

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งในปี 2538 ผู้ถือหุ้นหลักประกอบด้วย กลุ่มของนายวิโรจน์ เจริญตรา บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กลุ่มเคสท์ แคปปิตอล ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทุกประเภทจนได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า และผลงานในอดีตส่วนใหญ่มาจากภาคเอกชน ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้เริ่มมีการขยายงานไปยังภาครัฐด้วย โดยมีมูลค่าการรับงานค่อนข้างน้อย เนื่องจากบริษัทจะต้องมีผลงานก่อสร้างในอดีตกับหน่วยงานราชการบางแห่ง ลักษณะงานก่อสร้างจะมีตั้งแต่โครงการขนาดกลาง จนถึงขนาดเล็กที่ต้องดูแลรายละเอียดอย่างใกล้ชิด

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2547 บริษัทได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการถือหุ้น โดยออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อแลกกับการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมททีเรียล จำกัด (“พีซีเอ็มซี”) นอกจากนั้นบริษัทได้มีการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ภายหลังการปรับโครงสร้าง บริษัทจะมีสัดส่วนการถือหุ้นในพีซีเอ็มซี ร้อยละ 99.99 ซึ่งดำเนินการธุรกิจด้านการผลิต และขายพื้นคอนกรีตอัดแรง วัสดุก่อสร้าง และให้บริการติดตั้งพื้นคอนกรีตอัดแรง และเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และสามารถสร้างความมั่นคงให้กับบริษัท

ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2547 บริษัทได้ร่วมลงทุนกับบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในบริษัท ทริลเลียน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ทริลเลียน”) ในสัดส่วนร้อยละ 60 และ 40 ของทุนจดทะเบียนตามลำดับ เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในราคาถูก อย่างไรก็ตามในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทได้ขายหุ้นของทริลเลียนทั้งหมดให้แก่ บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยขจัดความขัดแย้งผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจ เพื่อให้แนวทางการดำเนินธุรกิจชัดเจน ดังนั้นการสถานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว จะยังคงปรากฏในงบการเงินรวมจนถึงเดือนสิงหาคม 2548 เท่านั้น

จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว และการขยายการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท จึงทำให้รายได้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดดจาก 237.08 ล้านบาทในปี 2544 เป็น 501.60 ล้านบาทในปี 2545 และเพิ่มเป็น 635.07 ล้านบาทในปี 2546 ในขณะที่กำไรสุทธิก็เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน จาก 10.02 ล้านบาทในปี 2544 เป็น 40.38 ล้านบาท และ 40.61 ล้านบาท ในปี 2545 และ 2546 ตามลำดับ และปี 2547 บริษัทมีรายได้รวม และกำไรสุทธิ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อย) จำนวน 979 และ 44 ล้านบาทตามลำดับ และรายได้รวมของบริษัทย่อยก็เพิ่มขึ้นเช่นกันจากการเพิ่มกำลังการผลิตวัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปตามขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์โดยใน 2545-2546 และปี 2547 (ตามงบประมาณปรับโครงสร้าง) มีรายได้รวมจำนวน 293.14, 447.51 และ 540.62 ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่กำไรสุทธิก็เพิ่มขึ้นจาก 28.09 ล้านบาทในปี 2545 เป็น 43.40 ล้านบาทในปี 2546 และปี 2547 จำนวน 50.83 ล้านบาท ในงวด 6 เดือนแรกปี 2548 บริษัทมีรายได้รวม และกำไรสุทธิ (ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทย่อย) จำนวน 642 และ 14 ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่พีซีเอ็มซี มีรายได้รวม และกำไรสุทธิ จำนวน 282 และ 24 ล้านบาทตามลำดับ สำหรับอัตรากำไรขั้นต้น ของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจผลิต และจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เท่ากับร้อยละ 7.26 และ 19.10 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละธุรกิจลดลง เมื่อเทียบกับปี 2547 ซึ่งสาเหตุหลักมาจากต้นทุนวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้นตามราคาน้ำมัน

สำหรับโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย (ตามงบประมาณปรับโครงสร้าง) ในงวด 6 เดือนแรก แบ่งเป็นรายได้รับเหมาก่อสร้างจากกลุ่มเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้, ลูกค้านิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง และลูกค้าอื่นๆ ในสัดส่วนร้อยละ 26, 7 และ 36 ของรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ในขณะที่รายได้จากจำหน่ายวัสดุก่อสร้างคิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้รวมของบริษัทและบริษัทย่อย (ดูรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 โครงสร้างรายได้)

หากพิจารณาฐานะการเงินตามงบการเงินรวม ในส่วนของสินทรัพย์รวมของบริษัท ก็มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 80.44 ล้านบาทในปี 2544 เป็น 129.42 และ 211.93 ล้านบาทในปี 2545 และ 2546 ตามลำดับ และหากพิจารณาหนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทย่อยตามงบประมาณปรับโครงสร้างปี 2546 แล้ว จะทำให้ยอดสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย



(“พีซีเอ็มซี”) มีมูลค่าเท่ากับ 447.51 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2547 และ 30 มิถุนายน 2548 มีมูลค่าเท่ากับ 973.19 และ 1,130.62 ล้านบาท

หนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 99.28 ล้านบาทในปี 2544 เป็น 105.44 และ 147.35 ล้านบาทในปี 2545 และ 2546 ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้า และหนี้สินตามงบเสมือนปรับโครงสร้างปี 2546 ซึ่งได้รวมบริษัทย่อยไว้ จะมีมูลค่าเท่ากับ 361.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าวัตถุดิบ และเงินกู้ระยะยาวที่พีซีเอ็มซีกู้มาเพื่อชำระค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ สำหรับหนี้สินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 30 มิถุนายน 2548 มีมูลค่าเท่ากับ 513.68 และ 640.66 ล้านบาท โดยเป็นส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้า และเงินกู้ยืมระยะสั้นและยาว เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนบริษัท

ในด้านของการเติบโตของส่วนของผู้ถือหุ้น ก็มีมูลค่าเพิ่มขึ้นโดยในปี 2544-2546 มีจำนวนเท่ากับ (18.84), 23.98 และ 64.58 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท และภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการเพิ่มทุนของบริษัทตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2547 จะทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 5 ล้านบาท เป็น 200 ล้านบาท และ ตามงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2547 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 85.57 ล้านบาทในปี 2546 เป็น 459.51 ล้านบาท และยังคงเพิ่มขึ้นเป็น 489.96 ล้านบาท ณ 30 มิถุนายน 2548 โดยมีส่วนเกินมูลค่าจากการแลกหุ้นของพีซีเอ็มซี 186.54 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้ว 153 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 153 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกปี 48 ในอัตราหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นเงิน 38.25 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ ไตรมาส 2 ปี 48 หลังจ่ายปันผลแล้ว ลดลงเป็น 451.71 ล้านบาท หรือมีมูลค่าตามบัญชีคิดเป็น 2.95 บาทต่อหุ้น

สำหรับ Cash Cycle ของบริษัทในปี 2547 และงวด 6 เดือนปี 2548 ของบริษัทมีระยะเวลาเฉลี่ย 50 วัน เนื่องจากตั้งแต่ปี 2547 บริษัทได้เพิ่มสัดส่วนการรับงานจากลูกค้ารายอื่นๆ ซึ่งมีเครดิตเทอมการชำระหนี้ประมาณ 60-90 วัน ซึ่งยาวกว่าลูกค้ากลุ่มเอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีเครดิตเทอมประมาณ 20 วัน ในขณะที่ใช้เวลาก่อสร้างและส่งมอบสินค้าประมาณ 7-14 วัน จึงส่งผลให้มีงานที่ยังไม่ได้เรียกเก็บเงินเพิ่มขึ้น ส่วนระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยประมาณ 35 วัน ในส่วนของบริษัทย่อย คือ พีซีเอ็มซี Cash Cycle เฉลี่ยของพีซีเอ็มซี อยู่ที่ประมาณ 45 วัน โดยมีเครดิตเทอมให้กับลูกค้าเฉลี่ย 45 วัน และเวลาในการขายสินค้า 30 วัน ในขณะที่ระยะเวลาการจ่ายชำระเจ้าหนี้อยู่ที่ประมาณ 30 วัน ดังนั้นเมื่อพิจารณา Cash Cycle ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีระยะเวลาประมาณ 70 วัน เนื่องจากในงบการเงินรวมดังกล่าวได้รวมการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือของบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง คือ ทริลเลียน ซึ่งได้ซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย มูลค่าประมาณ 121 ล้านบาท โดยอยู่ระหว่างก่อสร้างและเปิดขายแล้วตั้งแต่ปลายไตรมาส 1 ปี 2548 จึงทำให้ระยะเวลาการขายสินค้านานขึ้น

และจากระยะเวลา Cash Cycle ข้างต้น ซึ่งมีระยะเวลาค่อนข้างยาว จึงมีผลต่อสภาพคล่องของบริษัทและบริษัทย่อย โดยในปี 2547 และงวด 6 เดือนแรกปี 2548 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ 58.70 และ 130.17 ล้านบาทตามลำดับ ดังเหตุผลที่กล่าวในข้างต้นจากการขยายการรับงานของบริษัท และการพัฒนาโครงการของทริลเลียน อย่างไรก็ตามบริษัทและบริษัทย่อยได้บริหารสภาพคล่องโดยกู้ยืมเงินระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้มีกระแสเงินสดเพียงพอต่อการดำเนินงาน และหากไม่รวมงานระหว่างก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคประมาณ 85 ล้านบาทของทริลเลียน จะทำให้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น และ Cash Cycle ของงวด 6 เดือนแรกปี 2548 ลดลง 41 วัน ในส่วนของกิจกรรมลงทุนนั้น บริษัทและบริษัทย่อยได้ซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ในการก่อสร้างค่อนข้างน้อย โดยเป็นการเช่าบางส่วน

ในกรณีที่พีซีเอ็มซี ได้ถูกบมจ. ดิคอนโปรดักส์ (“ดิคอน”) ฟ้องร้องดำเนินคดีกรณีละเมิดสิทธิบัตรแผ่นพื้นสำเร็จรูป 3 ขา กับศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง (ประเทศไทย) ในเดือนสิงหาคม 2547 โดยได้ระบุว่ามีบมจ. ดิคอนโปรดักส์ ได้รับสิทธิบัตรดังกล่าวแล้ว และได้เรียกร้องค่าเสียหายเป็นเงิน 210.50 ล้านบาทนั้น โดยข้อเท็จ



จริงทางพีซีเอ็มซี ได้พัฒนาแผ่นพื้นชนิด 6 ขามาโดยตลอด จนได้เป็นแผ่นพื้นชนิด 3 ขาขึ้นมา จึงได้ทดลองผลิตและออกจำหน่ายในปี 2544 เป็นต้นมา ทางพีซีเอ็มซีได้มีหนังสือถึงสำนักสิทธิบัตร กรมทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อขอให้ตรวจสอบผลิตภัณฑ์แผ่นพื้นชนิด 3 ขา ที่พีซีเอ็มซีผลิตและจำหน่ายอยู่นั้นมีส่วนเหมือนหรือคล้ายคลึงกับแบบผลิตภัณฑ์ที่ดิกอนจดสิทธิบัตรไว้หรือไม่ ซึ่งทางสำนักสิทธิบัตร กรมทรัพย์สินทางปัญญา ได้มีหนังสือตอบถึงข้อแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของพีซีเอ็มซี ว่ามีความแตกต่างไปจากแบบผลิตภัณฑ์ที่ ดิกอน จดสิทธิบัตรไว้

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ในเดือนตุลาคม 2547 พีซีเอ็มซี ได้ยื่นคำร้องเรียนต่อกระทรวงพาณิชย์เพื่อขอเพิกถอนสิทธิบัตรของดิกอน และในเดือนธันวาคม 2547 พีซีเอ็มซีได้ดำเนินการฟ้องดำเนินคดีฐานละเมิดลิขสิทธิ์ รวมทั้งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากดิกอน ต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง (ประเทศไทย) ทุนทรัพย์รวม 510 ล้านบาท โดยศาลได้นัดสืบพยานจำเลยและโจทก์นัดแรกในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2549 อย่างไรก็ตาม สำนักงานกฎหมาย ที่ได้รับมอบหมายจากพีซีเอ็มซี ได้ให้ความเห็นว่า สิทธิบัตรของดิกอนพึงถูกเพิกถอน เพราะแบบผลิตภัณฑ์ที่ดิกอนได้ขอจดสิทธิบัตรนั้นไม่ใช่แบบผลิตภัณฑ์ที่มีการคิดค้นใหม่ โดยเป็นผลิตภัณฑ์ที่เป็นการเลียนแบบของบุคคลอื่น สำนักงานกฎหมายจึงเชื่อว่า พีซีเอ็มซีมีโอกาสชนะคดีค่อนข้างมาก

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน จำนวน 47,000,000 หุ้น และหุ้นสามัญเดิมที่ถือโดยบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 19,000,000 หุ้น รวมคิดเป็นร้อยละ 33.00 ของจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายครั้งนี้ โดยจะเสนอขายภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ในการจัดสรรหุ้นครั้งนี้ จะไม่จัดสรรให้แก่กลลงทุนรายย่อยทั่วไป นอกจากนี้บริษัทจะนำเงินทุนที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งสุทธจากการหักค่าใช้จ่ายจากการจองและการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์แล้ว คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 143.75 บาท ไปใช้ซื้อเครื่องมือ เครื่องจักร และการวิจัยและพัฒนาบุคลากรและเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง ชำระคืนเงินกู้ของบริษัท พีซีเอ็ม คอนสตรัคชั่น แมทีเรียล จำกัด ชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการขยายงานของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี โดยพิจารณาปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานด้วย เช่น ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ เป็นต้น

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)