

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- เกษม จันทรน้อย .สื่อประชาสัมพันธ์. กรุงเทพมหานคร .สำนักพิมพ์นานมี บุ๊คส์, 2537
- แก้ว .หนังสือพิมพ์-ประชาสัมพันธ์ จะรักกันได้อย่างไร. นิตยสารมิสส (มกราคม 2525)
: 13-17 .
- จิตติมา นิยมสรวณ .ความตระหนักของบรรณาธิการข่าวและผู้สื่อข่าว เกี่ยวกับการเสนอข่าวสารด้านสิ่งแวดล้อม .ศึกษาเฉพาะกรณีหนังสือพิมพ์รายวัน .วิทยานิพนธ์ คณะวารสารศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537 .
- ชวรัตน์ เชิดชัย .การสื่อข่าว . กรุงเทพมหานคร .โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2521 .
- ตรุณี หิรัญรักษ์ .เทคนิคการหาข่าวและการเขียนข่าวในหน้าหนังสือพิมพ์ .คณะนิเทศศาสตร์ .จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2528 .
- ประจวบ อินอ้อด .การประชาสัมพันธ์สำหรับธุรกิจใหม่ . กรุงเทพมหานคร .ธนาคารกรุงเทพ จำกัด, 2538 : หน้า 38
- ประชัน วิลลิกโก .หลักการเขียนข่าว . กรุงเทพมหานคร .โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2519 .
- พงษ์เทพ วรกิจโกศาทร . "ภาพพจน์กับการประชาสัมพันธ์" ใน ภาพพจน์นั้นสำคัญ: การประชาสัมพันธ์กับภาพพจน์ . หน้า 113-130 .พรทิพย์ วรกิจโกศาทร ,บรรณาธิการ , กรุงเทพมหานคร : คณะวารสารศาสตร์และสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2533 .
- พนา หองมีอาคม .การประชาสัมพันธ์เพื่อการสื่อสารทางการตลาด .ภาคปริชาณิเทศศาสตร์ ธุรกิจ .บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต , 2535 .
- พรทิพย์ วรกิจโกศาทร .การพิจารณาคัดเลือกข่าวประชาสัมพันธ์ของนักหนังสือพิมพ์ . รายงานการวิจัย , คณะวารสารศาสตร์และสื่อสารมวลชน , มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2526

- พรทิพย์ วรกิจโกศาธร .การวิจัยเพื่อการประชาสัมพันธ์ .กรุงเทพมหานคร .สำนักพิมพ์
 ประกายพริก .2536 .
- พีระ จิรโสภณ .หลักและทฤษฎีการสื่อสาร .พิมพ์ครั้งที่ 2 นนทบุรี :โรงพิมพ์มหาวิทยาลัย
 สุโขทัยธรรมมาธิราช ,2529 .
- วิรัช ลภีรัตนกุล .นักประชาสัมพันธ์กับงานประชาสัมพันธ์ในเชิงปฏิบัติการ .กรุงเทพมหานคร
 พิมพ์ที่ โอล .เอส .พรินติ้งเฮ้าส์ ,2529 .
- วิรัช ลภีรัตนกุล .นักประชาสัมพันธ์ :คุณสมบัติหน้าที่ความรับผิดชอบ และจริยธรรมแห่ง
วิชาชีพ .นิเทศศาสตร์ 1 , 2524 : หน้า 11
- รังษิ บูรณประภาพงศ์ .ความคาดหวังของนักประชาสัมพันธ์และทัศนคติของผู้สื่อข่าวที่มีต่อ
การให้และรับข้อ เสนอในเชิงผลประโยชน์ .วิทยานิพนธ์ ,มหาวิทยาลัยสุรกิจ
 ปัตนิต ,2538 .
- รัชมี อธิสุวรรณพงศ์ .ปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาเลือกเผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ :การศึกษา
เปรียบเทียบระหว่างหนังสือพิมพ์รายวันประเภทเชิงคุณภาพ , ประเภทประชาชนนิยม
และประเภทเชิงคุณภาพกึ่งประชาชนนิยม .วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต .คณะ นิเทศ
 ศาสตร์ .จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2531 .
- ลักขณา สตะเวทิน และคณะ .เปรียบเทียบทัศนคติของสื่อมวลชนและนักประชาสัมพันธ์ ที่
มีต่อกันในการทำงานร่วมกันด้านข่าวสาร .รายงานวิจัย ,มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ,
 2530 .
- สมาคมนักประชาสัมพันธ์แห่งประเทศไทย .การประชาสัมพันธ์ธุรกิจแผนใหม่ .
 กรุงเทพมหานคร :2538 .
- สุดี นวลสิทธิ์โสภณ .การประชาสัมพันธ์กับการใช้สื่อหนังสือพิมพ์ .สารนิพนธ์ ,คณะวารสาร
 ศาสตร์และสื่อสารมวลชน ,มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ .2523 .
- สุวัฒนา วงษ์กะพันธ์ .ธุรกิจโฆษณา .กรุงเทพมหานคร :สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,
 2534
- เสวี วงษ์มณฑา .พื่อารักวิวัฒน์ .กรุงเทพมหานคร :สำนักพิมพ์มติชน ,2538 .

ภาษาอังกฤษ

- Allen, M.W. and Caillouet, R.H. Legitimate endeavors: Impression management strategies used by an organization in crisis. Communication Monographs; 61, 44-62, 1994.
- Bush, Chilton R. News Writing and Reporting Public Affairs. Philadelphia: Chilton Book Co., 1970.
- Cooper, M. Crisis Public Relations. Public Relation Journal; 52-57. 1981.
- Derriman James. Public Relations in Business Management. London : University of London Press, 1964.
- Hohenberg, John. The Professional Journalist. New York: Holt, Rinehart and Winston, 1973.
- Jefkin, Frank. Planned Press and Public Relation. London: International Textbook Company, 1977.
- Marucs, A.A. and Goodman, R.S. Victims and shareholder: The dilemmas of presenting corporate policy during a crisis. Academy of Management Journal; 34, 281-305, 1991.
- Metts, S and Cupach, W.R. Situational influence on the use of remedial strategies in embarrassing predicaments. Communication Monographs, 56, 151-162. 1989.
- Pearson, C.M. and Mitroff, I.I. From crisis prone to crisis prepared : A framework for crisis management. The Executive; 7, 48-59, 1993.
- Russell, D. The causal dimension scale: A menasure of how individuals perceive causes. Journal of Personality and Social Psychology, 42, 1137-1145. 1982.

- Sharkey, W.F. and Stafford, L. Responses to embarrassment. *Human Communication Research*; 17, 315-342, 1990.
- Ray, Leonrd and Ron Taylor. into The Newsroom: An Introduction to Journalism. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1983.
- Strentz, Herbert. New Reporters and News Sources. Ames: Iowa State University Press, 1978.
- Weiner, B. Perry, R.P., and Magnusson, J. An attribution analysis of reactions to stigmas. *Journal of Personality and Social Psychology*; 55, 738-748, 1988.
- Wilson, S.R., Cruz, M.G., Marshall, L.J., and Rao, N. An attribution analysis of compliancegaining interactions. *Communication Monographs*; 60, 352-372, 1993.

ภาคผนวก

สัญญาณเตือนภัยอสังหาริมทรัพย์ 'บริหาร 1'

ขาดแคลนแหล่งเงินทุน-ต้นทุนก่อสร้างสูง

ศ.ดร.วรศักดิ์ อรรถวณิช อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กล่าวในวาระสัมมนา "ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยุคบูรณาการ" ว่า ผลกระทบทางตรงจากการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงในปัจจุบัน คือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยภาพรวม เมื่อมองที่ระดับมหัพภาคแล้ว เศรษฐกิจทางการเงินมีปัญหา คือเรื่องของปัญหาเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ทำให้มูลค่าลงทุนเกิดความไม่มั่นคง สถานภาพของรัฐบาลและผู้นำมาดำรงตำแหน่งรัฐมนตรี ดังนั้น รัฐบาลควรปรับแก้เชิงปัญหาให้เกิดเป็นรูปธรรม โดยการสร้างการเมืองทางเศรษฐกิจ และหลีกเลี่ยงความขัดแย้งต่างๆ อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ปิดข้อด้วยเรื่องเงินเพื่อที่มีอยู่ หากมีการเปรียบเทียบกับรัฐบาลชวชน ในเรื่องของงบประมาณรายจ่ายการเจริญเติบโต เป็นไปในทิศทางที่สอดคล้องกัน แต่ในรัฐบาลชุดนี้ด้วยงบประมาณที่สูงราวถึง 17.9 เปอร์เซ็นต์ แต่การดำเนินงานโดยด้านการคลัง มีความคิดเบี่ยงกับตัวเสถียรภาพของรัฐบาล โดยเฉพาะการเร่งสร้างถนนหนทาง และยังไม่สามารถแจกแจงถึงความเคลื่อนไหวของรายจ่ายในงบการคลัง และการดำเนินงานต่างๆ ที่ปรากฏในจุดหรือจังหวัดใดเป็นพิเศษหรือไม่



ช.ดร.วรศักดิ์ อรรถวณิช



ช.ดร.วรศักดิ์ อรรถวณิช



ช.ดร.วรศักดิ์ อรรถวณิช



ช.ดร.วรศักดิ์ อรรถวณิช

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มของเศรษฐกิจจะเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น แต่ที่หัวใจคือ ราคาสินค้าของพืชผลและอาหารสัตว์ ที่เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่อราคาพืชผลคือ 6 เปอร์เซ็นต์ และช่วงที่ผ่านมาราคาเริ่มลดลง แต่ในสถานการณ์ที่น่าท้ออาจจะเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ราคาพืชผลมีราคาที่สูงขึ้น และส่งผลต่อการแก้ปัญหาเงินเฟ้อได้

ประการแรก สำหรับแนวทางที่รัฐบาลควรเร่งดำเนินการแก้ไข คือ การแก้ไขเงินเฟ้อให้มีวิธีการที่เป็นรูปธรรมมากขึ้น รวมทั้งแก้ปัญหาเงินเฟ้อ กลับไปให้ความสำคัญกับค่าเงินบาท ดึงดูดเงินลงทุนจากต่างชาติเข้ามา

ส่วนเรื่องต้นทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ นายสมชายให้ความเห็นว่า หากแก้ปัญหาดังกล่าวมา เศรษฐกิจจะเป็นตัวผลักดันให้ แต่ต้องให้ความสำคัญในเรื่องของการมองทิศทาง และนโยบายที่รัฐบาลจะผลักดันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความแข็งแกร่งและสภาพของอสังหาริมทรัพย์ สันติภาพและระยะเวลาการถือครองที่ดิน ถ้ามีมากจะมีการลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

โดยนายสมชาย อรรถวณิชกล่าวว่า ผลกระทบของดอกเบี้ยสูงในปัจจุบัน จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งต้นทุนการดำเนินงาน รวมทั้งต้นทุนการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ในแง่ของต้นทุนการดำเนินงาน

นายสมชาย อรรถวณิชกล่าวว่า ผลกระทบของดอกเบี้ยสูงในปัจจุบัน จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งต้นทุนการดำเนินงาน

ซึ่งปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อโครงการลงทุนในพินาศ เนื่องจากวงการค้าปลีกจะขาดแคลนแรงงานฝีมือและวัสดุก่อสร้าง สาเหตุหลักที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์โครงการระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จะเริ่มก่อสร้างอย่างจริงจัง ต้องใช้เวลานาน โดยเฉพาะเหล็กเส้นและปูน

จากสถานการณ์ดังกล่าวย่อมจะส่งผลกระทบต่อบริษัทพัฒนาที่ดิน โดยเฉพาะบริษัทรายย่อยจะได้รับผลกระทบจากปัญหาการระดมเงินทุนอย่างมาก สำหรับบริษัทใหญ่จะไม่ได้รับผลกระทบจากประเด็นดังกล่าวมากนัก แต่จะเกิดความกดดันในเรื่องของการขยายการผลิต ซึ่งจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามการประมาณการที่ได้ยื่นไว้ต่อตลาดหลักทรัพย์

สำหรับสถานการณ์เงินเฟ้อของพินาศรุนแรงกว่าปีที่ผ่านมา ภาครัฐบาลควบคุมไม่ได้ เนื่องจากโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ จะเริ่มก่อสร้างอย่างจริงจัง ต้องใช้แรงงานมาก ส่งผลถึงการเกิดเงินเฟ้อได้ เป็นอย่างยิ่งที่รัฐบาลต้องมีมาตรการที่จะควบคุมในด้านนี้อย่างชัดเจน นายสมชาย กล่าวอีกว่า ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้ธุรกิจพัฒนาที่ดินในพินาศดีขึ้น คือ

การเปิดเสรีทางการเงิน ซึ่งจะทำให้มีสถาบันการเงินจากต่างประเทศเข้ามาจับตลาดมากขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ของไทยต้องปรับตัว เพื่อรองรับการแข่งขัน ซึ่งบางสถาบันได้เริ่มดำเนินการแล้ว ด้วยการขยายสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์รายย่อยมากขึ้น และตรงจุดนี้หวังว่า ธนาคารของไทยจะได้เปรียบสถาบันการเงินของต่างชาติ อย่างไรก็ตาม เรื่องดังกล่าวจะทำให้กำลังซื้อมากขึ้นในพินาศ

สำหรับด้านการลงทุน ปัจจุบันนักลงทุนต่างชาติได้เริ่มเข้ามากันอย่างเงียบๆ แล้ว โดยการเข้ามาถือหุ้นในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของไทย และมีภาคีอาคารสำนักงานแบบอาคารเพื่อใช้เป็นสถานที่ตั้งของบริษัทใหม่ โดยเฉพาะภาพดังกล่าวจะเห็นได้จาก การซื้ออาคารในย่านถนนสาทร และสีลม ที่ผ่านมามีการเปลี่ยนมือในวงเงินไม่ต่ำกว่า 100 ล้านบาท

นายสมชาย อรรถวณิชกล่าวว่า ผลกระทบของดอกเบี้ยสูงในปัจจุบัน จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งต้นทุนการดำเนินงาน

2539

แลนด์แอนด์เฮาส์เข้าสัณฑ์ตัวบีไปได้

แลนด์แอนด์เฮาส์ได้ข่าวตัวบีอี
 สัณฑ์เป็นผลิตภัณฑ์ไร้สถาบันเจ้าประมูล
 ยืนยันยังเดินไปตามปกติ
 กตละบริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์
 จำกัด(มหาชน) ออกหนังสือของ
 บริษัท ได้ข่าวตัวบี บริษัทเป็น 1
 ใน 10 กว่าบริษัท ที่ตัวบีถูก
 แบล็กลิสต์ หรือไม่มีสถาบันการ
 เงินสนใจเข้าร่วมประมูล ซึ่งเป็น
 ผลสืบเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจ

ของประเทศซบเซา
 นายอดิศร ชนนันทน์ราพุล
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ชี้แจง
 ว่า ข่าวดังกล่าวคลาดเคลื่อนไป
 จากความจริง เนื่องจากตัวบีอีของ
 บริษัทได้รับความสนใจจากสถาบัน
 การเงินเข้าร่วมประมูลทุกครั้ง แม้
 กระทั่งในช่วงที่ภาวะตลาดการเงิน
 ในประเทศมีความผันผวนอย่างรุนแรง
 จนทำให้อัตราดอกเบี้ยระหว่าง

ธนาคาร(อินเตอร์แบงก์เรต)พุ่งขึ้น
 สูงกว่า 20% ในช่วงเดือนสิงหาคม
 แต่การประมูลตัวบีอีในช่วงนั้นก็คง
 ได้รับความสนใจจากสถาบันการ
 เงิน และได้รับการประมูลเมื่อ 13
 สิงหาคม ที่อัตราดอกเบี้ย 12.5%
 "ตัวบีอีของแลนด์แอนด์เฮาส์
 มี บงล.ทิสโก้ เป็น ARRANGER
 โดยในทุก ๆ สัปดาห์ แลนด์
 แอนด์เฮาส์จะมีการประมูลตัวบีอี

ในวงเงิน 30 ล้านบาท มีอายุ 8
 สัปดาห์ รวมเงินหมุนเวียนทั้งสิ้น
 เพียง 240 ล้านบาท"
 นายอดิศรชี้แจงด้วยว่า แหล่ง
 เงินจากการประมูลตัวบีอี ไม่ใช่
 แหล่งเงินหลักของบริษัท หากแต่
 วัตถุประสงค์หลักในการออกตัว
 บีอีนั้น เพื่อให้ทราบความเป็นไป
 ได้ของตลาดการเงินในแต่ละช่วง
 อีกทั้งช่วยลดต้นทุนเงินหมุนเวียน
 ของบริษัท เพราะอัตราดอกเบี้ย
 มักจะต่ำกว่าดอกเบี้ยเบิกเกินบัญชี
 1-2% ■

ประ

'แลนด์แอนด์เฮาส์' ถอนทัพ ล้มแผนการลงทุนฟิลิปปินส์

แลนด์แอนด์เฮาส์ถอนทัพ ประกาศล้มแผนลงทุนพัฒนาโครงการในฟิลิปปินส์ อ้างกลุ่มผู้ร่วมทุนเสนอราคาสูงเกินจริง ออกโรงโต้ตัวบี/อียูมีปัญหา ระบุสถาบันการเงินยังสนใจประมูล

นายอดิศร ทัศนัทธานราพูล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์แอนด์ เฮาส์ จำกัด เปิดเผยถึงการลงทุนในการพัฒนาที่ดินโครงการแคมป์จอห์นเฮย์ในฟิลิปปินส์ว่า ได้ประกาศยกเลิกแผนการลงทุนแล้ว เนื่องจากผู้ร่วมประมูลกับบริษัท แมนูเอลล่า ทูน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ คอร์ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน ได้เสนอราคาประมูลค่าเช่าที่ดินแคมป์สูงถึง 1,580 ล้านบาทต่อปี ขณะที่เราเมื่อครั้งแรกตกลงค่าเช่าเพียงปีละ 500 ล้านบาทซึ่งบริษัทถือว่าสูงเกินไปและแม้ว่าบริษัท แมนูเอลล่าฯ จะชนะการประมูลก็ตาม แต่บริษัทก็จะได้ถูกปรับ เนื่องจากตรวจสอบภายหลังพบว่าที่ดินในโครงการแคมป์เป็นที่ป่าสงวน ซึ่งผิดเงื่อนไขการประมูลทำให้โครงการพัฒนาที่ดินต้องยกเลิก

ผู้ร่วมทุนในต่างประเทศของแมนูเอลล่า ต้องการที่จะทำประมูล

ที่ดินโครงการแคมป์ฯ จึงเสนอเงินประมูลสูงกว่าที่ตกลงครั้งแรก ซึ่งบริษัททราบภายหลัง ดังนั้นจึงถอนการลงทุนในฟิลิปปินส์จะไม่ส่งผลกระทบต่อการค้าเงิน เพราะอยู่ในขั้นตอนการเจรจา บริษัทฯ จึงยังไม่ได้รับความเสี่ยง นอกจกจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางซึ่งมีจำนวนไม่มาก

นายอดิศรกล่าวว่า การที่บริษัทร่วมทุนกับตัวบี/อียูไม่ได้ประมูล เพราะได้รับผลกระทบจากปัญหาชะลอ ทำให้สถาบันการเงินไม่สนใจประมูล ซึ่งมีตัวเงินของบริษัทรักษาไม่เป็นความจริง เพราะสถาบันการเงินยังสนใจตัวบี/อียูของบริษัททุกครั้ง ที่ร่วมประมูล แม้ว่าภาวะตลาดการเงินมีความผันผวน ทำให้ดอกเบี้ยอินเตอร์แบงก์เคยปรับขึ้นสูงถึง 20% ในเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา แต่เมื่อ



อดิศร ทัศนัทธานราพูล

วันที่ 13 สิงหาคมที่ผ่านมา กลับมีการเงินประมูลตัวบี/อียูในอัตราดอกเบี้ย 12.5%

"เราได้มอบหมายให้ทีดีบีเป็นผู้จัดการประมูลตัวบี/อียูทุกสัปดาห์ โดยประมูลในวงเงิน 30 ล้าน มีอายุ 8 สัปดาห์ และมีเงินหมุนเวียนเพียง 240 ล้านบาท" นายอดิศรกล่าว

นายอดิศรชี้แจงว่า แหล่งระดมทุนของบริษัทฯ ไม่ได้มาจากการประ

มูลตัวบี/อียู แต่วัตถุประสงค์การออกตัวบี/อียู เพื่อทราบทิศทางตลาดเงินในแต่ละช่วง และยังช่วยลดต้นทุนของเงินทุนหมุนเวียน โดยดอกเบี้ยตัวบี/อียู จะต่ำกว่าดอกเบี้ยจากการใช้เงินเบิกเกินบัญชี (BANK OVER DRAFT) ประมาณ 1-2%

สำนักงานชาวเอเอฟเอ็กซ์รายงานว่า เจ้าหน้าที่พัฒนาองค์กรของฟิลิปปินส์เปิดเผยเมื่อวันที่ 10 ก.ย. ว่า บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ประกาศถอนตัวจากการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัท แมนูเอลล่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ คอร์ป ซึ่งเป็นผู้ร่วมทุนระหว่างแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และบริษัท แมนูเอลล่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ คอร์ป ซึ่งชนะการประมูลสัญญาเช่าในการพัฒนาโครงการแคมป์ จอห์น เฮย์ โดยยังไม่ได้มีรายงานข่าวที่แน่ชัดถึงเหตุผลในการถอนตัวครั้งนี้

สำหรับราคาหุ้นแลนด์แอนด์เฮาส์เมื่อวานปิดที่ 252 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง มูลค่าซื้อขาย 31.08 ล้านบาท

แลนด์ถอนทัพจากฟิลิปปินส์ดับฝันโกทออินเตอร์

ยักษ์ใหญ่ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ก้าวสู่งานระดับอินเตอร์ไม่สำเร็จ ประกาศถอนโครงการฟิลิปปินส์ หวังโครงการพัฒนาโครงการแคมป์ จอห์น เฮย์ ซึ่งเป็นโครงการร่วมมือกับบริษัท แมงนอลล่า คอร์ป

แลนด์ แอนด์ เฮาส์ สามารถระดมทุนเป็นหนึ่งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทางด้านที่อยู่อาศัย พร้อมกับขยายเครือข่ายการลงทุนในกิจการประเภทต่างๆ ออกไปอย่างต่อเนื่อง จนอาจจะกล่าวได้ว่าคือกลุ่มธุรกิจยักษ์ใหญ่อันทรงพลังศักยภาพ

จากรายงานผลประกอบการของบริษัท

ไตรมาสที่สอง ปรากฏว่า สินทรัพย์รวม 3 หมื่นล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากจะย้อนดู ภาพของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ตอนที่เข้าจดทะเบียนในตลาดฯ เมื่อประมาณ 5 ปีที่แล้ว ในขณะนั้นบริษัทมีสินทรัพย์เพียง 6,502 ล้านบาท เป็นสิ่งสะท้อนถึงเส้นทางการเติบโตช่วงที่ผ่านมา แต่การที่ทางกลุ่มแลนด์ แอนด์ เฮาส์ สามารถสร้างผลกำไรได้อย่างคงเส้นคงวา ใช้เพียงการอาศัยจากการทำธุรกิจพัฒนาที่ดินเพียงอย่างเดียว การมองอะไรที่เป็นความก้าวหน้าและมีวิสัยทัศน์ของผู้บริหารเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ความสำเร็จ

โดยการเข้าไปลงทุนไปสู่ธุรกิจอื่นอีกมากมาย อาทิ ธนาคารพาณิชย์ เงินทุนหลักทรัพย์ ประกันภัย โรงพยาบาล วัสดุก่อสร้าง สิ่งทอ และค้าปลีก รวมถึงการรุกเข้าลงทุนในต่างประเทศด้วย

แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้แจ้งตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ที่ผ่านมา ว่า บริษัทได้ลงทุนจัดตั้งบริษัทใหม่ ในฟิลิปปินส์ ชื่อ เอ็มแอลแอนด์เอช คอร์ปอเรชัน โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านเปโซ ซึ่งแลนด์ แอนด์ เฮาส์

แลนด์

จะถือหุ้นในอัตราส่วน 39.98% คิดเป็นจำนวนหุ้น 3,998 หุ้น

สำหรับผู้ถือหุ้นใหญ่อันดับ 1 คือ มานูเอล ล่า คอร์ปอเรชัน ถือหุ้น 60%

มานูเอลล่าเป็นกิจการของนายมานูเอล บิลลา นักการเมืองฟิลิปปินส์ ซึ่งชักชวนให้นายอนันต์ อิศวโภคิน เข้าไปลงทุนในโครงการพัฒนาที่ดินที่ฐานทัพเรือโบ นิฟาซิโอ เมื่อต้นปี 2538

การร่วมทุนกันในครั้งนี้เป็นการรณรงค์กำลังเป็นพันธมิตรกันอย่างเป็นทางการระหว่างแลนด์ แอนด์ เฮาส์ กับนายมานูเอล ซึ่งผู้บริหารของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้เคยให้ความเห็นว่า การร่วมทุนครั้งนี้เพื่อพัฒนาโครงการพัฒนาที่ดินในฐานทัพเรือโบนิฟาซิโอ เป็นโครงการขนาดใหญ่ เนื้อที่ 1,330 ไร่ กลางกรุงมะนิลา ซึ่งคณะกรรมการประมูลจากรัฐบาลฟิลิปปินส์ โดยมีเมโทร แปซิฟิกเป็นแกนนำ บริษัทโบนิฟาซิโอถูกก่อตั้งขึ้นหลังจากนั้นเพื่อดำเนินงาน โดยมีรัฐบาลฟิลิปปินส์ร่วมถือหุ้น 45% เอกชน 12 ราย ถือหุ้นส่วนที่เหลือ 55% โดยมีแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และกลุ่มมิตัลไทยจากประเทศไทยเข้าร่วมด้วย

นายอนันต์ อิศวโภคิน กรรมการผู้จัดการ บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เคยให้ความเห็นว่า ตามแผนของขั้นตอน ที่จะดำเนินการนั้นบริษัทจะเริ่มก่อสร้างสำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรมก่อน ทั้งนี้เพื่อต้องการให้พื้นที่ใจกลางเมืองกลายเป็นแหล่งประกอบธุรกิจก่อน จึงจะดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในภายหลัง โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการพัฒนาพื้นที่โครงการจนแล้วเสร็จสมบูรณ์ประมาณ 15-20 ปี

จากแผนการก้าวสู่ระดับอินเตอร์ของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้ส่งผลให้บริษัทสามารถยกระดับเครดิตและขอกู้เงินต่างประเทศด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำจากต่างประเทศถึง 4 ครั้ง โดยครั้งล่าสุด ได้ออกกู้เงินสกุลเยน มูลค่า 4 พันล้านบาทอาจจะขยายถึง 4 ปี และมีระดับดอกเบี้ยเพียง 1.5% ซึ่งเป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงฐานะของบริษัทและความเชื่อมั่นที่สถาบันต่างประเทศมีต่อบริษัท แม้ในภาวะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศต้องประสบกับปัญหาารุมนเร้านานปรการ

แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ลุยต่างแดนไม่สำเร็จ

เจ้าหน้าที่ขององค์การ Bases Conversion Development Authority ของฟิลิปปินส์ได้เปิดเผยว่า บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศถอนตัวออกจากการเป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับบริษัทแมงนอลล่า แลนด์ เฮาส์ คอร์ป ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และบริษัทแมงนอลล่าคอร์ป ของฟิลิปปินส์ และเป็นบริษัทที่ได้ชนะการประมูลสัญญาเช่าในการพัฒนาโครงการแคมป์ จอห์น เฮย์ โดยขณะนี้ยังไม่มียางานข่าวที่แน่ชัดถึงเหตุผลการพัฒนาโครงการแคมป์ จอห์น เฮย์ โดยขณะนี้ยังไม่มียางานข่าวที่แน่ชัดถึงเหตุผลในการถอนตัวออกในขณะนี้

ทั้งนี้ทางเจ้าหน้าที่ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และ แมงนอลล่า ก็ยังไม่ได้ออกมาแสดงความคิดเห็น เกี่ยวกับรายงานข่าวดังกล่าว

และเมื่อวานนี้(10) นายอดิสร ชนนินทร์ นราพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการได้ชี้แจงถึงกรณีที่มีข่าวถึงตัวแลกเงิน หรือตัวบีอี ว่าบ้านปูนไปทั้งวงการมีหลายๆธุรกิจที่แยกออกตัวบีอีและถูกแบล็กลิสต์ ไม่น้อยกว่า 10 ราย หรือไม่มีสถาบันการเงินสนใจเข้าร่วมประมูลนั้นนายอดิสรได้กล่าวอีกขั้นว่า ตัวบีอีของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้รับความสนใจจากสถาบันการเงินผู้เข้าร่วมประมูลทุกครั้ง แม้กระทั่งในภาวะที่ตลาดการเงินภายในประเทศมีความผันผวนอย่างรุนแรง จนทำให้อัตราดอกเบี้ยระหว่างธนาคาร พุ่งขึ้นสูงถึงกว่า 20% แต่การประมูลตัวบีอี LH ก็ยังคงได้รับความสนใจจากสถาบันการเงินรายเดียว โดยได้รับการประมูลเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2539 ที่อัตราดอกเบี้ย 12.5%

จากนี้ไปคงจะคอยติดตามอย่างใกล้ชิดว่าอนันต์ อิศวโภคิน จะเริ่มปรับกลยุทธ์อย่างไร เมื่อแผนการก้าวสู่อินเตอร์ไม่สำเร็จ

FILE CODE

SOURCE

ผู้จัดการรายวัน ★

PAGE

14

L&Hถอนตัว ออกจากหุ้นเฮย์ ที่ดินมีปัญหา

กรุงเทพฯ - แลนด์แอนด์เฮย์ถอนตัวออกจากโครงการอ่าวจอห์นเฮย์ ในฟิลิปปินส์ ซึ่งเป็นโครงการแห่งที่ 2 ที่สหเทศมากกว่าที่ดินที่รัฐบาลนำมาเปิดประมูลขาดหายไป และที่สำคัญบางส่วนเป็นที่ดินป่าสงวน ไม่สามารถนำมาพัฒนาได้ ส่วนการทำโครงการใหม่มาทดแทนยังไม่ได้คิด แต่ดูทางการลงทุนยังน่าสนใจ

นายวิฑูรย์ ตอเรียน บาสโก ประธานบริษัทคอน ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐบาลซึ่งมีบทบาทในการแปรรูปที่ดินซึ่งอดีตเคยเป็นฐานทัพ ได้เปิดเผยว่า บริษัทมานูเอล แลนด์แอนด์ เฮย์ ไม่ทำสัญญาเช่าตามกำหนดเวลา คือภายในวันที่ 8 กันยายน 2539 ดังนั้นสัมปทานจึงถูกโอนไปให้กับบริษัทฟิลิ แอลเตคเพนตา กรุป ซึ่งเป็นบริษัทที่ทำการประมูลด้วยมูลค่าสูงสุดเป็นอันดับสองแทน ส่วนเงินมัดจำจำนวน 100

อ่านต่อหน้า 4

L&H

ล้านเปโซหรือราว 100 ล้านบาทของบริษัทมานูเอลจะถูกรับโดยปริยาย

ทางหน่วยงานได้การตัดสินใจยกเลิกสัญญาของผู้ที่รับสัมปทานเพื่อพัฒนาแคมป์จอห์นเฮย์ หลังจากฝ่ายกฎหมายของรัฐบาลฟิลิปปินส์ได้แจ้งให้เบสคอนทราบว่าเบสคอนไม่สามารถขยายกำหนดเวลาในการลงนามสัญญาเช่า 25 ปีให้กับบริษัทเอ็มแอล&เอสได้

ทั้งนี้ เอ็มแอล&เอสได้ยื่นประมูลมูลค่า 1,588 ล้านเปโซเพื่อพัฒนาและบริหารแคมป์จอห์นเฮย์ ซึ่งอดีตเคยเป็นฐานทัพอเมริกันมาก่อนมีที่ตั้งอยู่ที่เมืองบากิวโถทางตอนเหนือของฟิลิปปินส์ โดยวงเงินประมูลของเอ็มแอล&เอสสูงกว่าผู้ยื่นประมูลรายที่สองถึง 4 เท่า

กลุ่มบริษัทเอ็มแอล&เอสเป็นการรวมตัวของบริษัทมานูเอล คอร์ปกับบริษัทก่อสร้างบริหารที่ดินแลนด์แอนด์ เฮย์ของไทย สำหรับมานูเอลคอร์ปนั้นเป็นธุรกิจห้างสรรพสินค้าของฟิลิปปินส์ แต่ไม่ได้เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สำหรับบริษัทอื่นที่ร่วมอยู่ในกลุ่มนี้ด้วยได้แก่ เอบี แคปิตอล แอนด์ อินเวสเมนต์ คอร์ป, เอเชีย แปซิฟิก แพลนนิ่ง แอนด์ อีวาลูเอชัน โค อิงค์ และเฟิสต์ เอเชีย อีเกิล แคปิตอล คอร์ป

ทางเอ็มแอล&เอสได้ให้เหตุผลต่อการปฏิเสธที่จะลงนามในสัญญาเช่าว่าเป็นเพราะว่าได้พื้นที่สำหรับพัฒนาเพียง

121.77 เฮกตาร์เท่านั้น ไม่ใช่ได้ถึง 247 เฮกตาร์ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารเปิดประมูล

ด้านนายอดิศร ชนเนินทันราชพล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทแลนด์แอนด์ เฮย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งแจ้งเรื่องการลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์ว่า โครงการลงทุนพัฒนาที่ดินร่วมกับกลุ่มมานูเอลคอร์ป ที่อ่าวจอห์น เฮย์ เป็นการลงทุนโครงการที่ 2 ของบริษัท ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่อง โดยเข้าร่วมประมูลกับคู่แข่งอีก 3 ราย และบริษัทได้รับการคัดเลือก

บริษัทตัดสินใจถอนตัวออกจากการพัฒนาที่ดินแปลงนี้ เนื่องจากจำนวนที่ดินที่ทางรัฐบาลฟิลิปปินส์แจ้งไว้เมื่อตอนเข้าร่วมประมูลขาดหายไปจำนวนหนึ่ง อีกทั้งบางส่วนของที่ดินเป็นพื้นที่ป่าสงวน ไม่สามารถนำมาพัฒนาได้

นายอดิศร กล่าวได้ว่า ได้มีการหารือกับผู้ร่วมทุนที่ฟิลิปปินส์แล้ว เห็นว่าถอนตัวเหมาะสมกว่า ส่วนเงินที่จ่ายไปเพื่อเป็นการค้ำประกันจะติดต่อขอคืนจากทางรัฐบาลฟิลิปปินส์อีกครั้งหนึ่ง

สำหรับการลงทุนในประเทศฟิลิปปินส์ของแลนด์แอนด์เฮย์ เป็นการร่วมทุนกับบริษัทมานูเอลคอร์ปอเรชัน โดยแลนด์แอนด์เฮย์ถือหุ้น 39.98% ส่วนมานูเอลถือหุ้น 60% โดยรวมกันลงทุนพัฒนาโครงการพัฒนาฐานทัพเรือโบนิฟาซิโอ ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ของฟิลิปปินส์ในขณะนี้

ลูกค้าฟ้องแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ผิดสัญญาหลังรับเงินดาวน์

กรุงเทพฯ ๖ • ถึงคิว "แลนด์ แอนด์ เฮาส์" ลูกค้าโครงการวังแจ่มร้อง สศก.บริษัทผิดสัญญาก่อสร้างโครงการไม่คืบหน้า หลังรับเงินดาวน์ ไปหมด 2 ปีแล้ว สศก.เรียกผู้บริหารมาชี้แจงและให้ไปตกลงกันเอง กับลูกค้า หากตกลงไม่ได้เตรียมเรียกมาใหม่ ส่วนเบ.สมประสงค์ ชาว ไม่ยืนยันแจ้งว่า บริษัทยอมความลูกค้าด้วยการคืนเงินให้ลูกค้าโครงการที่ยังไม่สร้าง

หลังบริษัทสมประสงค์ ถูก กองบังคับการสืบสวนสอบสวน คัดเศรษฐกิจ (สศก.) ดำเนินคดี ข้อหาตบแต่งบัญชีและกระทำผิด พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ล่าสุด บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ก็ตก

อยู่ในสภาพที่ไม่แตกต่างกันนัก เมื่อลูกค้าโครงการหลายราย เข้า แจ้งความต่อสศก.ให้ดำเนินการ กับบริษัทในข้อหาผิดสัญญาก่อสร้าง โดยโครงการไม่คืบหน้าหลังจากที่รับเงินดาวน์ไปแล้ว 2 ปี

ส่วนบริษัทสมประสงค์ในจังหวัด กรุงเทพฯ บริษัทสมประสงค์แจ้ง ปดที่ 179 บาท บวก 2 บาท

แหล่งข่าวจากกองกำกับการ 3 สศก. กล่าวว่า ขณะนี้ มี ลูกค้าโครงการบริษัทที่ดำเนินการ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย เข้ามาร้อง เรียนกับทางสำนักงานสศก. เกี่ยวกับโครงการที่เข้าไปซื้อไว้ ไม่เป็น ไปตามสัญญา ซึ่งมีกรณีการร้อง เรียนโครงการของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ด้วย จำนวนหลาย ราย เนื่องจากลูกค้าได้รับความ

เดือดร้อนจากการเข้าไปซื้อโครงการ ภายหลังที่ผ่อนดาวน์ไปแล้ว 2 ปี แต่โครงการไม่คืบหน้าตามที่ ระบุไว้ในสัญญา

เรื่องดังกล่าว สศก. จะ เป็นแค่ตัวกลางประสานงานให้กับ ลูกค้าและบริษัท เพื่อให้ทั้งสอง ฝ่ายตกลงกันได้ และก่อนหน้านั้น สศก. ได้เรียกผู้บริหารของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ มาชี้แจง หากไม่ สามารถตกลงกับลูกค้าโครงการ

อ่านต่อหน้า 21

ลูกค้า

ได้ จะเรียกบริษัทมาชี้แจงอีกครั้ง

แหล่งข่าวกล่าวว่า กรณีที่เกิดขึ้นไม่ได้ เกิดขึ้นเฉพาะกับแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เท่านั้น แต่ยังมีบริษัทอื่นๆ ที่ลูกค้ามาร้องเรียนอีก หลายบริษัท ทางสศก.จำเป็นต้องเรียกมา ดำเนินการเช่นเดียวกัน

พ.ต.ท.ธรรมนูญ มั่นคง สวส.กอง กำกับการ 2 สศก. กล่าวว่า ระยะตั้งแต่ต้นปี เป็นต้นมา มีลูกค้าโครงการของหลายบริษัทมา ร้องเรียนกับ สศก.จำนวนมาก ส่วนใหญ่ถูก บริษัทเอาเปรียบในเรื่องโครงการก่อสร้างล่าช้า หรือจ่ายเงินดาวน์หมดแล้วแต่ยังไม่ปลูกสร้าง ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งข้อหาที่บริษัทเหล่านั้นได้รับก็คือ การเอาเปรียบผู้บริโภค ตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค ของสำนักงาน คุ้มครองผู้บริโภค

สำหรับกรณีลูกค้าของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ มีเข้ามาร้องเรียนหลายรายเกี่ยวกับโครงการล่าช้า ขณะนี้ยังไม่ได้รับรายงานจากเจ้า

หน้าที่ว่าเป็นลูกค้าโครงการไหน

ขั้นตอนต่อไปเมื่อสศก. ได้รับการร้อง เรียนแล้ว จะดำเนินการตามขั้นตอน คือ เรียก บริษัทมาชี้แจงข้อเท็จจริง และบางครั้งบริษัท ขอเจรจากับลูกค้า ถ้าตกลงกันได้ก็ถือว่าจบ ทางสศก.จะลงบันทึกประจำวันเป็นหลักฐาน ต่อไป ส่วนใหญ่ 90% ของการแจ้งความ สามารถตกลงกันได้ วิธีที่ตกลงได้มักนิยมคืน เงินพร้อมดอกเบี้ยให้กับลูกค้าที่ร้องเรียน และ ให้ขยายผลต่อเนื่องไปยังลูกค้าที่ไม่ได้มาร้อง เรียน โดยให้บริษัทแจ้งความประสงค์กับลูกค้าที่เหลือทั้งผู้ซื้อและผู้ขายและไม่ว่ายินดีซื้อโครงการต่อไปหรือจะรับเงินคืน

ที่มาร้องทุกข์ส่วนใหญ่ 90% ตกลง กันได้ที่สศก. เพราะข้อกล่าวหาไม่รุนแรง เพียงแต่โครงการล่าช้า เพราะบริษัทขัดข้อง ทางธุรกิจเรื่องการเงิน ส่วนรายหนักๆ รับเงิน ไปแล้วไปสร้างโครงการเลย หรือหนีไปเลย แต่เป็นส่วนน้อยเท่านั้น

อ่านต่อหน้า 22

ต่อจากหน้า 21

แหล่งข่าวจากสศก. กล่าวว่า กรณีลูกค้าโครงการบ้านแสงอรุณบางบัวทอง ของบริษัทสมประสงค์ แลนด์ เฮาส์ร้องเรียน สศก.ว่าผ่อน ดาวน์บ้านไปเกือบหมด แต่โครงการยังไม่ได้ ก่อสร้างนั้น มีกระแสข่าวที่ยังไม่ได้รับการ ยืนยันจากบริษัทสมประสงค์ ว่า บริษัทจะคืน เงินให้ลูกค้าของโครงการที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง ให้ แต่เรื่องดังกล่าวไม่ต้องการให้เป็นข่าว เพราะเกรงว่าลูกค้าจะแห่มาขอเงินคืนหมด จนทำให้บริษัทขาดสภาพคล่อง จนดำเนินการต่อไปไม่ได้

ด้านราคาหุ้นแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ราคา ปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงสุดและเป็นราคาปิด 179 บาท บวก 2 บาท ต่ำสุดตอนเปิดตลาด 177 บาท ตลอดทั้งวันซื้อขาย 11.85 ล้านบาท

LAND HOUSES



บริษัท แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
 เลขที่ ๑๑๑ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
 โทร. ๐๒-๒๖๖๖-๖๖๖๖ โทรสาร ๐๒-๒๖๖๖-๖๖๖๖

LAND HOUSE CO., LIMITED
 111 SOOKWIT ROAD, KLONG TOEY DISTRICT, BANGKOK 10110
 TEL. 02-2666-6666 TELEFAX 02-2666-6666

แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ไม่มีลูกค้ายืมเงินที่ สสค.

ตามที่หนังสือพิมพ์บางฉบับเสนอข่าวมีข้อความว่า บริษัทที่ไม่มีลูกค้ายืมเงินที่ สสค. จำกัด (มหาชน) ได้ฟ้องชำระหนี้ความคุ้มครองบ้านเป็นเวลา 2 ปีแล้ว แต่ทางบริษัทฯ ก็ได้โอนสิทธิในลูกค้ายืมเงินและได้นำมาฟ้องยื่นต่อ สสค. โดยมี พล.ต.ธรรมบุญ มั่นคง สารวัตรงาน 4 กองกำกับการ 3 กองบังคับการพิเศษสวนสอประมง 3 กรมธุรกิจ สสค. เป็นผู้ให้สัมภาษณ์นั้น

บริษัทฯ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ขอเรียนชี้แจงว่า บริษัทฯ ได้ติดต่อและสอบถามข้อเท็จจริงจากทาง สสค. ซึ่งได้รับการยืนยันจาก พล.ต.ธรรมบุญ มั่นคง ว่า ไม่มีกรณีปรากฏว่าลูกค้ายืมเงินของบริษัทฯ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ยืมเงินที่ สสค. ต่อมาเมื่อปีที่ผ่านมา พล.ต.ธรรมบุญ มั่นคง ไม่ได้เป็นผู้ให้สัมภาษณ์ดังกล่าวแต่อย่างใด

รายละเอียดเพิ่มเติมคลิกที่ [http://www.landhouse.com](#) หรือ โทรสาร ๐๒-๒๖๖๖-๖๖๖๖ กองกำกับการ 3 กองบังคับการพิเศษสวนสอประมง 3 กรมธุรกิจ สสค.

แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ปฏิเสธ ถูกค้าบ้านร้องเรียนสศก.

"แลนด์ แอนด์ เฮาส์"ปฏิเสธ ถูกลูกค้าบ้านร้องเรียนสศก. แจงฐานะการเงินมั่นคง สภาพคล่องล้น สัดส่วนหนี้สินต่อทุนเพียง 1 ต่อ 1 เท่า เตรียมวางแผนงานเปิดโครงการใหม่ปีหน้า

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ซึ่งแจ้งถึงกรณีที่มีข่าวว่ามีลูกค้าร้องเรียนกับกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ(สศก.) โดยระบุว่าได้ชำระเงินดาวน์ครบแล้วเป็นเวลา 2 ปี แต่บริษัทฯไม่โอนสิทธิ์ให้ลูกค้า ไม่เป็นความจริง โดยได้สอบถามพ.ต.ท.ธรรมบุญ มั่นคง

สารวัตรงาน 4 กองกำกับการ 3 สศก.แล้ว และได้รับการยืนยันว่าไม่เคยปรากฏว่าลูกค้าของบริษัทฯมาร้องเรียนแต่อย่างใด

นายอดิศร ธนัทธน์ราพูล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เปิดเผยว่า ได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายดำเนินการสอบถามข้อเท็จจริงกับสศก. ภายหลังจากที่มีข่าวว่ามีลูกค้าที่ซื้อบ้านในโครงการของบริษัทฯร้องเรียนว่า ไม่ยอมโอนสิทธิ์ แม้ว่าชำระเงินดาวน์ครบเป็นเวลา 2 ปี ซึ่งได้รับการยืนยันจากสศก.ว่า ไม่เคยมี

ลูกค้าโครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ร้องเรียนแต่อย่างใด

"เรายังโอนบ้านให้ลูกค้าตามปกติ ซึ่งมีหลายโครงการ และการดำเนินธุรกิจก็ยังคงปกติ แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะซบเซาก็ตาม เนื่องจากยังมีสภาพคล่องสูง และภาระหนี้สินมีสัดส่วนน้อย โดยปัจจุบันมีเงินสำรองประมาณ 15,000 ล้านบาท จึงได้เสกเอาเงินต่อทุนเพียง 1 ต่อ 1 เท่า ซึ่งดีมากกว่าเมื่อเทียบกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายอื่น" นายอดิศรกล่าว

นายอดิศรกล่าวว่า บริษัทฯอยู่



อดิศร ธนัทธน์ราพูล

ระหว่างจัดทำแผนดำเนินธุรกิจในปี 2540 โดยกำหนดที่จะเปิดโครงการใหม่หลายโครงการ เนื่องจากประเมินสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในปีหน้า คงจะมีทิศทางที่ดีกว่าปีนี้ เพราะไม่มีโครงการใหม่เกิดขึ้น ทำให้จำนวนเงินค้างลดลง ขณะที่มีความต้องการซื้อบ้านยังมีอยู่

ลูกค้า“บีแอลเอ็นดี”พาเหรดรับเช็ค หัวใจ!กลัวมีสปริงติดมาด้วย

ดีเลย์ลูกค้าบางกอกแอนด์รับเช็คล่วงหน้า 3 เดือน พร้อมดอกเบี้ย 5% วันนี้ บันกัณอุบลัวเช็คเจ้ากรรมจะติดสปริง แต่ก็พร้อมที่จะรอให้ถึงวันนั้น วางแผนรับมือกับ “เสียอนันต์” เบี้ยวไม่จ่ายเช็คมีหวังได้ขึ้นโรงพักครอบสองนน

ผู้สื่อข่าวรายงานจากสำนักงานใหญ่ บริษัทบางกอกแอนด์จำกัด (มหาชน) ว่า วันนี้ (26 มกราคม 2539) เวลา 10.00 น. ลูกค้าที่มีปัญหาศาลากับบางกอกแอนด์เกือบ 100 รายจะเดินทางมาที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทเพื่อรับเช็คล่วงหน้า 3 เดือนพร้อมดอกเบี้ย 5% ตามคำสั่งของนายอนันต์ กาญจนพาณิชย์ ประธานกรรมการ บริษัทบางกอกแอนด์ ที่ได้ให้ไว้กับลูกค้ากลุ่มนี้เมื่อวันที่ 17 มกราคมที่ผ่านมา

การจ่ายเช็คดังกล่าวก็เพื่อทำตามคำขอของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการจะขอเงินค่าส่งบ้านคืน หลังจากที่ถูกลูกค้ากลุ่มนี้ได้ตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการเมืองทองธานี ศรีนครินทร์, พัฒนาการ, สุขสวัสดิ์ และแจ้งวัฒนะ พร้อมกับจ่ายเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่างวดไปแล้วหลายงวด รวมเบ็ดเสร็จไปค่ากว่าร้อยละ 110,000 - 1,800,000 บาท กระทั่งเป็นเวลา 2-3 ปีแล้ว ทางบางกอกแอนด์ก็ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามสัญญาแต่อย่างใด บางโครงการถึงขนาดยังไม่ได้เริ่มปรับหน้าดินบริเวณที่จะก่อสร้างเสียด้วยซ้ำ

ทางกลุ่มลูกค้าจึงได้แจ้งความกับกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ (สศค.) ให้ดำเนินคดีกับนายอนันต์ และนายอนันต์

ก็ได้เดินทางเข้ามาขอตัวต่อสศค.ในช่วงต้นเดือนที่ผ่านมาพร้อมกับเสียค่าปรับจำนวน 500 บาท และขอเจรจาไกล่เกลี่ยกับลูกค้ากลุ่มนี้

โดยเสนอทางเลือกให้กับลูกค้าสองทาง คือ ทางแรก บางกอกแอนด์ยินดีที่จะคืนเงินค่าส่งบ้านพร้อมดอกเบี้ย 5% และทางที่สองพร้อมที่จะให้ลูกค้าย้ายไปซื้อโครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างได้ ซึ่งลูกค้าต่างก็พูดเป็นเสียงเดียวกันว่าขอเลือกข้อเสนอทางแรกดีกว่า

เนื่องจากไม่มีใครเชื่อถือในเครดิตของบางกอกแอนด์อีกแล้ว เพราะถ้าย้ายไปซื้อโครงการใหม่ก็ไม่ว่าจะสร้างเสร็จเมื่อไหร่ซึ่งเหมือนกับเป็นการซื้อเวลาให้บางกอกแอนด์ต่อไปอีก และลูกค้าที่ทำงานอยู่ในย่านศรีนครินทร์ ก็จะให้ไปซื้อบ้านแถว



อนันต์ กาญจนพาณิชย์

แจ้งวัฒนะได้อย่างไร

ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวเปิดเผยว่า ถ้าวันนั้นทางบางกอกแอนด์เกิดเบี้ยวไม่ยอมจ่ายเช็คตามที่ให้สัญญาไว้ พวกตนก็จะรวมตัวกันไปแจ้งความกับ สศค. อีกครั้งหนึ่ง หรือถ้าหากได้รับเช็คล่วงหน้า 3 เดือน พวกตนก็ไม่แน่ใจว่าจะดึงหรือเปล่านั้น แต่ก็ยังคิดว่าไม่มีอะไรดีบนหน้า และก็คงจะให้เวลาบางกอกแอนด์ได้มีโอกาสหายใจต่อไปอีก 3 เดือน ถ้าเช็คเกิดดึงขึ้นมาพวกตนก็จะรวมตัวกันอีกครั้งหนึ่ง ■

แฉ "อนันต์" แบกหนักกว่า 2 หมื่นล.

● นักการเงินแนะทางรอดขายที่ดินลดวิกฤติเงินกู้สะสม

แฉตัวเลขหนี้สินบางกอกแลนด์ "อนันต์ กาญจนพาสน์" แบกทั้งหมดเงินกู้-หนี้สะสมถึงกำหนดชำระกว่า 24,000 ล้านบาท นักการเงินแนะทางรอด ต้องตัดใจเดือนเนื้อตนเอง ยอมตัดแลนด์แบงก์ที่เหลือกว่า 3,000 ไร่ขายใช้หนี้แบงก์ หรือยอม

ลดสัดส่วนการถือหุ้นของตนเองลง สำหรับปี 39 นี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ฟื้นแคว้นกรรม นักวิจัยทำนายว่าจะฟื้นตัวต้องใช้เวลากว่า 2 ปี ระบุบางกอกแลนด์ นับเป็นกรณีศึกษาอันดีเยี่ยมของนักพัฒนาฯ แฉล้มเหลวเพราะเกมการตลาด

ดร.กุลภัทรา ลิ่วโรจน์ ผู้อำนวยการสำนักวิจัยบริษัทหลักทรัพย์ เอ็กอรั้ง เปิดเผยสื่อธุรกิจถึงทิศทางของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ว่า นับจากมาตรการต่างๆ ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้นำออกมาใช้ในปี 2538 ที่น่าเบาใจ ได้มีส่วนทำให้อัตราเงินเฟ้อที่พุ่งสูงซึ่งเคยมีแนวโน้มชะลอตัวลง ทำให้คาดการณ์ได้

ว่าภายในไตรมาส 2 ปี 2539 นี้ ธนาคารพาณิชย์จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงอีกระลอกหนึ่ง ซึ่งแน่นอนว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้รับการตอบสนองในทางที่ดีขึ้นจากเดิม ทั้งในแง่ของราคาหุ้นและในแง่ของธุรกิจเอง

อย่างไรก็ตามผลดีที่จะสะท้อนออกมาในการดำเนินงานนั้นจะต้องใช้ระยะเวลาหนึ่ง เนื่องจากดอกเบี้ยนั้นจะถูกรวมเข้าไว้เป็นต้นทุนในโครงการต่อเมื่อมีการรับรู้รายได้จากโครงการนั้นๆ จึงจะมีการบันทึกต้นทุน ดังนั้นคาดว่าผลกระทบในทาง

อ่านต่อหน้า 2

แฉ "อนันต์"

บวกต่อกำไรสุทธิของบริษัทคงต้องใช้เวลาอีก 1-2 ปีด้วยกัน
สำนักวิจัยบล.เอ็กอรั้ง คาดการณ์ด้วยการควบคุมการขยายสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จะส่งผลให้ SUPPLY ลดลง โดยผู้ประกอบการรายย่อย จะลดลงไป ผู้ประกอบการที่มีฐานะการเงินที่แข็งแกร่งจะสามารถอยู่รอดในธุรกิจนี้ได้ ทั้งนี้แม้ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ของตัวเองก็ต้องเผชิญกับปัญหาในการระดมทุนเนื่องจากภาวะตลาดเงินและตลาดทุนไม่เอื้ออำนวย

นอกจากนี้คาดว่ากลางปี 2539 จะมีการนำกฎหมาย ESCROW ACCOUNT มาใช้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะผู้ซื้อ แต่การนำกฎหมายนี้มาใช้บังคับใช้จะเป็นประโยชน์เฉพาะบริษัทที่ดำเนินธุรกิจแนวราบเท่านั้น ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมจะได้รับผลกระทบมากที่สุด เพราะไม่สามารถตัดแบ่งโครงการเพื่อการรับชำระได้ เป็นผลเสีย

สำหรับกรณีของบริษัทบางกอกแลนด์ที่ประสบปัญหาทางการเงินสภาพคล่อง และบริษัทประสบปัญหาลูกค้าไม่รับโอนเกิดวิกฤตหลักทรัพย์ บล.เอ็กอรั้งรายหนึ่งตั้งข้อสังเกตว่า บริษัทบางกอกแลนด์เคยใช้กลยุทธ์การตลาดนำผลิตรายงานสร้างยอดขายแบบดลุ่มหลายถึง 6-7 หมื่นล้านโดยใช้โฆษณาประเภทลู่ใจแบบหรือหาเข้าเจาะกลุ่มลูกค้าจะได้ผลมากในช่วง 1-2 ปีแรกเท่านั้น ที่เป็นเช่นนั้นเพราะคนที่เข้าไปซื้อตอนแรกกวาดรังไม่ต้องการเข้าไปอยู่จริงๆ เพียงแต่ต้องการซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร

เมื่อมาเจอภาวะล้มละลายของคอนโดมิเนียมประกอบกับความล่าช้าในการดำเนินโครงการ จึงทำให้ในระ

ยะหลังแม้ว่าบริษัทจะใช้กลยุทธ์ลู่ใจทุกรูปแบบไม่ว่าจะเป็นก่อนบ้านไม่มีดอกเบี้ย ชื้อบ้านไม่มีเงินดาวน์

ผู้เชี่ยวชาญในวงการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งได้ตั้งข้อสังเกตว่า หากในช่วงปี 2539 นี้ บริษัทบางกอกแลนด์ไม่สามารถแก้ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและสร้างยอดขายให้เพิ่มขึ้นได้ บริษัทอาจจะต้องประสบปัญหาต่อไป เพราะบริษัทจะไม่มียอดขายเข้ามารับรู้เป็นรายได้ และในที่สุดผลการดำเนินงานก็จะจะไม่กระเตื้องขึ้น

แต่หากบริษัทสามารถแก้ปัญหาให้ลูกค้ามาโอนกรรมสิทธิ์บ้านงวดสุดท้ายได้ และสามารถเรียกศรัทธามหาชนกลับคืนมาได้บริษัทก็อาจรอดตัวไปได้อีกกระแหน่ง อย่างไรก็ตามสถานการณ์ของบางกอกแลนด์ในขณะนี้เรียกได้ว่าอยู่ในสภาพ "จวนเจียน" แล้ว เพราะบริษัทกำลังเจอศึกหนักหลายด้านพร้อมๆ กันนับตั้งแต่ภาวะการชำระคืนเงินกู้ดอกเบี้ยจ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยขี้นแนวโน้มสูงซึ่งส่งผลทำให้เงินที่ลงทุนไปจำนวนกว่าหนึ่งล้านบาทจมอยู่ในโครงการ

โครงการเมืองทองธานีนับเป็นโครงการที่บางกอกแลนด์ทุ่มเทให้มากที่สุด ด้วยเงินทุนประมาณ 60% หรือประมาณ 30,000 ล้านบาทของงบลงทุนทั้งหมด บริษัทจึงต้องทำงานอย่างหนัก ซึ่งในระยะที่ผ่านมานายอนันต์เคยให้สัมภาษณ์ไว้ว่า บริษัทจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ประมาณ 1,200 ยูนิต/เดือนและจะทำให้มีเงินหมุนเวียนประมาณ 3,500 ล้านบาทแต่เมื่อไม่เป็นไปตามคาดหมาย บริษัทอาจต้องตัดแลนด์แบงก์ออกขาย

แหล่งข่าวจากธนาคารกรุงเทพในฐานะเจ้าหนี้รายใหญ่ กล่าวว่า ขณะนี้บางกอกแลนด์เริ่มมีปัญหาด้านเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งถือเป็นหัวใจของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หากนายอนันต์ปล่อยให้เรือวิ่งแฉจากโครงการต่างๆ ละตุคตุแล้ว ภาพพจน์ของบริษัทก็ได้รับผลกระทบไปด้วย ทางออกของบริษัทบางกอกแลนด์ก็คืออาจต้องตัดขายหุ้นบางส่วนให้กับเจ้าหนี้ หรือขายให้กับนักลงทุนรายอื่นเพื่อลดภาระและเสริมความมั่นคงให้กับฐานะการเงินของบริษัทฯ แหล่งข่าวกล่าวและว่า แม้บางกอกแลนด์จะถูกโจมตี เรื่องสภาพคล่องทางการเงิน แต่หากมองกันลึกๆ แล้วการที่บางกอกแลนด์มีที่ดินราคาถูกอยู่ในท่าต่างๆ ทั่วกรุงเทพฯ ประมาณ 3,000 ไร่ก็น่าจะเป็นสิ่งดึงดูดให้มีผู้ยื่นมือเข้ามาให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เพราะชุมชนทรัพย์ที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่มีทำเลดีเยี่ยม และในอนาคตอาจจะมีมูลค่าเพิ่ม

สำหรับหนี้สินของบริษัท ปัจจุบันบางกอกแลนด์มีหนี้ที่ค้างกับธนาคารกรุงเทพประมาณ 7,000 ล้านบาท โดยเป็นหนี้ในส่วนของบงล. ร่วมเสริมกิจ 1,300 ล้านบาท นอกนั้นก็หนี้อีกก้อนหนึ่งที่ตั้งค้างอยู่กับธนาคารไทยพาณิชย์ ซึ่งนายอนันต์เคยให้สัมภาษณ์ว่ามีจำนวนที่ใกล้เคียงกับหนี้ของธนาคารกรุงเทพ และยังมียุทธศาสตร์การนครหลวงไทย ธนาคารกรุงเทพและธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้อีกบางส่วน

รวมหนี้สินทั้งสิ้น 13,000 ล้านบาท ซึ่งยอดหนี้ก้อนนี้ปรากฏว่าในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทแทบไม่ได้ส่งทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยคืนชำระแก่แบงก์เจ้าหนี้เลย

ไม่เพียงแค่นั้น **ตราสารหนี้** จำนวน 7,650 ล้านบาทที่แบงก์ได้ออกระดมทุนในช่วง 2 ก่อนก็จะถึงกำหนดชำระในปี 2541 และปี 2542 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 11,000 ล้านบาท หากเมื่อนำยอดหนี้เงินกู้มารวมกับหนี้ ที่จะต้องชำระอีกสองปีข้างหน้าแล้ว ขณะนี้บริษัทจะมีหนี้สินสะสมมากกว่า 24,000 ล้านบาท

FILE CODE

SOURCE

สื่อธุรกิจ

PAGE 1,2

มรสุมกระหน่ำปี-แลนด์ บัวหลวงรัดหนี้พันล้าน

"อนันต์ กาญจนพาสน์"เจ้าพ่อบางกอกแลนด์เตรียมจัดโครงการเก่าใหม่ระงับ เจอบทโหดแบงก์กรุงเทพ ตั้งท่าเรียกหนี้ถึงกำหนดชำระ 5,000 ล้านบาทกลางปี'39 เผยโครงการสปอร์ตคอมเพล็กซ์คือทางรอดสุดท้ายของ "อนันต์" แต่หวังผลได้เพียงระยะยาวเท่านั้น เพราะต้องรออีก 5-6 ปี จึงจะมีผลประโยชน์ตอบแทน

แหล่งข่าวระดับสูงจากธนาคารกรุงเทพในฐานะเจ้าหนี้รายใหญ่ที่สุดของบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด กล่าวกับ "สื่อธุรกิจ" ว่าสถานการณ์ของ "บางกอกแลนด์" ในวันนี้ ถูกนักวิเคราะห์และผู้เชี่ยวชาญในวงการพัฒนาที่ดินมองว่า กำลังตกอยู่ในฐานะเสื่อล้ามากที่สุดเท่าที่เคยมีมาในวงการเงินกู้ยืมอย่างหนัก และกำลังตกอยู่ในสภาพที่เรียกได้ว่ากลืนไม่เข้าคายไม่ออกเนื่องจากลูกค้าจองซื้อบ้านของบริษัทที่ครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์พร้อมใจกันไม่ยอมมาโอน

ประกอบกับบริษัทประสบปัญหาโครงการที่เหลือขายไม่ออกจนทำให้นายอนันต์ กาญจนพาสน์ ประธานบริษัทบางกอกแลนด์ที่ได้ชื่อว่าเป็นนักหมุนเงินชั้นเซียนต้องออกไปชี้ภาพพจน์ทางธุรกิจของนาย

อนันต์ที่เคยโดดเด่นมาตลอดขณะมีสภาพเหมือนผีซ้ำด้่าพลอย ทุกอย่างดูแย่เข้าไปหมด

เริ่มจากโครงการรถไฟฟ้ามหานครที่วาดหวังไว้มากมายวันนี้ถูกรัฐบาลนายบรรหาร ศิลปอาชา ยกเลิกโครงการทิ้งไป ขณะที่อนันต์ก็ตกอยู่ในสภาพที่มีกรมโยธาฯ ล่าคดีถูกผู้ซื้อโครงการของเมืองทองธานี ร้องเรียเตอส์สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) และสำนัก

งานสืบสวนและสอบสวนคดีทางเศรษฐกิจ (สศก.) เพื่อขอหาข้อกล่าวหาและผิดสัญญา กระทั่งนายอนันต์ กาญจนพาสน์ ประธานกรรมการบริหารบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ต้องหาทางออกด้วยการจ่ายเงินคืนให้ลูกค้าทั้งหมดโดยคิดดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยออมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์

นอกจากโครงการที่กล่าวมาทั้งหมดนี้แล้ว ในวงการพัฒนาที่ดินยังวิพากษ์วิจารณ์กันว่าโครงการของบางกอกแลนด์ที่นายอนันต์เคยเปิดแกลงข่าวกับสื่อมวลชนเมื่อกลางปี 2538 โดยแจ้งว่าบริษัทมีโครงการจะ

อ่านต่อหน้า 2

มรสุม

ชุดโครงการใหม่มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท และจะนำที่ดินที่เหลืออยู่รอบๆ การกีฬาประมาณ 3,000 ไร่มาพัฒนาเป็นโครงการต่างๆ ต่อไปอีก 10-15 ปี แต่เรื่องนี้นักพัฒนาที่ดินต่างวิเคราะห์กันว่า เป็นแค่การปล่อยข่าวเพื่อสร้างมูลค่าหุ้นในตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น เพราะจนถึงวันนี้โครงการที่เคยแกลงข่าวไว้ก็ไม่ได้ก่อสร้างขึ้น ขณะที่โครงการเก่าเองก็ยังคงค้างอยู่และเปิงปัญหาถึงขั้นฟ้องร้องกัน

ในปีนี้บริษัทยังประสบปัญหารายได้ลดน้อยลงมากขึ้น เพราะแทบไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่เลย ขณะที่เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทเริ่มขาดสภาพคล่องมากขึ้น เพราะในครึ่งปี 2539 บริษัทมีกำไรสุทธิแค่เงินต้นแค่ช่วงแรก จำนวน 5,000 ล้านบาทคิดไร้อรรถการกรุงไทยและธนาคารไทยพาณิชย์ เหลือจำนวน 3

ล้าน และให้รายละเอียดเพิ่มเติมว่า ความหวังที่จะช่วยฟื้นชีวิตชีวาให้กับเมืองทองธานียังมีอยู่บ้างเมื่อบางกอกแลนด์ชนะประมูลการก่อสร้างที่พักอาศัยสำหรับนักกีฬาในการแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ในปี 2541 ซึ่งเมืองทองจะได้หลังจากสิ้นสุดการแข่งขันคือ สิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคต่างๆ นั้น

เองโดยเฉพาะการขายโครงการทางด่วนเข้าสู่เมืองทองธานี รวมถึงสถานีจอดรถประจำทางและระบบขนส่งอื่นๆ

"นายอนันต์มีแผนการที่จะดำเนินการกับ ยิมเนเซียม และอินเตอร์สเคเดียม ซึ่งบางแห่งจะแปลงสภาพเป็นคอนเวนชันฮอลล์ขนาดใหญ่ซึ่งจะทำให้เมืองทองธานีมีคอนเวนชันฮอลล์ขนาดใหญ่ในพื้นที่กว่า 1 แสนตารางเมตร ซึ่งจะใหญ่ที่สุดในภูมิภาคนี้ คอนเวนชันฮอลล์ที่มีการตัดแปลงจากยิมเนเซียมและอินเตอร์ต่างๆ นั้นสามารถที่จะจัดแสดงสินค้าขนาดใหญ่หรือจัดคอนเสิร์ตขนาดใหญ่ได้

ในส่วนของกาารก่อสร้างสปอร์ตคอมเพล็กซ์ในเมืองทองธานีนั้น ประกอบด้วยอินเตอร์สเคเดียม 10,000 ที่นั่ง จำนวน 1 อาคาร 5,000 ที่นั่ง จำนวน 2 อาคาร และ 3,000 ที่นั่ง จำนวน 2 อาคาร นอกจากนี้ยังมีสำนักงานและที่เก็บตัวนักกีฬาควมจุ 50 คน จำนวน 25 ห้อง สนามฟุตบอล 3 ไร่ สระว่ายน้ำขนาดมาตรฐาน และยังมีสนามเพิ่มเติมของเพรสซิเดนเชียลอินเตอร์ขนาดความจุ 5,000 คนรวมทั้งที่พักผู้สื่อข่าวจำนวน 3,000 ยูนิต โครงการนี้นายอนันต์ได้รับเงินกู้สินเชื่อจากธนาคารไทยพาณิชย์มูลค่า 2,000 ล้านบาทต่ออย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์ตอบแทนที่บางกอกแลนด์จะได้รับนั้น แหล่งข่าวกล่าวว่า เป็นผลประโยชน์ในระยะยาวมากกว่า ซึ่งจะต้องใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 5-6 ปี ■

บีแลนด์-สงบระงับ วางรายชื่อบริษัท โดยศาลชั้นต้นยังไม่สั่งเป็น 'โดยขี้น'

6 ปิดศักราชปีหนู 2539 ไปเริ่มต้นแล้ว สกนการของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงดำเนินต่อไปจากปี 2538 จากผลกระทบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่ชะลอตัว ปัญหาเงินเฟ้อ ปัญหาอัตราดอกเบี้ยสูง รวมถึงปัญหาหนี้ท่วมเมืองจตุจักรส่งผลให้เกิดการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์เกิดภาวะชะงักงัน มีผู้ประกอบการที่อยู่ในและนอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคล่องตัวทางการเงินอย่างหนัก ปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีเพื่อนำเงินมาเสริมสภาพคล่องและชำระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

บีแลนด์

แต่ที่ตกเป็นข่าวคือโครงการที่สุดในปีหนู เห็นจะไม่มีใครเกิน "อนันต์ กาญจนพานิช" แห่งบางกอกแลนด์ และล่าสุดก็ "ประสงค์ พานิชภักดิ์" แห่งสมประสงค์ แลนด์ ทั้ง 2 ยักษ์ใหญ่ของวงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างต่างกันคือ ทั้ง 2 คนต้องเดินคอกขึ้นโรงพักเหมือนกัน เพราะถูกลูกจ้างข้อหาผิดสัญญาซื้อ-ขาย ซึ่งมีความผิดตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค

แต่สำหรับกรณีของ "เสี่ยประสงค์" จะพิเศษกว่าตรงที่เจอข้อหา "ตกแต่งผลประกอบการ" ซึ่งมีความผิดตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในมาตรา 312 พ่วงเข้ามาด้วย

กล่าวถึงที่มาของนายอนันต์ หรือ "เสี่ยข้าง" นับเป็นยักษ์ใหญ่ที่พบกับฝันร้ายรับเทศกาลปีใหม่ เพราะลูกจ้างที่ซื้อโครงการเมืองทองธานีของบางกอกแลนด์ ทั้งที่ย่านศรีนครินทร์, พัฒนาการ, สุขสวัสดิ์ และแจ้งวัฒนะ กว่า 100 ราย ได้ยกขบวนไปแจ้งความกับกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ (สกค.) ในข้อหาผิดสัญญาซื้อ-ขาย โดย

ลูกจ้างเหล่านี้ได้ซื้อโครงการของบางกอกแลนด์ในทำเลต่างๆ มาแล้ว 2-3 ปี ผ่อนค่าวันครบกำหนดที่จะรื้อบ้านกันหมดแล้ว เบ็ดเสร็จไม่ต่ำกว่ารายละ 110,000-1,800,000 บาท

ผ่านพ้นไปแล้ว 2 ปี ก็ยังไม่มีวันว่าบ้านจะเสร็จแล้วเสร็จเมื่อใด โดยเฉพาะโครงการที่สุขสวัสดิ์ ขนาดยังไม่มีการปรับหน้าดินและยังไม่ได้เริ่มถมดินด้วยซ้ำ พอลูกจ้างไปถามความคืบหน้าบริษัทก็ยังทำเฉย ก็เลยพากันไปหาสคบ.เป็นที่พึ่งสุดท้าย

ซึ่ง "เสี่ยข้าง" ได้เดินทางเข้าพบกับ พล.ต.ต.วินัย เปอาอินทร์ ผู้บังคับการสคบ. เพื่อขอเจรจาไกล่เกลี่ยกับลูกจ้าง และยอมเสียค่าปรับไป 500 บาท แม้จะเป็นเศษเงินเพียงน้อยนิดสำหรับคนที่ทำโครงการระดับหมื่นล้าน แต่ไม่คุ้มกันเลยสำหรับภาพพจน์และเครดิตของ "เสี่ยข้าง" ที่เสียไป

ทางออกของการเจรจาไกล่เกลี่ยในครั้งนั้น "เสี่ยข้าง" ได้เสนอไว้ 2 ทาง คือ 1.บริษัทยินดีคืนเงินให้ลูกจ้างพร้อมดอกเบี้ยติดปลายนามอีก 5% และ 2.บริษัทพร้อมที่จะให้ลูกจ้างเหล่านี้เปลี่ยนใจไปซื้อโครงการของบริษัทที่อยู่

ระหว่างการก่อสร้างได้ ซึ่งพอประกาศออกมาลูกจ้างก็ส่ายหน้ากันเป็นแถว เพราะคนที่ทำงานอยู่สุขสวัสดิ์หรือพัฒนาการ จะให้ไปซื้อบ้านแถวแจ้งวัฒนะได้อย่างไรและชื่อไปก็ไม่รู้จะสร้างเสร็จเมื่อไหร่ เหมือนเป็นการซื้อเวลาให้บางกอกแลนด์ต่อไปอีก

ทุกคนแจ้งความประสงค์ที่จะขอเงินคืน ซึ่งกว่าจะมาถึงข้อสรุปคดีนี้ได้เลือกตาแทบกระเด็น ต้องรวมตัวกันมาที่บางกอกแลนด์ และฟ้อง "เสี่ยข้าง"

ออกมาปรากฏตัวนานนับชั่วโมง พอ "เสี่ยข้าง" ออกมาปรากฏตัวก็บอกกับลูกจ้างตามฟอร์มคือ ขอความเห็นใจ ไม่ได้มีเจตนาจะผิดสัญญาให้กับลูกจ้าง แต่ที่ยังก่อสร้างไม่ได้เพราะบริษัทยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสมบูรณ์

ที่เด็ดของ "เสี่ยข้าง" คือนัดเฉพาะลูกจ้างที่มาร้องเรียนเป็นกลุ่มๆ ให้มารับเงินคืน โดยจ่ายเป็นเช็คล่วงหน้า 3 เดือน และ 5 เดือน แล้วแต่กลุ่มไหนจะโชคดี ส่วนลูกจ้างที่ไม่รู้เรื่องกับเขาก็อด เพราะทางบางกอกแลนด์ไม่ได้แจ้งให้ลูกจ้างทราบ ใครรู้ก็มาร้องเรียนและรับเช็คล่วงหน้าไปนอนกอดแก๊งค์ที่บ้านไปพลางๆ ก่อน

แหล่งข่าวระดับสูงยืนยันว่าทางบางกอกแลนด์ได้เงินค่าส่งบ้านจากลูกจ้างกลุ่มนี้เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 2,000 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งจะนำไปชำระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน ซึ่งครั้งหนึ่ง "เสี่ยข้าง" ได้เคยหลุดปากออกมาว่า มีภาระที่ต้องจ่ายดอกเบี้ยในแต่ละปีไม่ต่ำกว่า 1,000 ล้านบาท มีหนี้สินเท่าไรคิดเป็นจำนวนคร่าวๆ ไม่น่าจะต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจากการชำระดอกเบี้ยก็จะนำมาลงทุนในธุรกิจ ซึ่งได้เปรียบตรงที่ไม่ต้องกู้เงินจากสถาบันที่ต้องเสียดอกเบี้ยสูงสุด แต่ใช้เงินของลูกจ้างเสียดอกเบี้ยแค่ 5% เท่านั้น ทั้งหมดเป็นเข้าอ้อฮาของ "เสี่ย

ข้าง"เมื่อคืนปีที่ผ่านมามี "เสี่ยประสงค์" ก็ถูกลูกจ้างร้องเรียนเหมือนกับบางกอกแลนด์ และตกเป็นข่าวในทางลบมาตลอด แต่ที่สะบักสะบอมกว่าเพราะมีสาเหตุมาจาก "บริวารเป็นพิษ"

บริษัทสมประสงค์ฯในปัจจุบันก็เหมือนกับผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์รายอื่น ที่ขาดสภาพคล่องทางการเงินอย่างหนัก ราคาหุ้นตกลงมาอยู่ต่ำกว่าพาร์ "เสี่ยประสงค์" ยอมรับว่ามีหนี้สินในขณะนี้ประมาณ 5,900 ล้านบาท แต่ก็ยังมีทรัพย์สินที่เป็นที่ดินอยู่ในมือกว่า 9,000 ล้านบาท ขายใช้หนี้หมดแล้วก็ยังมียอดเงินอยู่ในมือไม่ต่ำกว่า 3,000 ล้านบาท ทั้งนี้ แม้ปัจจุบันจะมีรายได้ในแต่ละปีไม่พอจ่ายดอกเบี้ยก็อยู่ได้ประมาณปีละ 500 ล้านบาท แต่ "เสี่ยประสงค์" กลับไม่มีอาการตกใจแต่อย่างใด

แต่เรื่องที่เป็นต้นเหตุให้ "เสี่ยประสงค์" ต้องเดินคอกขึ้นโรงพักนั้นมาจากบริวารที่ชื่อ "อรรถพร กลิ่นสุวรรณ" อดีตผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดของบริษัทสมประสงค์ฯ ที่ถูกไล่ออกจากบริษัทพร้อมพรรคพวกร่วมทีมรวม 10 คน หลังจากถูก "เสี่ยประสงค์" จับได้ว่าบุคคคลเหล่านี้ร่วมกันฉ้อโกงเงินของบริษัทจำนวน 38 ล้านบาท

เรื่องราวลึกลับนั้น "เสี่ยประสงค์" ยืนยันว่าคนในบริษัทรู้และระคายว่า นายอรรถพรมีความสัมพันธ์ลึกซึ้งกับญาติสตรีท่านหนึ่งของ "เสี่ยประสงค์" และถูกนายอรรถพรใช้เป็นเครื่องมือในการส่งจ่ายเช็คให้จำนวน 38 ล้านบาท พอ "เสี่ยประสงค์" รู้ว่ามีการฉ้อโกงเป็นขบวนการจึงไล่ นายอรรถพรและพรรคพวกออกจากงานทั้ง 10 คน ยกเว้นญาติสตรีของตน

ซึ่งนายอรรถพรได้ไปฟ้องกับศาลแรงงานให้ "เสี่ยประสงค์" จ่ายเงินทดแทนในช่วงที่นายอรรถพรตกงานจนถึงอายุ 60 ปี ซึ่งขณะเรื่องราวทั้งหมดอยู่ระหว่างกระบวนการทางศาล ขณะเดียวกัน "เสี่ยประสงค์" ก็รีบไปแจ้งความนายอรรถพรไว้ที่สน. สำเหวั ข้อหาฉ้อโกงเงินบริษัท พอ นายอรรถพรทราบข่าวว่าถูกแจ้งความก็ให้วิวานพรรคพวกที่ยังอยู่ในบริษัทให้ทำลายหลักฐานที่เป็นเอกสารการฉ้อโกงเสีย

และยังโทรศัพท์มาข่มขู่ให้ "เสียประสงค์" ตอนแจ้งความ ถ้าไม่ก่อน จะเกิดเรื่องใหญ่แก่บริษัทสมประสงค์ฯ

แล้วก็เกิดเรื่องใหญ่ขึ้นจริงๆ เมื่อมีการแจ้งความจับ "เสียประสงค์" กับทางสศก. ข้อหาตกแต่งบัญชีผลประโยชน์ประกอบการ ส่งผลให้ "เสียประสงค์" ต้องเดินทางเข้ามาพบกับเจ้าหน้าที่สศก. เมื่อเช้าวันที่ 31 ตุลาคมที่ผ่านมา

โดยเจ้าหน้าที่ได้แจ้ง 2 ข้อหา คือ 1. ข้อหาตกแต่งบัญชีผลประโยชน์ประกอบการ ระหว่างไทยจำคุก 5-10 ปี หรือปรับ 500,000-1,000,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ โดย "เสียประสงค์" ได้ปฏิเสธทุกข้อกล่าวหา และขอต่อสู้ในชั้นศาลต่อไป พร้อมทั้งขอประกันตัวไปด้วยหลักทรัพย์ 11 ล้านบาท ส่วนข้อหาที่ 2 คือ ผิดกฎหมายการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ระหว่างไทยปรับ 50,000 บาท

ในช่วงที่ "เสียประสงค์" กำลังมอมตัวอยู่กับเจ้าหน้าที่ของสศก. อยู่

ได้มีลูกค้าโครงการบ้านแสงอรุณ บางบัวทอง ของบริษัทสมประสงค์ฯ เข้าร้องเรียนกับสศก. ถึงการไม่ปฏิบัติตามสัญญาซื้อ-ขายของบริษัท ช่วยเพิ่มสิบล้านในวันมอมตัวของ "เสียประสงค์" อีก 3 ราย รวมทั้งแจ้งไว้แล้วก่อนหน้านี้เป็น 8 ราย

ในขณะที่ผู้สื่อข่าวกำลังขลุ่ยจนหมดหัว "เสียประสงค์" ก็หันเหียงมอมตัวนั้น ก็มีลูกค้าโครงการเมืองทองธานีที่สุขสวัสดิ์ ของบางกอกแลนด์ จำนวน 4 ราย เดินทางมาร้องเรียนกับ

สศก. แจ้งความประสงค์ขอเงินคืน เพราะจ่ายเงินดาวน์บ้านครบกำหนดโอนแล้ว แต่ยังไม่เห็นวีแววว่าบ้านจะสร้างเสร็จเมื่อใด และที่มาร้องเรียนซ้ำก็เพราะไม่รู้ว่ามิลูกค้ากลุ่มหนึ่งร้องเรียนไปแล้วเมื่อต้นปี เพราะบางกอกแลนด์ไม่เคยแจ้งอะไรให้ทราบเลย

จากการตรวจสอบจากเจ้าหน้าที่สศก. พบว่า มีลูกค้าของบางกอกแลนด์ได้มาร้องเรียนแล้วขณะนี้จำนวน 56 ราย จึงเกิดคำถามในหมู่ผู้สื่อข่าวว่า "เสียข้าง" จะเดินคอคคกขึ้นโรงพักอีกครั้งหรือไม่

ทั้งหมดนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นข่าวใหญ่ทางหน้าหนังสือพิมพ์ในรอบปี นี้ และหลายคนก็ยังเป็นห่วงว่าทฤษฎี "โดมิโน" จะระบาดไปถึงผู้ประกอบการรายอื่นหรือไม่

เพราะไม่ว่าจะเป็นค่ายบ้านดวงจุลดิศ และคันทรี่ อากาศในขณะนี้ล้วนน่าเป็นห่วงทั้งสิ้น ยังดีที่บริษัทต่างๆ เหล่านี้มิได้ปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินเป็นหลัก และมีปัญหาเกี่ยวกับลูกค้าหรือปัญหาการระดมระเหงของผู้บริหารค่อนข้างน้อย

อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นกับ 2 ยักษ์ใหญ่ "บางกอกแลนด์" และ "สมประสงค์" นั้นนับว่าสะท้อนขวัญคนอยากมีบ้านเป็นของตัวเองยิ่งนัก หวังยังส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าเล็กหรือใหญ่ เป็นไปด้วยความล่าช้ามากขึ้น

ส่วนโครงการของบางกอกแลนด์และสมประสงค์นั้น คงไม่ต้องพูดถึง เชื่อว่า सबักระบายออกนานแน่ ตามหน้อยเถอะ! ในอนาคตใครจะกล้าซื้อบ้านของบางกอกแลนด์และสมประสงค์? ■

17 ส.อ. 2539

DATE _____ NEWS ID 96 024664

FILE CODE SOURCE **ผู้จัดการรายวัน** PAGE 2

‘อรรถพร กลินสุวรรณ’ ฟ้องกลับสมประสงค์ฯ

กรุงเทพฯ - อดีตกรรมการบริษัทสมประสงค์แลนด์ ‘อรรถพร กลินสุวรรณ’ ได้กลับประสงค์ พานิชภัคดี ให้ช่าวว่าไล่ออกเพราะข้อโกงบริษัทและทำให้บริษัทเสื่อมเสียฟ้องศาลในข้อหาหมิ่นประมาทให้เหตุผลใครบริหารอย่างไรก็น่าจะรู้ตัว

* นายอรรถพร กลินสุวรรณ อดีต กรรมการ บริษัทสมประสงค์แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เปิดเผย “ผู้จัดการรายวัน” ว่าการออกจากบริษัทสมประสงค์แลนด์นั้นเป็นการลาออกเอง ไม่ใช่ถูกไล่ออกตามที่นายประสงค์ พานิชภัคดีให้ช่าวว่าได้ไล่ออกเนื่องจากข้อโกงบริษัท และทำให้ภาพลักษณ์บริษัทเสื่อมเสีย

การลาออกมีเหตุผลจากระบบการทำงานที่ไม่สามารถปรับเข้าหากันได้ในช่วงหนึ่ง ซึ่งได้ร่วมงานกับบริษัทสมประสงค์มาเป็นเวลา 7 ปี ซึ่งก่อนหน้า นี้ได้ร่วมงานกับบริษัทกิตติคำช่าวของนายชวช

พานิชภัคดี บิดาของนายประสงค์ มาเป็นเวลากว่า 20 ปี

“ผมไม่ขอเสนอความเห็นในการทำงานของนายประสงค์เป็นอย่างไร ซึ่งเรื่องนี้ก็จะรู้ดีว่าการทำงานเมื่อเข้ากันไม่ได้ก็ไม่ได้คิดอยากจะทำ เพราะความจิตแนวทางก็เข้าใจหรือไปกันคนละทางคนละสไตล์เสมอ”

* มาผมก็ยอมรับว่าเป็นบุคคลที่เสนอช่าวบริษัทให้กับสื่อมวลชนทั่วไปรับทราบ แต่ไม่เคยให้ช่าวภาพลักษณ์หรือคิดดี ๆ ถ้าเป็นแบบนี้จริง

ทำไม่บริษัทถึงปล่อย ให้ผมเป็นผู้เสนอช่าวมาตลอดโดยไม่หวังดี”

นายอรรถพร กล่าวต่อไปว่า การให้ช่าวในกรณีก่อให้เกิดความเสียหาย และไม่เป็นความจริงทำให้ต้องพึ่งศาลให้เป็นผู้พิจารณาจะได้ฟ้องร้องต่อศาลอาญาและศาลแพ่งให้ตัดสินความดำเนินคดีเรื่องนี้กับนายประสงค์ในข้อหาหมิ่นประมาทปัจจุบันเรื่องดังกล่าวอยู่ที่ศาลอาญาเรียบร้อยแล้วหมายเลขคดี 3568/2539 และศาลมีคำสั่งออกหมายเรียกทั้งสองฝ่ายเจรจาในช่วงกลางเดือนกรกฎาคม 2539 นี้เพื่อตัดสินคดีความ ซึ่งยังไม่รวมคดีในศาลแพ่งเนื่องจากเอกสารฟ้องร้องยังอยู่ที่นายเพื่อรอยื่นให้กับศาลพิจารณา

นายอรรถพร กล่าววว่าขณะนี้ได้ประกอบธุรกิจส่วนตัวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งโครงการแนวราบประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์-เฮาส์ ย่านฝั่งธนบุรี โดยทำเป็นธุรกิจลักษณะเล็กๆ แบบครอบครัว ไม่ใหญ่อะไร

มากมายขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดตั้งทีมงานเพื่อดำเนินการ ค่าแถลงของประสงค์ พานิชภัคดี นายประสงค์ พานิชภัคดี ประธานกรรมการบริหาร บริษัทสมประสงค์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้แถลงช่าวเกี่ยวกับปัญหาเรื่องหนี้สินของบริษัทเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคมที่ผ่านมาและในการชี้แจงครั้งนั้นนายประสงค์ได้กล่าววว่า

“ขอชี้แจงว่า ขณะนี้นายอรรถพร กลินสุวรรณ ได้ถูกไล่ออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทที่เรียบร้อยแล้วถ้าหากมีการให้ช่าวใดๆ ไม่ถือว่าเกี่ยวข้องกับสมประสงค์ฯ ทุกประการแม้ นายอรรถพร จะเคยเป็นผู้บริหารของสมประสงค์มา นานแต่ที่ผ่านมาก็ถือว่าทำให้บริษัทเสื่อมเสียชื่อเสียงจึงจำเป็นต้องให้พ้นสภาพ”

“ผมไล่เขาออก ไม่ใช่ขายเงินไปลาออกเอง เหตุผลไม่ใช่เรื่องเสนอช่าวให้บริษัทเสียหายพจน์อย่างเดียว แต่ถึงกับโกงเงินบริษัทหลายสิบล้านบาทซึ่งผม ไม่ขอบอกว่าเป็นจำนวนเท่าไร เพราะถ้าโกงเงิน 2-3 ล้านบาทก็พอทนไม่ถึงกับต้องไล่ออกก็คิดว่าโกงเงินมาน้อย แค่ไหน ซึ่งเรื่องนี้ผมสงสัยมาเกือบ 1-2 ปี แต่ ตอนนั้นยังไม่แน่ใจจึงได้แต่เฝ้าดู และหาเอกสารที่ผิดปกติกวบรวมเก็บไว้จนเป็นหลักฐานแน่ชัดว่ามีการทุจริตเกิดขึ้นจริงๆ ก็เรียกมาไล่ออก”

ประกอบกับการทำงานก็ไม่ ได้ช่วยผมอะไรมากนัก หรือพูดง่ายๆ ทำงานไม่เป็นมองตลาดธุรกิจนี้ไม่ออกซึ่งผม ต้องลงไปช่วยแก้ไขตลอด แต่ไม่กินเส้นกับผมตั้งแต่สมัยยุคพ่อที่ทำงานร่วมกันมาพอเห็นผมมาทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์ก็มาของงานผมทำบ้าง ึ่งก็ให้เพราะเห็นว่าเป็นคนเก่าคนแก่ของคุณพ่อ

การแถลงช่าวครั้งนั้น ไม่มีนายอรรถพรมานั่งด้วย มีเพียงนายประสงค์ พานิชภัคดีเท่านั้นที่เป็นผู้ให้ช่าว

คนเก่าออกหมด

สำหรับการออกจากบริษัทสมประสงค์แลนด์ของนายอรรถพร กลินสุวรรณ ไม่ใช่กรรมการบริษัทคนแรกที่ออกจากที่แห่งนี้ไป โดยกระแสดลาออกของกรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารระดับต่างๆ ของบริษัท สมประสงค์เกิดขึ้นตลอดเวลา โดยเริ่มตต้นจาก นายสุชัย พานิชภัคดี ผู้ซึ่งเป็นลูกพี่ลูกน้องของนายประสงค์เองรวมทั้งเป็นผู้ที่คลุกคลีงานในสมประสงค์มากที่สุดคน หนึ่งก็ลาออกไปด้วย ตามมาด้วยนางสาววรรณ ชัยสุพัฒนากุล ก็ออกไปอยู่กับบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ นายพิภพ บุชราควมวดี ก็ลาออกมาอยู่กับบริษัทกันตามหาหนทาง และรวมทั้งการช่าวหุ้นที่ตระกูลโอบาสงศ์คืออยู่ออกไปให้กับภักสงขลาก็ช่าวตัวด้วย



ที่ 0601/1026

31 ตุลาคม 2539

เรื่อง ขอเชิญร่วมงานแถลงข่าว

เรื่อง สื่อมวลชน

ตามที่เกิดมีข่าวกรณี สศก ตั้งชื่อนายประสงค์ พานิชภักดิ์ ประธานและกรรมการผู้จัดการ บริษัท สบประสงค์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามข้อกล่าวหา กระทำความคิดฐานปลอมแปลงบัญชีบริษัท และบริหารงานผิดพลาด ตามมาตรา 312 พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์นั้น ส่งผลให้เกิดการกระชากเรื่อ้นคักภาพพจน์ของผู้บริหาร และบริษัทเป็นอย่างมาก

การนี้ เพื่อให้สื่อมวลชน และประชาชนทั่วไป ได้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว บริษัท สบประสงค์ แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยนายประสงค์ พานิชภักดิ์ ประธานและกรรมการผู้จัดการ จะเปิดการแถลงข่าวชี้แจงถึงปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานและสถานะการการเงินของบริษัทฯ ในวันพฤหัสบดีที่ 31 ตุลาคม 2539 เวลา 15.00 น เป็นต้นไป ณ ห้องประชุมชั้น 3 บริษัท สบประสงค์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอเรียนเชิญเข้าร่วมงานตามวัน-เวลาดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ฮอว์กส์ (1991) เค.ม.นิเวศภัณฑ์ จำกัด
ผู้แทนและโฆษกมาทางคณะกรรมการผู้ถือหุ้น
บริษัท สบประสงค์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

ต้องการข้อมูลเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ โทร. 310 6161 (มีบริการรับข้อมูล)

SOMPRASONG LAND PUBLIC CO., LTD.

คุณอภิชาติ

สำนักงานกรุงเทพฯ

DATE = 8 พ.ย. 2539 NEWS ID

FILE CODE

SOURCE

คู่แข่งรายวัน

PAGE ๒/๑

'ประสงค์' เปิดศึกสายเลือด ฟ้องสำนักทาสสมคบอรรถพร

"ประสงค์ ฟานิชภักดิ์" เปิดใจเสียใจ "อรรถพร" ทำร้ายผู้ถือหุ้น บริษัทพัฒนาที่ดินและเรื่องส่วนตัว เตรียมฟ้องเพิ่มคดีโกงเงินบริษัทอีก 10 ล้านบาท พร้อมยื่นฟ้องลูกพี่ลูกน้อง "สุรินทร์" คนใกล้ชิดอรรถพร ฐานเซ็นเช็คร่วมอีกคน เผยปมมีคดีความโกงเงินบริษัทตัวเองเบิกเองก่อนหอบหลักฐานว่าตนเองตกแต่งบัญชี สร้างรายได้เท็จฟ้องศกฯ ชี้มั่นใจในหลักฐานหลุดคดีนี้แน่ ด้าน สถานะบริษัทยอมรับ "ขาดสภาพคล่อง" อย่างหนัก ยึดออกเงินต่อ-หาพันธมิตร ร่วมทุนพัฒนาการกระจายความเสี่ยง เจาะจัดมรดกเสีย-ฮ่องกงร่วม หวังคืนความยิ่งใหญ่อีกครั้ง

นายประสงค์ ฟานิชภักดิ์ ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการบริษัท สมประสงค์ แลนด์ จำกัด(มหาชน) เปิดเผยกับ "คู่แข่งรายวัน" ว่า ในเร็ว ๆ นี้ ตนเตรียมฟ้องร้องนายอรรถพร กลิ่นสุวรรณ อดีตกรรมการและผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดในคดีฉ้อโกงเงินบริษัทเพิ่มเติมอีก 10 ล้านบาท จากเดิม 38 ล้านบาท

ซึ่งแจ้งความไว้กับสน.สำเพ็ง และที่นางสุรินทร์ พงษ์พานิช อดีตกรรมการและหัวหน้าแผนกจัดซื้อ ซึ่งมีส่วนรู้เห็นในการกระทำความผิดของนายอรรถพร มาตลอดนั้น หากไม่แสดงตนเป็นพยานบริษัทในกรณีดังกล่าว

ก็จะถูกฟ้องร้องเช่นกัน ส่วนประเด็นปัญหาการฟ้องร้องของกลุ่มผู้ถือหุ้นกับศก.นั้นมั่นใจในหลักฐานว่าจะยืนยันความบริสุทธิ์ได้

นายประสงค์กล่าวว่า ศก.รับคำร้องเรียนจากนายอรรถพร

ว่าบริษัทตกแต่งบัญชีสร้างรายได้เท็จหลอกลวงผู้ถือหุ้นโดยไม่รู้มาก่อนว่าตนกับนายอรรถพรมีคดีฟ้องร้องต่อกัน โดยตนมีหลักฐานการเบิกจ่ายเงินสดการหาผู้ซื้อปลอมทำสัญญาซื้อขายเพื่อรับค่าคอมมิชชั่นแล้วยกเลิกการซื้อในภายหลัง ขณะที่ค่าคอมมิชชั่นทั้งหมดรับไปหมดแล้ว รวมทั้งการยกยอกของข้าราชการลูกค้าซึ่งเป็นนาฬิกาโรเล็กซ์

เข้าเป็นของส่วนตัวอีกกว่าล้านบาท

ประสงค์

ขณะที่การเซ็นเช็คส่งจ่ายนั้นจะเซ็นร่วมกับนางสุรินทร์ซึ่งมีความใกล้ชิดกันเป็นพิเศษเป็นจำนวนถึง 36 ครั้ง โดยทั้งหมดตนจับได้เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา

"ผมเรียกสุรินทร์ซึ่งเป็นลูกพี่ลูกน้องและทำงานร่วมกับผม 20 กว่าปีเข้ามาถามเขายืนยันว่าไม่เกี่ยว แต่เซ็นตามหน้าที่ จากนั้นก็หายตัวไปจากบริษัทโดยไม่มีการลาออกและถึงขณะนี้ผมก็ยังเชื่อใจให้เขามิโอกาสพิสูจน์ ซึ่งถ้าหากเขายืนยันเป็นพยานคดีก็จะจบเร็ว แต่หากเขาไม่ยอมก็คงต้องฟ้องร้องอีกคนและเรื่องจะยืดเยื้อขึ้น" นายประสงค์กล่าว

การอนุมัติให้กรรมการเซ็นเบิกจ่ายได้นั้นเป็นนโยบายการกระจายอำนาจการบริหารที่ถูกโจมตีมาตลอดว่า ตนเป็นคนปิดกั้นและบริหารงานแบบผูกขาดคนเดียวเช่นเดียวกับการหันมาจับตลาดระดับล่างด้วยการเปิดขายทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวมากที่ไปต่าง ๆ ที่กักหน้านั้นก็เพราะเห็นการจลาจล

ความกับผิดชอบให้กับบริษัทไม่ว่าจะเป็นนางวรรณชัยสุพัฒนากุล นายพิภพ บุษราคัมวดี และนายวิฑูรย์ กิจเขวง ซึ่งปัจจุบันลาออกหมดแล้ว

นายประสงค์กล่าวว่า นายอรรถพรนั้นไม่ได้จบในระดับสูงแต่เป็นคนเก่าของบิดาในหน้าที่เด็กส่งเอกสารและเข้าร่วมงานกับบริษัทได้ประมาณ 6 ปี ในตำแหน่งเจ้าหน้าที่คนใหม่ ภายหลังเมื่อกรรมการเก่าออก นายอรรถพรจึงถูกแต่งตั้งขึ้นแทนในฐานะอาวุโส และใช้ระยะเวลา 1 ปีกว่าในตำแหน่งกรรมการบริษัทก็ยกยอทรัพย์สินบริษัทเจ้ากระทรวงเป็นอย่างเป็นกระบวนกร

นายประสงค์กล่าวอีกว่า ตนยอมรับว่าบริษัทประสบปัญหาสภาพคล่องทำให้ไม่สามารถสานต่อโครงการที่เปิดขายไปแล้วเสร็จได้เพราะขาดแคลนเงินแผนงานจากนี้คือกู้เงินเพิ่มกับสถาบันการเงินที่เคยปล่อยกู้ อาทิ บล.เกกซาดี โดยใช้ปลั๊กบอร์ดรี เซอร์วิส พ. จำกัด เป็นหลักที่รับค่าประกัน และบ.อ.บ.บ.บ. จำกัด โดยบ้านจิมมามิมิมิง เขียวโอบีเป็นหลักทรัพย์ นอกจากนี้จะร่วมมือกับนักลงทุนรายอื่นเพื่อร่วมพัฒนาในโครงการที่ตั้งค้างและจะดำเนินการต่อไป โดยขณะนี้ผู้ระหว่างทางจะ รับเงินลงทุนมาเลเซียและฮ่องกง

"ผู้ถือหุ้นของสมประสงค์อย่าไปมองข่าวและหลงประเด็น และผมก็ได้เคลียร์กับผู้ถือหุ้นไปแล้ว แต่เรื่องที่เกิดขึ้นจะกระทบกับผู้ถือหุ้นรายย่อยและไม่เป็นธรรม ผมขอความเห็นใจ ผมมีลูกน้องอีกมากที่ต้องรับผิดชอบ ผมพยายามที่จะฟื้นฟูบริษัทกลับคืนสู่สภาพเดิม ขอให้คนที่ให้ข่าวลบกับผมหยุดการกระทำเพราะจะกระทบงานถึงชื่อเสียงทรัพย์สินทั้งวงการ" นายประสงค์กล่าว

ส่วนกรณีบริษัทจดทะเบียนในเกาะเคย์แมนและเวอร์จิเนียไอส์แลนด์นั้น นายประสงค์กล่าวว่า ตนเองมีหมด 20 กว่าบริษัท ซึ่งเป็นของตระกูลที่เปิดไว้ตั้งเมื่อครั้งทำธุรกิจค้าข้าว เพื่อประโยชน์ทางด้านภาษีไม่ต้องเสียภาษีซ้ำซ้อน ซึ่งเป็นเรื่องธรรมดาของบริษัทค้าขายระหว่างประเทศ ไม่เกี่ยวกับกรณีที่ว่าตนพัวพันกับบริษัทดังอย่างไร

สำหรับปัญหาลูกบ้านร้องเรียนอันเนื่องจากการก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่ากำหนด เพราะปัญหาขาดเงินลงทุนนั้น นายประสงค์กล่าวว่า ได้วางหนทางแก้ไขหลายทางตั้งแต่การให้ลูกค้าเปลี่ยนแปลงในส่วนที่ก่อสร้างจับหน้าแล้วให้ลูกค้าเปลี่ยนตัวลิเค้าในระดับราคาใกล้เคียงกันหรืออาจเปลี่ยนแปลงทำเลหากต้องการและผ่อนชำระต่อเฉพาะ

ก็พิจารณาแล้วเห็นว่าผลตอบแทนสูงกว่า
"ผมยอมรับในปีที่ผ่านมา ผมได้ดำเนินการ

ผิดพลาดจริง ผมไม่ได้ตั้งใจที่จะหาวิธีแก้
ปัญหาให้ดีที่สุด ผมได้ไปคุยกับหลายองค์กร
ในการหาเงินกู้เข้ามา ผมบอกไม่ได้ว่าติดต่อ
ใครบ้าง ผมขายทรัพย์สินไปก็ถูกโจมตี ทำไม
ไม่ไปดูบริษัทอื่นบ้าง เขามีรายได้จากการขาย
ทรัพย์สินเช่นกัน ทำไมไม่มาโจมตีบริษัทเดียว"
ประสงค์กล่าว

สำหรับที่ดินบริษัทเข้าไปซื้อจนเกิดการขาด
สภาพคล่องคือที่ดินบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย
1 จำนวนทั้งสิ้น 150 ไร่ หรือราคาซื้อขายมาครั้ง
แรก 1,000 ล้านบาท และตอนนี้บริษัทก็ประกาศ
ขาย อยู่ในราคาประมาณ 1,800 ล้านบาท ซึ่งถ้า
ขายที่ดินได้ก็จะทำให้บริษัทมีกำไร 800 ล้านบาท

นอกจากนี้การขาดสภาพคล่องทางการเงิน
ยังเกิดจากสาเหตุบริษัทไม่สามารถที่จะรับโอน
บ้านจากลูกค้าได้ซึ่งมีมูลค่าถึง 3,500 ล้านบาท
จากทั้งหมดประมาณ 6 โครงการซึ่งยอดค้าง
โอนทั้งหมดนี้ บริษัทจะเริ่มทยอยรับชำระมาใน
ปี 2539 ประมาณ 1,800 ล้านบาทในไตรมาสที่
3 และ 4 ของปีนี้และอีก 1,700 ล้านบาทในปี
2540

ผู้ถือหุ้นจำนวนมากได้สอบถามด้วยความ
วิตก เพราะเกรงสมประสงค์จะมีอันเป็นไปแบบ

บริษัทอื่นๆ จนประสงค์
ต้องออกมาให้ความเชื่อ
มั่นว่า "ให้เชื่อมือบริหาร
ของผม จะไม่มีวันทำให้
บริษัทต้องเป็นแบบบริษัท
คริสเตียน่า และบริษัทบูนิคอร์ด
แน่ๆ"

หลังจากให้คำมั่นสัญญาแล้ว ประสงค์ก็
คืนรนล้างสภาพข้อตเงินทุกทาง ทั้งการวิ่งเต้น
ขายที่ออกไป หรือขายหุ้นในบริษัทอื่นๆ ออกไป
กระทั่งความพยายามขายหุ้นให้กับเบงก์บีบีซี
ซึ่งอิงดินยิงรัดคอตัวเองแน่นเข้าไปหนัก

เพราะช่วงที่ประสงค์กำลังเจรจาขอให้เกริก-
เกียรติ ซาส์จันทร์ เข้ามายืนยันฐานะของ
บริษัทนั้น ก็เป็นเวลาเดียวกับที่เบงก์บีบีซี
กำลังดูแลใญ่ถูกรุมทึ้งจากสวทพัคกลุ่มสวทพัคกิววัน
และการเปิดวงกำลังเข้าแทรกเติมค่า

ภาพการดึงบีบีซีเข้ามาครอบงำฐานะสม-
ประสงค์ เลยไม่ต่างจากภาพเตี้ยผู้มั่งคั่ง หรือ

การกอดคอกันจนหน้าตาย ยิ่งส่งผลร้ายต่อสม-
ประสงค์หนักหน่วง

ภายหลังเกริกเกียรติถูกยึดอำนาจถูกดำเนิน
คดีแล้ว ประสงค์ก็วิ่งเต้นดึงกลุ่มทุนจากสิงคโปร์
และฮ่องกงเข้าซื้อหุ้นบริษัทของตัวเองอีกหลายทำให้
ตกเป็นเป้าสายตาของความไม่ไว้วางใจเข้าไปหนัก

แต่หากนั่งอยู่เฉยๆ หนี้สินต่างๆ ก็รุมเร้า
นายเบงก์เจ้าหนี้จากเคยที่มีมิตรไมตรีต่อกันก็เร่ง
ให้เขาคืนยอดส่วยไปขึ้นไปหนัก ขณะที่ต้นเหตุ
ทำให้ขาดสภาพคล่องทางการเงินหนัก เกิดจาก
โครงการของบริษัทประมาณ 5-6 โครงการไม่
สามารถที่จะรับโอนได้โดยมีมูลค่าค้างโอนทั้งสิ้น
ประมาณ 3,500 ล้านบาท ซึ่งมีโอกาสที่ว่า ที่โอน
ไม่ได้ก็เพราะมีการใส่ชื่อพนักงานและญาติมิตร
เข้าเป็นผู้ซื้อไว้ลอยๆ เพื่อให้บัญชีโครงการ บัญชี
บริษัทออกมาดูดี

อาจเป็นตัวเหตุผลราคาหุ้นร่วงจาก 300 มา
ต่ำกว่า 100 ลงมาแถว 60 บาท ทำให้ประสงค์
มีการจำเป็นต้องใช้โฉนดที่ดินออกมากู้ และ
เร่งร้อนในการแก้ไขฐานะบริษัทมากขึ้นไป ผลร้าย
จึงสะท้อนกลับเกินกว่าที่คาดคิดไว้

แม้จากความรุ่งเรืองสุดขีดมาตกอับถึงขั้นถูก
มองเป็นผู้ประสงค์ร้ายต่อบริษัทตัวเองแต่ประสงค์
ไม่หนีไป ยังยืนยันความประสงค์ของตัวเองอยู่ว่า
"ผมจะโกงบริษัทตัวเองไปทำไมครับ คิดง่าย ๆ
แค่นี้พอครับ.."

ประวัติผู้เขียน

นางสาวรสวรรณ สุขศรีเลิศวิชัย เกิดวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2509 สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีศิลปศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาภาษาอังกฤษ คณะมนุษยศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ในปีการศึกษา 2535 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการหนังสือพิมพ์ ภาควิชาวารสารสนเทศ คณะนิเทศศาสตร์ ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2538 ปัจจุบันเป็นนักข่าวหนังสือพิมพ์คู่แข่งรายวัน

ประสบการณ์ทำงาน บริษัท พาร์ฮัสท์แอนด์เวอร์ไทซิง จำกัด (มหาชน) บริษัท เนชั่น พับลิชชิ่ง กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท โพลสตพับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

