกับบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ให้มากยิ่งขึ้น

กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ถือว่าเป็นกลุ่มหลักทรัพย์อีกกลุ่มหนึ่ง ที่มีความสำคัญต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องด้วยเป็นกลุ่มที่มีมูลค่าตลาดใหญ่ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ค่อนข้างมาก และเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุนสังเกตได้จากปริมาณซื้อ-ขายในแต่ละวันของหลักทรัพย์ในกลุ่มนี้ ซึ่งมีปริมาณมากเป็นอันดับต้นๆ แทบทุกวัน จึงอาจกล่าวได้ว่าหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความน่าศึกษาเป็นอย่างยิ่ง

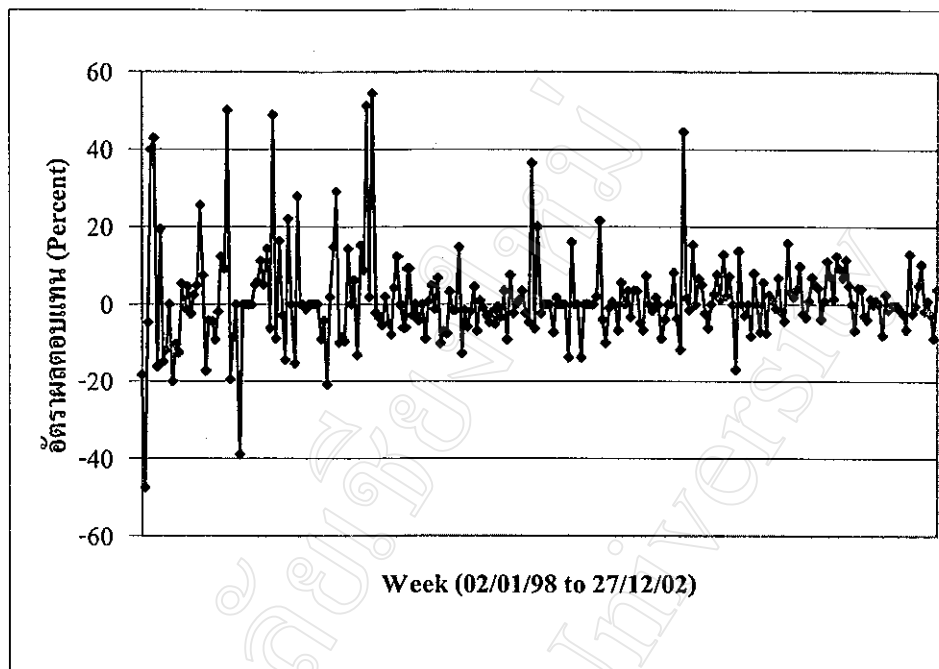
ปัจจุบันหลักทรัพย์ในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนทั้งหมด 29 หลักทรัพย์ (ข้อมูล ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2545) แต่มีหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าตลาดขนาดใหญ่เพียงไม่กี่ตัว ซึ่งหลักทรัพย์ที่ทำการศึกษาทั้งหมด 7 ตัวนี้ มีมูลค่าตลาดรวมกันมากกว่าร้อยละ 60 ของทั้งกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้ว ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ที่ศึกษาเหล่านี้ย่อมส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของดัชนีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และดัชนีตลาดหลักทรัพย์อย่างมากเช่นกัน โดยหลักทรัพย์ที่จะทำการศึกษาได้แก่

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CENTRAL PATTANA PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ CPN เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปี พ.ศ. 2523 เพื่อพัฒนาธุรกิจศูนย์ การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 บริษัทเน้นการพัฒนาธุรกิจศูนย์การค้า ปัจจุบันธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งออกได้ 5 ประเภทดังนี้ ธุรกิจศูนย์การค้า บริษัทมีศูนย์การค้าที่เปิดดำเนินการแล้ว 9 แห่ง ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาลาดพร้าว ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซารามอินทรา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลเซ็นเตอร์ พัทยา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า เชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลชิดีบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล

พลาซ่า รัชดา-พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และศูนย์การค้าเวสต์เทรคเซ็นเตอร์ กรุงเทพฯ ธุรกิจการพัฒนาอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า โดยมีอาคารสำนักงานที่เปิดดำเนินการแล้ว 3 แห่งคือ อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว อาคารสำนักงาน ภายในโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงาน ภายในโครงการเซ็นทรัลซิตี บางนา ธุรกิจพัฒนาอาคารให้เช่าสำหรับพักอาศัยมี 2 โครงการคือ โครงการหลังสวนโคโลเนต และ โครงการเซ็นทรัลซิตี เรสซิเดนซ์ ธุรกิจศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า และธุรกิจการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ธุรกิจการให้บริการระบบสาธารณูปโภค บริการรักษาความปลอดภัย และ บริการรักษาความสะอาดภายใน

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการ รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ รวมจำนวน 3,856.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 749.2 ล้านบาท หรือ 24.1% จากปี 2544 และบริษัทมีกำไรสุทธิ 947.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 จำนวน 318.6 ล้านบาท หรือคิดเป็น 50.6% จากปี 2544 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการทั้งในส่วนศูนย์การค้า ศูนย์อาหาร และ อาคารสำนักงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงไตรมาสที่สี่ที่มีการเปิดตัวของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.1) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ CPN มีความผันผวนสูงมาก โดยเฉพาะในช่วงแรกๆ คือประมาณปี 2541 ถึง 2542



รูปที่ 4.1 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545

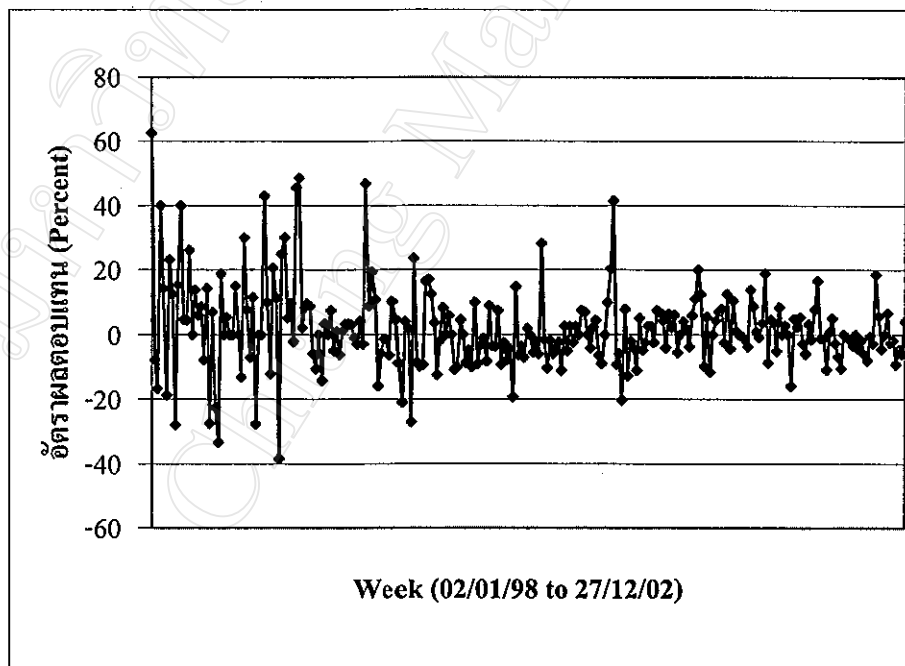
ที่มา : Reuters (2002: Online)

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ GOLDEN LAND PROPERTY DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ GOLD ก่อตั้งเมื่อปี 2521 บริษัทได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2537 และบริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2537 บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถแบ่งเป็นลักษณะของโครงการหลัก ดังนี้ โครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านจัดสรร ดำเนินงานโดย บริษัท ยูไนเต็ค โฮมส์ จำกัด บริษัท บ้านฉางเอสเตท จำกัด และบริษัท สาทรทอง จำกัด โครงการที่พักอาศัยประเภทอาคารสูง ดำเนินงานโดย บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และกองทุนรวมสยามเรียลเอสเตท โครงการอาคารเชิงพาณิชย์ ดำเนินงานโดย บริษัท นารายณ์ พาววิลเลี่ยน จำกัด และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีโครงการเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร รีสอร์ท และสนามกอล์ฟ ดำเนินงานโดย บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมี

รายได้หลักจากการจำหน่ายบ้านจัดสรรคิดเป็นร้อยละ 90 ของรายได้ทั้งหมด และส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากค่าเช่า ค่าสนามกอล์ฟ และค่าให้บริการด้านงานจัดเลี้ยงและสัมมนา

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,573.7 ล้านบาท เทียบกับปี 2544 ที่มีจำนวน 1,335.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 238.1 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 252 ล้านบาท เทียบกับผลกำไรสุทธิ 220 ล้านบาทในปี 2544 ซึ่งเป็นตัวเลขที่เพิ่มขึ้น 32 ล้านบาท ผลกำไรในปีนี้มีปัจจัยหลักมาจากการจำหน่ายบ้านจัดสรร ซึ่งมาจากการขายโครงการบ้านลาดพร้าว โครงการบ้านรามอินทรา และโครงการ โกลเด้น ล้านนา รามคำแหง ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 90 ของรายได้ทั้งหมด และส่วนที่เหลือร้อยละ 10 เป็นรายได้จากค่าเช่าที่พักอาศัย และอาคารเชิงพาณิชย์ ค่าสนามกอล์ฟ และบริการต่างๆ (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.2) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ GOLD มีความผันผวนสูงมากโดยเฉพาะในช่วงแรกๆ



รูปที่ 4.2 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545

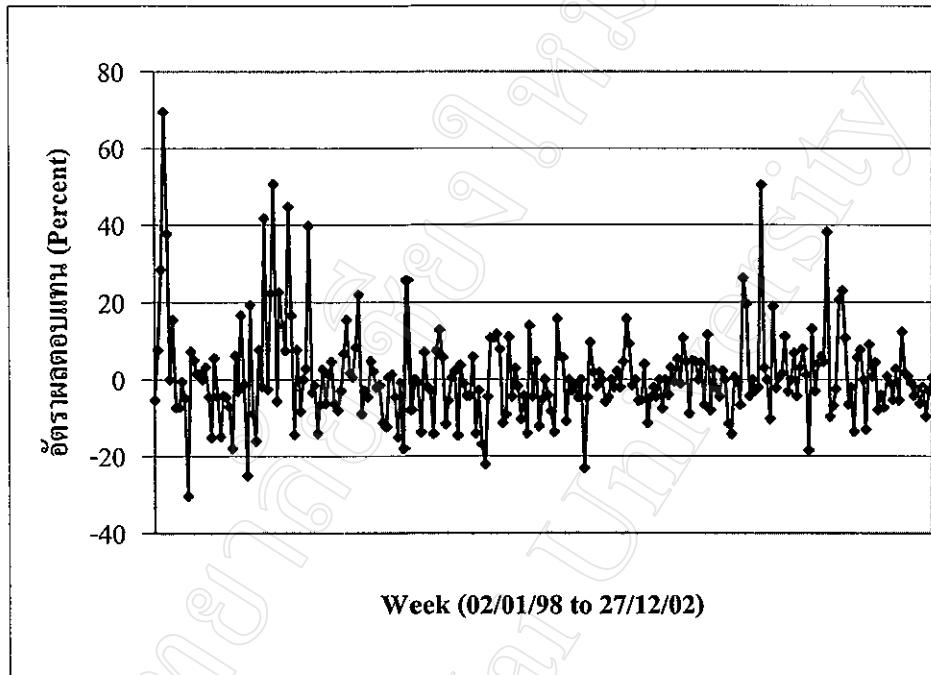
ที่มา : Reuters (2002: Online)

บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) หรือ ITALIAN-THAI DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ ITD ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2501 ด้วยทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 ต่อมา บริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 9 สิงหาคม 2537 บริษัทดำเนินกิจการรับเหมาก่อสร้างทุกประเภทเช่น การก่อสร้างอาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม วางท่อทางหลวง ระบบขนส่งมวลชน สนามบิน ท่าเรือน้ำลึก เขื่อน โรงผลิตกระแสไฟฟ้า งานโครงสร้างเหล็ก งานเหมืองแร่ และงานระบบการสื่อสารและโทรคมนาคม เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการบริหารและดำเนินการก่อสร้างสำหรับโครงการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ โดยบริษัทเป็นบริษัทก่อสร้างที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทก่อสร้างอื่นที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทได้ร่วมทุนจัดตั้งบริษัทย่อย บริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า จำนวน 42 บริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจสนับสนุนสายงานการก่อสร้าง จัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ และสายงานสินค้าอุปโภคบริโภค นอกจากนี้บริษัทยังได้ดำเนินธุรกิจก่อสร้างโครงการต่างๆ ในต่างประเทศโดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศในทวีปเอเชีย เช่น ประเทศไต้หวัน สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ประเทศอินเดีย ประเทศพม่า ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศบังกลาเทศ

ในปี 2545 บริษัทได้ผ่านพ้นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการเป็นที่เรียบร้อย ในการดำเนินการตามแผนดังกล่าว ทำให้บริษัทได้รับรู้กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้สูงกว่า 5,900 ล้านบาท ภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลงจากปี 2544 จำนวน 1,225 ล้านบาท เหลือเพียง 646 ล้านบาท ในปี 2545 ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 บริษัทมีรายได้ เท่ากับ 21,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2544 เท่ากับ 3,098 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 17.27% โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้นี้เกิดจากบริษัทได้รับว่าจ้างให้ดำเนินงานโครงการเพิ่มขึ้น อาทิเช่น งานขุดขนดิน และถ่านลิกไนต์ เขื่อนแม่เมาะ จ.ลำปาง งานสร้างเสาเข็มฐานรากอาคารผู้โดยสารและอาคารเทียบเครื่องบิน สนามบินนานาชาติ สุวรรณภูมิ โครงการบำบัดน้ำเสียรวมระยะที่ 1 ส่วนที่ 3 ของกรุงเทพมหานคร งานก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 11 พิษณุโลก-อุดรดิตต์ ตอน 2 และงานสร้างข่ายและท่อร้อยสายโทรศัพท์ในส่วนภูมิภาค 100,000 เลขหมาย จากปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ในปี 2545 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 6,336 ล้านบาท ซึ่งกำไรเพิ่มขึ้นจากในปี 2544 เท่ากับ 8,864 ล้านบาท คิดเป็นกำไรเพิ่มขึ้น 350.65% (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.3) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหว

ไหวของราคาหลักทรัพย์ ITD มีความผันผวนสูงมากโดยเฉพาะในช่วงแรกๆ คือประมาณปี 2541 และช่วงปี 2545



รูปที่ 4.3 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545

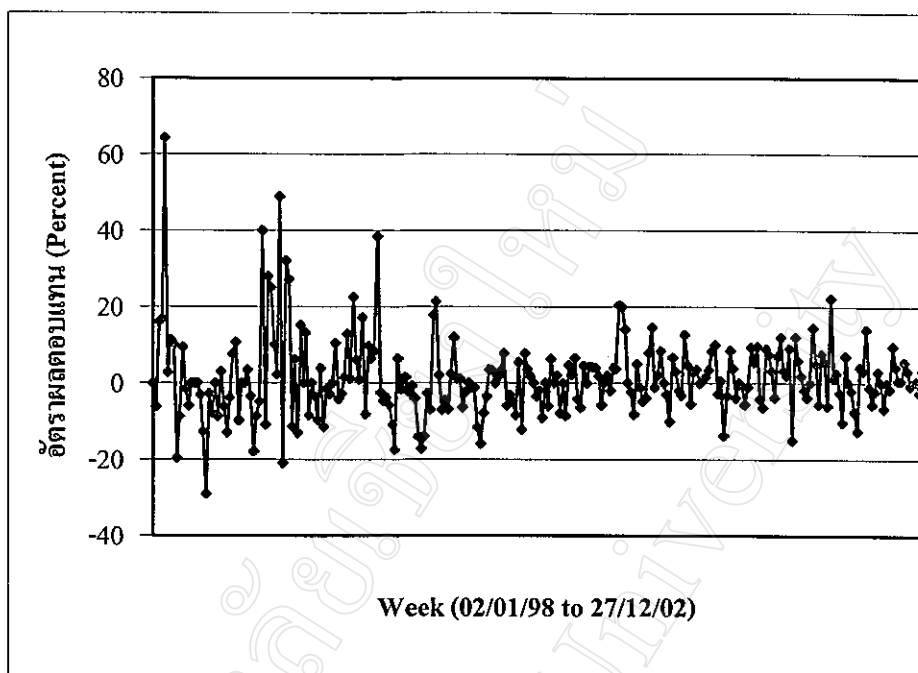
ที่มา : Reuters (2002: Online)

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) หรือ LAND AND HOUSES PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ LH ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2526 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2532 และเปลี่ยนฐานะเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2534 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 90 มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการส่วนใหญ่จะเป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 95 รองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม บริษัททำโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่ และบริษัทย่อยทำโครงการในจังหวัดเชียงใหม่, ขอนแก่น, นครราชสีมา และภูเก็ต เดิมบริษัทและบริษัทย่อย ใช้วิธีการขายแบบบ้านสร้าง แต่นับจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ปี

2540 เป็นต้นมา บริษัทได้หันมาดำเนินนโยบายสร้างบ้านก่อนขายซึ่งในปี 2545 สัดส่วนบ้านสร้างก่อนขายต่อบ้านสร้างเสร็จเท่ากับร้อยละ 82 ต่อร้อยละ 18 ในส่วนของการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยมีดังนี้ บริษัท แอตแลนติก เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท แปซิฟิก เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธอีสต์ จำกัด บริษัท สยามธานี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท แอล.เอช. เมืองใหม่ จำกัด บริษัท เอ็ม แอล แอนด์ เอช คอร์ปอเรชั่น และบริษัท สยามธานี เรียลเอสเตท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท โทมัส โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดัคส์ ประกอบธุรกิจวัสดุก่อสร้าง บริษัท เอเชีย แอสเซท แอควาเชอร์ จำกัด และบริษัท คาเมรอน โกลบอล ลิมิเตด จำกัด ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ที่ปรึกษาลงทุน และบริษัท บางกอกเชน ฮอสปิทอล จำกัด ประกอบธุรกิจโรงพยาบาล

ผลการดำเนินงานในปี 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 16,073.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ที่มีรายได้รวม 9,964.77 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2544 ที่มีเพียง 1,551.32 ล้านบาท เป็น 3,820.12 ล้านบาทในปี 2545 กำไรและรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทได้ทยอยปรับราคาขาย ประกอบกับการเปิดโครงการใหม่ที่มีต้นทุนที่ดินต่ำ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นจาก 28.8% ในปี 2543 เป็น 32.8% ในปี 2544 และ เป็น 37.6% ในปี 2545 (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.4) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ LH มีความผันผวนสูงมากโดยเฉพาะในช่วงแรกๆ คือประมาณปี 2541 ถึง 2542



รูปที่ 4.4 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545

ที่มา : Reuters (2002: Online)

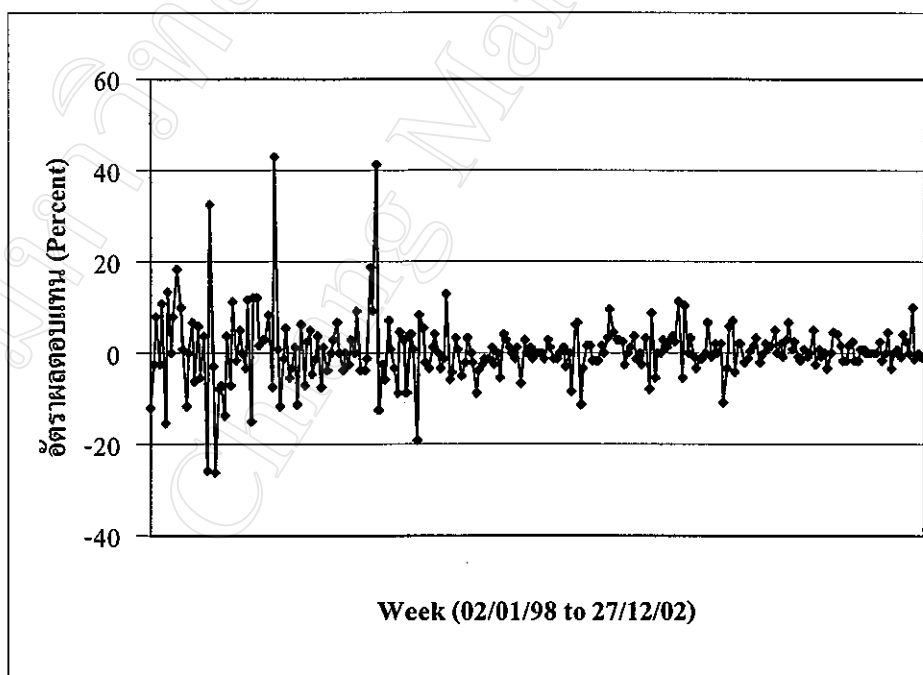
บริษัท เอ็ม บี เค พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ MBK PROPERTY AND DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ MBK จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2517 ดำเนินกิจการให้บริการพัก เกือบ อบ และขนถ่ายผลิตผลทางการเกษตร ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 60 ล้านบาท ต่อมาในปี 2533 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท มาบุญครองออบพีซและไซโล จำกัด” มาเป็น “บริษัท เอ็ม บี เค พร็อพเพอร์ตี้ส์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด” และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนเมื่อปี 2537 ต่อมาบริษัทได้รับอนุญาตให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2539 บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเป็นผู้บริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า MBK CENTER มีวัตถุประสงค์ที่จะพัฒนาให้เป็นศูนย์การค้าที่สมบูรณ์แบบครบวงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้กว้างและครอบคลุมกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง และเป็นสถานที่ที่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าแห่งนี้ได้ ส่วนบริษัทย่อยที่มีนัยสำคัญของบริษัทนั้นได้แก่



ธุรกิจหลักธุรกิจโรงสีและจัดจำหน่ายข้าวสารทั้งภายในประเทศและเพื่อการส่งออก ดำเนินการโดย บริษัท ปทุมไรชมิล แอนด์ แกรนารี จำกัด (มหาชน) ธุรกิจเกี่ยวกับการบริการศูนย์สุขภาพ Fitness Club ดำเนินการโดย บริษัท ดีโอลิมปิก จำกัด และโรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส ซึ่งเป็นโรงแรมมาตรฐานระดับ 4 ดาว มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 460 ห้อง

ในปี 2544 ที่ผ่านมา บริษัทมีผลการดำเนินงานที่เป็นที่น่าพอใจ โดยมีกำไรสุทธิ 616.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2543 ที่มีกำไร 229.5 ล้านบาท คิดเป็นกำไรเพิ่มขึ้น 94% ทั้งนี้รายได้ของบริษัทได้เพิ่มขึ้น 10% จาก 3,246 ล้านบาทในปี 2543 มาเป็น 3,571 ล้านบาทในปี 2544 ขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายของบริษัท ลดลง 3% เมื่อเทียบกับปี 2543 จึงเป็นการแสดงถึงประสิทธิภาพของบริษัทที่สามารถเพิ่มรายได้ในสัดส่วนที่สูงกว่ารายจ่ายที่เพิ่มขึ้น (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.5) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ MBK มีความผันผวนสูงมาก โดยเฉพาะในช่วงแรกๆ คือประมาณปี 2541



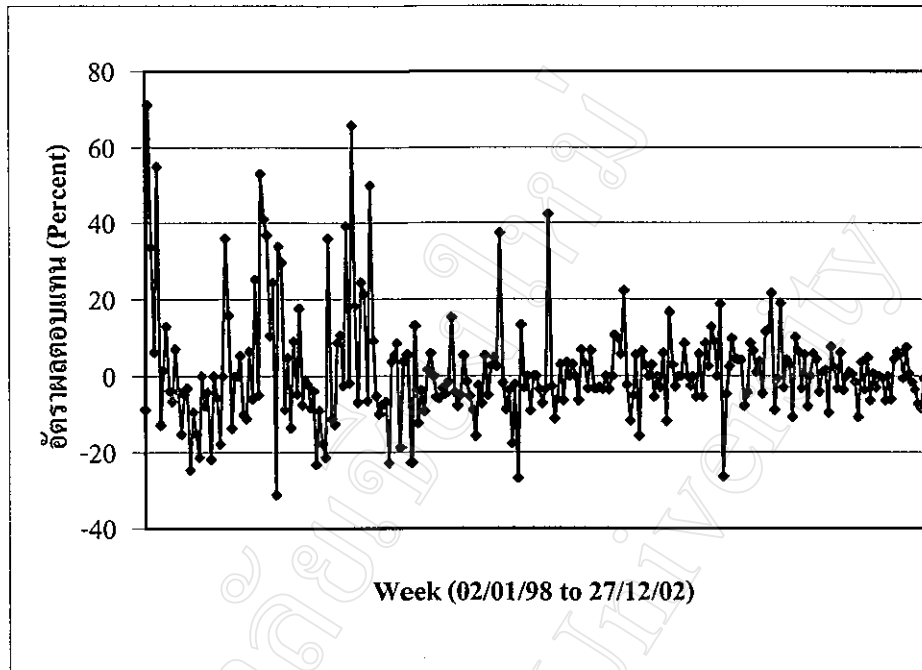
รูปที่ 4.5 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท เอ็ม บี เค พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545

ที่มา : Reuters (2002: Online)

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) หรือ QUALITY HOUSES PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ QH จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2526 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2534 บริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2536 บริษัทและบริษัทย่อยร่วมดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้ คือธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินเพื่อขาย โดยมุ่งทำเลในย่านชานเมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย โดยพิจารณาทำเลในย่านใจกลางเมืองและก่อสร้างอาคารสูงเป็นที่พักอาศัย ธุรกิจอาคารที่อยู่อาศัยให้เช่า เพื่อบริการลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและมีความต้องการเช่าที่พักอาศัย โดยเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการในศูนย์กลางธุรกิจ ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัย ธุรกิจร่วมลงทุนในบริษัทอื่น ได้แก่ บริษัท จี.เอส. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าเกษร บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน บริษัท ควอลิตี้ คอนสตรัคชั่น โปรดักส์ จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายวัสดุกอนกรีตมวลเบา บริษัท ฮาเบอร์วิว จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและอาคารสำนักงานให้เช่าในเมืองท่าไฮฟง ประเทศเวียดนาม

จากภาวะเศรษฐกิจที่ได้ปรับตัวดีขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มขึ้นมากขึ้น รวมทั้งการส่งเสริมของภาครัฐในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัว โดยในปี 2545 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 3,858.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปี 2544 และมีกำไรสุทธิจำนวน 570.95 ล้านบาท (ไม่รวมกำไรที่มาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 32 ล้านบาท) อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทสำหรับปี 2545 เท่ากับร้อยละ 33 เปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2544 ที่เท่ากับร้อยละ 29 (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.6) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ QH มีความผันผวนสูงมากโดยเฉพาะในช่วงแรกๆ คือประมาณปี 2541 ถึง 2542



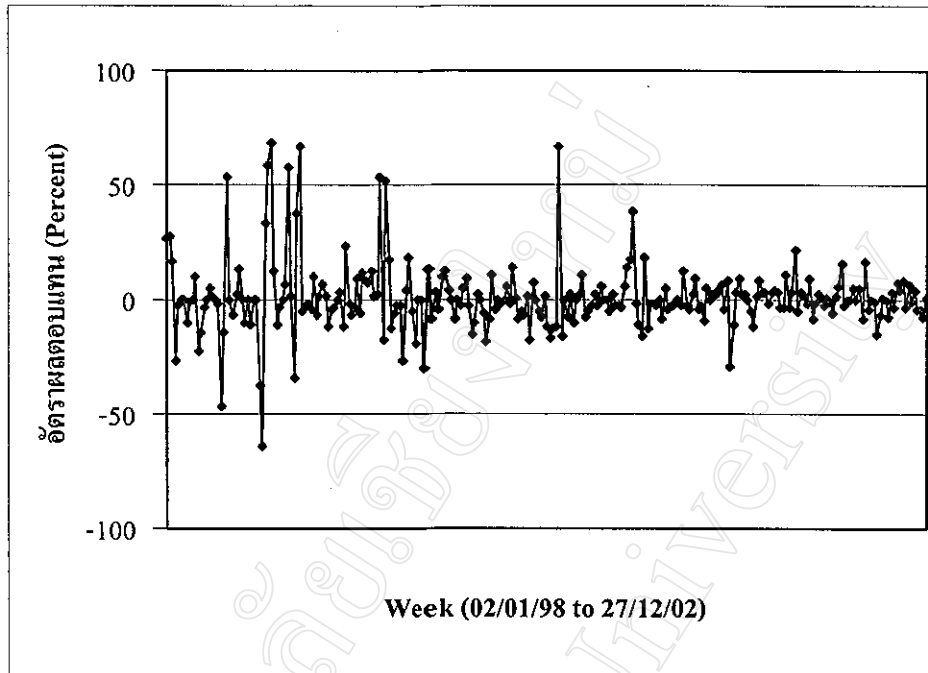
รูปที่ 4.6 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545  
ที่มา : Reuters (2002: Online)

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) หรือ SANSIRI PUBLIC COMPANY LIMITED ชื่อย่อ SIRI เริ่มประกอบธุรกิจเมื่อปี 2527 โดยประกอบธุรกิจหลัก ประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงสร้างการประกอบธุรกิจของบริษัท กำหนดออกได้เป็น 4 ประเภทคือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่า ประกอบธุรกิจโดยบริษัท ชนชัย จำกัด บริษัท ชัยนาท จำกัด บริษัท ลิริ ภูเก็ต จำกัด บริษัท ริชชี โฮลดิ้ง อัลลายแอนซ์ จำกัด บริษัท แสตนลิริ เวนเจอร์ จำกัด และบริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจโดยบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด ธุรกิจให้บริการในเชิงพาณิชย์โดยใช้สื่ออินเทอร์เน็ต ประกอบธุรกิจโดยบริษัท แสตนลิริ โฮม เน็ทเวิร์ค จำกัด และธุรกิจการลงทุนอื่น ได้แก่ กองทุนรวม สตาร์วูด ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 1 และบริษัท คาเธ่ย์ แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทมีนโยบายในการบริหารแบบรวมกลุ่ม โดยใช้บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทหลักในการดำเนินการพัฒนาโครงการ สำหรับบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ จำกัด จะดำเนิน

งานค่อนข้างเป็นเอกเทศ มีอำนาจการบริหารโดยตรง ไม่ได้ขึ้นตรงต่อบริษัทแม่ ทั้งนี้เพื่อความคล่องตัวในการทำธุรกิจ และการแข่งขัน และในส่วนของบริษัทที่บริษัทเข้าไปร่วมทุนนั้น การกำหนดนโยบายในการบริหารงานของบริษัทร่วมทุนเหล่านี้ จะเป็นอำนาจของคณะกรรมการของบริษัทร่วมทุนซึ่งจะมีตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมประชุมในฐานะกรรมการของบริษัท

ผลการดำเนินงานปี 2545 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,310.65 ล้านบาท เทียบกับปี 2544 ที่มีรายได้ 529 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเกือบร้อยละ 150 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ และจากการให้เช่าและบริการ เป็นผลให้รายรับจากการขายโครงการเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 200 รายได้จากการให้เช่าและบริการก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 90 เนื่องจากบริษัทเริ่มมีรายรับในช่วงไตรมาสสุดท้ายจากห้องพัก อาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งความสำเร็จของการขยายฐานของการให้บริการทางธุรกิจ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2545 จำนวน 44.89 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2544 ซึ่งขาดทุน 92 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก การเพิ่มขึ้นอย่างมากของรายรับรวมในปี 2545 โดยเฉพาะการรับรู้รายได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นผลให้กำไรเบื้องต้นสามารถครอบคลุม ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งดอกเบี้ยได้ (คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, 2545)

เมื่อนำราคาหลักทรัพย์มาคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ (รูปที่ 4.7) จะทำให้สามารถสังเกตการเปลี่ยนแปลงได้ง่ายขึ้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2541 ถึง 2545 การเคลื่อนไหวของราคาหลักทรัพย์ SIRI มีความผันผวนสูงมากโดยเฉพาะในช่วงแรกๆ คือประมาณปี 2541 ถึง 2542



รูปที่ 4.7 อัตราผลตอบแทนรายสัปดาห์ของหลักทรัพย์บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2541 ถึง 27 ธันวาคม 2545  
ที่มา : Reuters (2002: Online)