

2. ปัจจัยความเสี่ยง

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2555 นี้ บริษัทฯ คาดว่าน่าจะมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2554 และผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะให้ความสนใจกับการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น ในขณะที่โครงการประเภทคอนโดมิเนียมน่าจะทรงตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คงต้องเผชิญกับความท้าทายในการทำตลาดมากขึ้น ซึ่งจะมีหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค เช่น วิกฤตหนี้สาธารณะในยุโรปโซนและความเปราะบางของเศรษฐกิจสหรัฐฯ ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศตะวันตกกับประเทศผู้ผลิตน้ำมันในตะวันออกกลาง ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศ ตลอดจนกำลังซื้อและกำลังการผลิตที่หายไปบางส่วนจากผลกระทบของอุทกภัยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ครอบครองแบ่งตลาดมากกว่าร้อยละ 70 ทำให้บริษัทฯ ต้องมีความพร้อมมากขึ้น ทั้งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ กลยุทธ์ในการทำการตลาด และการจัดหาที่ดินในทำเลที่ดี เป็นต้น

บริษัทฯ จึงมีนโยบายจะพัฒนาโครงการที่บริษัทมีประสบการณ์และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อน เพื่อเป็นการรักษาภาพลักษณ์และความเชื่อถือ พร้อมให้ความสำคัญกับการศึกษาวิจัยและวิเคราะห์ความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ รวมทั้งสำรวจวิเคราะห์โครงการของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน และประเมินศักยภาพของทำเลในด้านต่างๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการและบริการที่มีคุณค่า ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง อันนำไปสู่ความเชื่อมั่นที่มีต่อแบรนด์องค์กร (Corporate Brand) และความสำเร็จทางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการสำรวจวัดความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่องในแต่ละด้าน เช่น การขาย การโอนกรรมสิทธิ์ คุณภาพบ้าน การบริการ เป็นต้น เพื่อนำไปสู่การปรับปรุงการให้บริการและส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพของบริษัทฯ พร้อมทั้งปลูกฝังแนวคิดในการมีส่วนร่วมในการสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าแก่พนักงานทุกฝ่าย ทุกระดับ

2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

ในปี 2554 ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2553 ดังจะเห็นได้จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยปี 2554 และ 2553 เท่ากับ 120.4 และ 113.3 ตามลำดับ (ที่มา : www.indexpr.moc.go.th/price_present/csi/stat/other/conyear.asp) เนื่องจากมีความต้องการวัสดุก่อสร้างมากขึ้นเพื่อการฟื้นฟูระบบสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัย ภายหลังจากสถานการณ์อุทกภัยในหลายพื้นที่เริ่มเข้าสู่ภาวะปกติ ประกอบกับแหล่งผลิตวัสดุก่อสร้างบางจังหวัดในภาคกลางได้รับผลกระทบไม่สามารถผลิตได้เต็มกำลัง รวมถึงการขนส่งวัตถุดิบและสินค้ายังคงเป็นอุปสรรค ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น แต่ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบ

บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวสูง บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาแบบ Turn Key ผ่านการเปิดประมูลโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าวแทนบริษัทฯ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยในแนวราบ บริษัทฯ มีนโยบายวางแผนการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างล่วงหน้าให้ได้ปริมาณมากพอเพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด และมีการจองปริมาณและราคาโดยจะจ่ายชำระค่าสินค้าล่วงหน้าบางส่วน ซึ่งจะช่วยให้ทราบต้นทุนการก่อสร้างและลดความเสี่ยงในการจัดหาวัสดุก่อสร้างได้

2.3 ความเสี่ยงด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมอยู่เสมอ บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว ประเด็นที่ผู้ประกอบการยังคงต้องติดตามในปี 2555 ก็คือ พ.ร.บ.ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ ซึ่งผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับปัจจุบัน จะหมดอายุลงในวันที่ 15 พฤษภาคม 2555 โดยร่างผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ หรือ ฉบับแก้ไขครั้งที่ 3 นี้ จะมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการมากขึ้น เช่น ประเด็นในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ให้มีการลด-เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางพื้นที่ การกำหนดพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติม การเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) การกำหนดเงื่อนไขความกว้างของถนนหรือตรอกซอยที่จะสร้างอาคารที่พักอาศัยประเภทต่างๆ เช่น การสร้างคอนโดมิเนียม หอพัก ในพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่ ย.3) บนพื้นที่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร จะต้องอยู่บนถนนที่มีความกว้าง 16 เมตร ในขณะที่ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับปัจจุบันกำหนดให้ตั้งอยู่บนถนนกว้างเพียง 10 เมตร เป็นต้น

บริษัทฯ ลดความเสี่ยงโดยการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และบริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินสะสมไว้หากยังไม่มีแผนที่จะทำโครงการบนที่ดินดังกล่าว เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลต่อที่ดินที่มีอยู่ได้

2.4 ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2555 คาดว่า จะขยายตัวต่อเนื่องในช่วงร้อยละ 4.3 ถึง 4.9 โดยมีการบริโภคภาคเอกชนเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญ เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากรายได้ประชาชน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการปรับค่าจ้างขั้นต่ำ การปรับเงินเดือนข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งสัญญาณทิศทางดอกเบี้ยไม่ใช่ขาลงอีกต่อไป หากเศรษฐกิจฟื้นมีโอกาสดอกเบี้ยขาขึ้น ทั้งนี้การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายย่อมส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงินปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้รับผลกระทบจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเช่นกัน โดยสามารถพิจารณาได้ 2 ประเด็น กล่าวคือ

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

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (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 2556 เป็นต้นไป ยกเว้น

ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน พัฒนาที่ดิน ดำเนินการ ก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จนเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงจะสามารถทยอยโอนกรรมสิทธิ์และมีกระแสเงินสดรับจากการ ขายที่อยู่อาศัย ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวล้วนต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและประกอบกับมีระยะเวลาในการการบริหารโครงการ นานกว่า 1-2 ปีขึ้นไปในแต่ละโครงการ ซึ่งขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ ดังนั้นธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่อง กระแสเงินสดและมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ให้ความสำคัญในการบริหารกระแสเงินสด มีการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังรอบคอบ ในการพิจารณาพัฒนาโครงการ เริ่มตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ดินที่จะลงทุนซื้อ มีการทำวิจัยเพื่อวิเคราะห์ศึกษาความ เป็นไปได้ของโครงการต่างๆ ให้ความสำคัญในรายละเอียดของทุกส่วนงานที่สำคัญในแต่ละโครงการ ในด้านการเข้าถึงแหล่ง เงินทุน บริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้สนับสนุนสินเชื่อเป็นอย่างดีตลอดมา ทั้งในส่วนของ สินเชื่อโครงการ (Project Finance) และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) แก่ลูกค้าที่สนใจจะซื้อโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจากตลาดทุน

2.6 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

บริษัทฯ มีกลุ่มตระกูลธวัชชัยพาณิชย์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรวมกันจำนวนร้อยละ 74.08 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานเนื่องจากถือหุ้นรวมกันเกินกว่า กึ่งหนึ่ง และเป็นกรรมการบริษัทร่วมอยู่ในคณะกรรมการของบริษัทฯ เช่นกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายการถ่วงดุลอำนาจโดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และมีกรรมการอิสระอีกจำนวน 2 ท่าน รวมเป็นจำนวนกรรมการอิสระทั้งสิ้น 5 ท่าน จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 10 ท่าน และประธานกรรมการตรวจสอบได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทด้วย จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและ ความโปร่งใสในการบริหารจัดการผ่านระบบการควบคุมตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัทฯ และการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ จะได้รับการปฏิบัติ อย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม