



1. ปัจจัยความเสี่ยง

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท นักลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่ปรากฏในเอกสาร นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้มิได้เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหุ้นสามัญของบริษัท ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทมิได้รู้ในขณะนี้ หรือที่บริษัทเห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการของบริษัทในอนาคตได้

จากลักษณะของธุรกิจของบริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคต เป็นดังนี้ คือ

1.1 ความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

บริษัทต้องใช้เวลาประมาณ 6-8 เดือน ในการก่อสร้างบ้านหลังจากที่ลูกค้าได้ทำการโอนที่ดิน ซึ่งในช่วงระยะเวลาดังกล่าวราคาวัสดุก่อสร้างอาจมีการปรับตัวสูงขึ้น และอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนที่สูงขึ้นและส่งผลให้กำไรลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งผู้รับเหมาโดยรวมถึงค่าวัสดุก่อสร้างซึ่งได้กำหนดราคาว่าจ้างรวมค่าวัสดุไว้แล้วล่วงหน้า และบริษัทมีการต่อรองราคาวัสดุก่อสร้างหลักล่วงหน้าไว้กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างหลักเองทั้งหมด ทุกโครงการให้กับผู้รับเหมา เพื่อให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง อีกทั้ง ในส่วนของผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีทั้งที่ดินและบ้านสร้าง ซึ่งเมื่อคิดสัดส่วนรายได้จากการรับจ้างปลูกสร้างบ้านจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของราคาขายบ้านพร้อมที่ดิน และหากพิจารณาเฉพาะค่าก่อสร้างจะพบว่า ต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งหมดประกอบด้วยค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ดังนั้นหากราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อกำไรของกิจการไม่มากนัก

1.2 ความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทไม่มีบุคลากรก่อสร้างเป็นของตนเอง แต่จะว่าจ้างผู้รับเหมาภายนอกเข้ามาดำเนินการก่อสร้างให้ได้ตามแผนงานของบริษัท โดยบริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในท้องตลาด และบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทตั้งไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทจะสามารถลดลงได้ ดังนี้

1.2.1 มูลค่างานก่อสร้างของบริษัทต่อบ้านหนึ่งหลังเป็นมูลค่าที่อยู่ในระดับกลางถึงกลางค่อนข้างสูง ทำให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนที่จะใช้ในการดำเนินงานมากกว่าผู้รับเหมาที่รับจ้างก่อสร้างบ้านในระดับล่างที่มีมูลค่างานต่ำกว่า ประกอบกับบริษัทมีการเจรจาราคาวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญ่กับผู้ขายวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมาและกำหนดราคาตายตัวไว้ให้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ขายที่ได้เจรจาค่าวัสดุไว้ให้แล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้อย่างชัดเจน ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัท

1.2.2 บริษัทมีการเจรจากับธนาคารให้พิจารณาให้วงเงินกับผู้รับเหมาที่ต้องการเงินทุนหมุนเวียน โดยหลังจากที่มีการตรวจรับรองงานเรียบร้อยแล้ว ผู้รับเหมาที่ผ่านการอนุมัติเครดิตจากธนาคารจะสามารถยื่นขอเบิกเงินจากธนาคารล่วงหน้าได้ โดยการทำสัญญาโอนสิทธิการรับเงินค่างวดงานให้ธนาคาร (ซึ่งจะได้เงินประมาณร้อยละ 80-90 ของมูลค่างานที่ส่งมอบในแต่ละงวด และเมื่อถึงกำหนดที่บริษัทจะต้องจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมา (ตามปกติระยะเวลาที่บริษัทจะต้องจ่ายเงินให้กับผู้รับเหมาประมาณ 45 วัน) บริษัทก็จะจ่ายชำระคืนเงินให้กับธนาคารและธนาคารจะจ่ายเงินส่วนที่เหลือหลังจากชำระหนี้ให้ธนาคารแล้วแก่ผู้รับเหมา ทำให้ผู้รับเหมามีความคล่องตัวทางการเงินมากขึ้น

1.2.3 บริษัทมีผู้รับเหมาอยู่ในมือมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดทิ้งงานที่รับไว้กับบริษัท บริษัทสามารถให้ผู้รับเหมารายอื่นทำงานแทนได้

1.2.4 จากกลยุทธ์ของบริษัทที่ทำการโอนที่ดินให้ลูกค้าก่อนแล้วจึงรับจ้างสร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว ทำให้บ้านแต่ละหลังในโครงการเริ่มสร้างไม่พร้อมกัน ดังนั้น ผู้รับเหมาจะสามารถบริหารคนและเครื่องมือหลังจากสร้างบ้านเสร็จในแต่ละงวดงานก่อสร้างได้ ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ผู้รับเหมาในแต่ละโครงการเป็นจำนวนมาก

1.3 ความเสี่ยงของคุณภาพของงานและการส่งมอบงานตรงตามเวลาจากผู้รับเหมา

บริษัทจะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามงวดความสำเร็จของงานที่ได้รับไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น (หากลูกค้าใช้วงเงินกู้ ธนาคารก็จะตรวจรับงวดงานร่วมกับธนาคารด้วย) ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมา บริษัทจะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 2.5-5.0 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ โดยผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง และเครดิตทางการค้าที่ดี พิจารณาได้จากการที่ผู้รับเหมาได้รับอนุมัติวงเงินระยะสั้นกับธนาคารตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1.2.2 ข้างต้น จึงทำให้มั่นใจได้ว่างานของผู้รับเหมามีคุณภาพในระดับหนึ่ง

1.4 ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทนั้น โดยส่วนใหญ่จะมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในแต่ละโครงการให้สามารถเดินทางเข้าออกได้โดยง่าย ทั้งนี้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางชุมชนเป็นที่ดินที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ต้องการนำมาสร้างโครงการ และที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้นทางบริษัทอาจประสบกับภาวะการขาดแคลนที่ดินในบริเวณดังกล่าว ซึ่งเป็นจุดสำคัญในการดึงดูดลูกค้าของบริษัท และเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านของลูกค้าได้แต่อย่างไรก็ตาม ในอนาคตระบบขนส่งมวลชนและสิ่งอำนวยความสะดวกกับประชาชนจะมีการขยายตัวออกไปเรื่อยๆ ตามนโยบายของรัฐและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทได้มีแผนการดำเนินโครงการตามการขยายตัวของระบบขนส่งมวลชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และมีทีมงานค้นคว้าและวิจัยการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อดำเนินการตามเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทและลดความเสี่ยงดังกล่าว

1.5 ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

หลังจากการกระจายหุ้นให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแล้ว บริษัทจะมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเลาหุพนรังษีจะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 38.65 และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 29.15 ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้น มติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีคณะกรรมการการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบและพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง และเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท