

2. ปัจจัยความเสี่ยง

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2553 การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาเป็นสำคัญ นอกจากนี้ สถาบันการเงินต่างๆ ได้นำบ้านมือสองออกจัดจำหน่ายหรือเสนอขายในราคาต่ำกว่าราคาตลาด ยิ่งทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาด เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าเดียวกันกับโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงมีนโยบายจะพัฒนาโครงการที่บริษัทมีประสบการณ์และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าก่อน เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความเชื่อถือ พร้อมกับพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ที่พร้อมจะนำเสนอสู่ตลาดได้ทันทีที่ตลาดต้องการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ก็ยังคงเน้นกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ระดับล่างถึงระดับปานกลางซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก เนื่องจากบริษัทฯ เข้าใจและทราบถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นอย่างดี และเน้นการพัฒนาโครงการหลายโครงการในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดในการลงทุน และช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานที่ชัดเจน ทำให้สามารถบริหารโครงการแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ในปี 2553 ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2552 ดังจะเห็นได้จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยปี 2553 และ 2552 เท่ากับ 113.3 และ 110.8 ตามลำดับ และในระหว่างปี 2553 ดัชนีราคามีความผันผวนเพียงเล็กน้อยในระหว่างปี (ที่มา : www.indexpr.moc.go.th/price_present/csi/stat/other/conyear.asp) แต่ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น

บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูง บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาแบบ Turn Key ผ่านการเปิดประมูลโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าวแทนบริษัทฯ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ บริษัทฯ มีนโยบายวางแผนการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าให้ได้ปริมาณเพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด และมีการจองปริมาณและราคาโดยจะจ่ายชำระค่าสินค้าล่วงหน้าบางส่วน ซึ่งจะช่วยให้ทราบต้นทุนการก่อสร้างและลดความเสี่ยงในการจัดหาวัสดุก่อสร้างได้

2.3 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมอยู่เสมอ บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ปัญหาการเรียกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื้อที่ขายและรายได้ของโครงการ หรือส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายโครงการ

บริษัทฯ ลดความเสี่ยงโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินสะสมไว้หากยังไม่มีแผนที่จะทำโครงการบนที่ดินดังกล่าว เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลต่อที่ดินที่มีอยู่ได้

2.4 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไทยแล้วยังมีการขยายตัวต่อเนื่องในปี 2553-2554 และแนวโน้มของภาวะเงินเฟ้อประเทศไทยอาจจะเพิ่มขึ้นจากแรงกดดันด้านราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับสูงขึ้น นักวิเคราะห์เศรษฐกิจส่วนใหญ่จึงวิเคราะห์ว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย อาจจะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นโดยอาจมีการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้น 0.5%-1.0% ในปี 2554 อย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อดูแลการคาดการณ์เงินเฟ้อไม่ให้เร่งสูงขึ้นเกินไป และลดโอกาสที่จะเกิดความไม่สมดุลในระบบการเงินของประเทศไทยได้ ทั้งนี้การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายย่อมส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเช่นกัน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ (Demand-pull Inflation) ทำให้ค่าของเงินลดลงหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่ากำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง (Purchasing Power) และลูกค้าโดยส่วนใหญ่จะขอสินเชื่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (Housing Loan) ดังนั้นหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อทำให้วงเงินกู้ที่สถาบันการเงินจะให้การสนับสนุนก็จะลดลง รวมทั้งส่งผลต่อยอดผ่อนชำระต่อเดือนที่จะต้องปรับเพิ่มขึ้น ทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าแล้ว ลูกค้าอาจจะไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ต้องการได้และผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
- การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีการขอรับการสนับสนุนวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการขยายกิจการ และรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ เช่นกัน

ในปี 2553 ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value : "LTV Ratio") สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยกำหนด LTV ของคอนโดมิเนียมที่ 90% มีผลใช้เฉพาะการซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นต้นไป และกำหนด LTV ของที่อยู่อาศัยแนวราบที่ 95% มีผลใช้เฉพาะการซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นต้นไป ยกเว้นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาภาวะฟองสบู่เศรษฐกิจ ซึ่งก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน พัฒนาที่ดิน ดำเนินการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จนเสร็จเรียบร้อยแล้วจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และมีกระแสเงินสดรับจากการขายที่อยู่อาศัย ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและประกอบกับมีระยะเวลาในการการบริหารโครงการนานกว่า 1-2 ปีขึ้นไปในแต่ละโครงการ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องกระแสเงินสดและมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในการบริหารกระแสเงินสด มีการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบในการพิจารณาพัฒนาโครงการ เริ่มตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ มีการทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการ ในด้านการเข้าถึงแหล่งเงินทุน บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีตลอดมา ทั้งในส่วนของสินเชื่อโครงการ (Project Finance) และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดทุน โดยในช่วงปลายปี 2553

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นในวงจำกัด ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่องทางในการเสริมสภาพคล่องและช่วยลดต้นทุนทางการเงินให้แก่บริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระดับต่ำ

2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธัญลักษณ์ภาคย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 74.08 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ นโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 2 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 10 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม