



1. ปัจจัยความเสี่ยง

1.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ การเมืองและนโยบายภาครัฐ

เนื่องจากรายได้ของบริษัทกว่าร้อยละ 95 มาจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่มีกลุ่มลูกค้าคือภาครัฐบาล ดังนั้นจึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจและอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งความมั่นคงทางการเมือง เนื่องจากเป็นผู้กำหนดนโยบายการลงทุนของประเทศ และมีผลกระทบต่อบรรยากาศการลงทุนของรัฐบาลและระยะเวลาในการการก่อสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐาน สำหรับโครงการที่บริษัทได้ลงนามกับภาครัฐไปแล้วนั้น บริษัทมิได้มีความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและการเมือง เนื่องจากโครงการดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรงบประมาณตามงบประมาณผูกพันของรัฐบาล

1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงาน

บริษัทมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานของบริษัท เนื่องจากในปี 2549 บริษัทมีกำไรสุทธิเพียง 40.15 ล้านบาท ลดลง 178.55 ล้านบาทจากปี 2548 ซึ่งบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 218.70 ล้านบาท เนื่องจากการยกเลิกโครงการประมูลของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท (ดูรายละเอียดการยกเลิกโครงการประมูลของกรุงเทพมหานคร ในปัจจัยเสี่ยงข้อ 1.6) และภาวะความไม่แน่นอนทั้งทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2549 ซึ่งมีผลทำให้งบประมาณปี 2549 มีการเลื่อนระยะเวลาคืนชำระค่าภาษีอากรเป็นเวลานาน ทำให้งานประมูลงานของภาครัฐต้องเลื่อนออกไป งานต่างๆ ที่บริษัทประมูลได้เริ่มมีการลงนามในสัญญาและเริ่มก่อสร้างในช่วงปลายปี 2549 – ต้นปี 2550 ทำให้รายได้ของบริษัทในปี 2549 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จึงทำให้ไม่สามารถนำผลประกอบการในอดีตที่ผ่านมา เป็นแนวทางในการพิจารณาผลประกอบการในอนาคตของบริษัทได้อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานมูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,959 ล้านบาท โดยมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ก่อสร้างเท่ากับ 1,300 ล้านบาท (ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2550 บริษัทได้ลงนามในสัญญาก่อสร้างเพิ่มเติม 3 โครงการ รวมมูลค่า 4,268.2 ล้านบาท) (ดูรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบได้ในหน้า 27 ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์) ซึ่งจะมีผลทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตมีความมั่นคงกว่าปี 2549 ซึ่งเป็นปีที่มีเหตุการณ์ไม่ปกติทั้งทางด้านการเมืองและเศรษฐกิจตามที่กล่าวมาแล้ว

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้มีแนวทางกระจายความเสี่ยงและลดการพึ่งพิงรายได้จากกรุงเทพมหานครดังกล่าว โดยให้บริษัทเข้าร่วมประมูลในหน่วยงานต่างๆ ของรัฐมากขึ้น เช่น การทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรมทางหลวง กรมทางหลวงชนบท กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมชลประทาน การประปานครหลวง การประปาภูมิภาค บริษัท ทศท. จำกัด (มหาชน) และบริษัทจัดการพัฒนาศูนย์บำบัดน้ำเสียและน้ำดื่ม จำกัด (มหาชน) (East Water) เป็นต้น

1.3 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจะได้รับผลกระทบจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างค่อนข้างมาก เนื่องจากต้นทุนวัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ และการเสนอราคาเพื่อประมูลงานก่อสร้าง ซึ่งมีความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้นจะเป็นไปตามระดับอุปสงค์และอุปทานในตลาด หากราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างของบริษัทเพิ่มขึ้นและกระทบต่อกำไรของบริษัทโดยตรง ถึงแม้ว่าในการเข้าประมูลงานใด



งานหนึ่ง บริษัทจะมีการคำนวณราคาต้นทุนวัสดุบิลลงหน้าและเลือกรับงานที่มีผลกำไร แต่ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังนี้

- การบริหารจัดการความเสี่ยงผ่านทางสัญญาการก่อสร้าง เนื่องจากบริษัทมีกลุ่มลูกค้าเป็นภาคราชการและรัฐวิสาหกิจ โดยปกติบริษัทจะได้รับการชดเชยจากการเปลี่ยนแปลงของราคาต้นทุนวัสดุค่าก่อสร้างตามสูตรที่ใช้ในการปรับราคา (Escalation Factor หรือค่า K) ยกเว้นจะมีการประกาศก่อนการประมูลเป็นอย่างอื่น อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน โครงการก่อสร้างทั้งหมดของบริษัทมีการชดเชยค่า K ทั้งหมด โดยในการชดเชย ทางราชการจะพิจารณาเพิ่มราคาค่างานเมื่อค่า K ตามสูตรสำหรับงานก่อสร้างนั้นๆ ในเดือนที่ส่งมอบงานมีค่าเปลี่ยนแปลงไปจากค่า K ในเดือนที่เปิดซองราคามากกว่าร้อยละ 4 ขึ้นไป โดยนำเฉพาะส่วนที่เกินร้อยละ 4 มาคำนวณปรับเพิ่มค่างาน ดังนั้น บริษัทจึงสามารถลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้บางส่วน
- การบริหารความเสี่ยงจากการตกลงทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยกำหนดเป็นราคาคงที่เป็นรายโครงการสำหรับวัสดุหลัก เช่น คอนกรีต เหล็ก และสินค้าพิเศษเฉพาะโครงการนั้น เช่น เหล็กแผ่นกำลังสูง (Steel Plate High Strength) เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้ผลิตและผู้จำหน่ายวัสดุดิบมาโดยตลอด โดยชำระค่าวัสดุก่อสร้างตามระยะเวลาที่กำหนด จึงสามารถเจรจาต่อรองสั่งซื้อวัสดุดิบล่วงหน้าเพื่อรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้อย่างราบรื่น อย่างไรก็ตาม ในปี 2548 บริษัทมีการซื้อวัสดุดิบจากต่างประเทศทั้งหมดจำนวน 1 ครั้ง ซึ่งผู้บริหารพิจารณาตามสถานการณ์ ณ ขณะนั้นแล้วจึงได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน และในอนาคตหากมีการเข้าซื้อวัสดุดิบจากต่างประเทศ จะพิจารณาทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสมจากสภาวะเศรษฐกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

นอกจากนี้ บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างโดยบริษัทจะทำการประเมินราคาวัสดุที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นภายในระยะเวลาการก่อสร้าง และนำราคาที่ได้จากการประเมินดังกล่าวไปคำนวณเป็นต้นทุนของโครงการนั้นๆ เพื่อจัดทำข้อเสนอด้านราคาสำหรับการเข้าไปประมูลงานในโครงการต่างๆ ทั้งนี้ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยประสบปัญหาจากการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง

1.4 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของโครงการก่อสร้าง

โดยปกติ โครงการรับเหมาก่อสร้างของบริษัทมีกำหนดระยะเวลาส่งมอบงานในสัญญาอย่างชัดเจน ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด บริษัทอาจต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าปรับต่อผู้ว่าจ้าง ความล่าช้าของโครงการก่อสร้างในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของบริษัทมาจาก 3 ปัจจัยหลักได้แก่

1. ความล่าช้าจากผู้ว่าจ้าง

การรับเหมาก่อสร้างให้กับหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจมีความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้าง และด้านงานเอกสารและการจ่ายเงินของหน่วยงานราชการ ในกรณีความล่าช้าจากการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้าง ทางหน่วยงานราชการจะทำการต่อสัญญาก่อสร้างออกไปและบริษัทจะไม่ต้องชดเชยค่าเสียหายจากความล่าช้าดังกล่าว และ ในกรณีความล่าช้าด้านงานเอกสารและจ่ายเงินของหน่วยงานราชการ ซึ่งอาจทำให้



ขาดเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานและอาจทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการได้เสร็จตามสัญญา บริษัทใช้วิธีการบริหารจัดการมาแก้ปัญหาความล่าช้าที่มาจากผู้ว่าจ้างโดยบริษัทมีความเข้าใจระบบการทำงานด้านเอกสารและการเบิกจ่ายเงินของทางหน่วยงานราชการเป็นอย่างดีพร้อมทั้งมีการทำงานและติดต่อประสานงานร่วมกับหน่วยงานราชการและเจ้าหน้าที่โครงการนั้นๆและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกลุ่มลูกค้ามาโดยตลอด สำหรับความล่าช้าทางการเงินบริษัทได้มีการสำรองเงินเพิ่มอีกประมาณ 15% ของมูลค่างานที่ประมูล เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการเนิ่นธุกิจที่เพียงพอ

2. ความล่าช้าจากผู้รับจ้าง

การรับเหมาก่อสร้างมีความเสี่ยงจากความล่าช้าในการบริหารการก่อสร้างของบริษัท และบริษัทผู้รับเหมาเอง ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยทำงานล่าช้ากว่าสัญญาเนื่องจากบริษัทมีความรู้และมีความเข้าใจในตัวตนที่ทำ นอกจากนั้นบริษัทยังได้ทำแผนการทำงานเพื่อใช้สำหรับควบคุมการทำงานของ บริษัทผู้รับเหมาในแต่ละโครงการอย่างชัดเจน และมีการติดตามความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะและมีการรายงานปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างทันท่วงทีโดยปัญหาระดับล่าง เช่น ปัญหาการเคลียร์พื้นที่ในเขตก่อสร้าง ปัญหาเครื่องจักรชำรุด เป็นต้น จะให้วิศวกรเป็นผู้ทำการแก้ไขด้วยตนเอง หากเป็นปัญหาใหญ่ หรือปัญหาที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้น เช่น สาธารณูปโภคใต้ดินที่กีดขวางการก่อสร้าง จะได้รับคำปรึกษาแนะนำจากทีมงานผู้บริหาร ทำให้สามารถบริหารงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. ความล่าช้าจากภัยธรรมชาติ

โดยทั่วไปในการทำสัญญาว่าจ้าง จะมีการระบุให้ผู้รับจ้างจัดทำสัญญาประกันภัยให้กับโครงการที่รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้บริษัทไม่เคยประสบปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้างที่เกิดจากภัยธรรมชาติ

อย่างไรก็ตามจากประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารโครงการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยถูกปรับหรือเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายอันเนื่องมาจากความล่าช้าในการส่งมอบงานแต่อย่างใด

1.5 ความเสี่ยงในการพึ่งพาวิศวกร

ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างจำเป็นต้องอาศัยความรู้ ความชำนาญของบุคลากรของวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ในปัจจุบัน หากบริษัทสูญเสียบุคลากรเหล่านี้ไปอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของ บริษัทในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงมีระบบการทำงานโดยการแบ่งงานออกเป็นส่วนๆโดยมีวิศวกรในระดับหัวหน้างานทั้งหมด 18 คน เพื่อลดการพึ่งพาบุคคลใดบุคคลหนึ่งในการทำงาน เช่น ส่วนงานวิศวกรรม ส่วนงานก่อสร้าง เป็นต้น โดยมีหัวหน้าวิศวกรรับผิดชอบในแต่ละส่วนงาน ซึ่งหัวหน้าวิศวกรเหล่านี้จะมีผู้ช่วยวิศวกรอีก 2-3 คนที่เรียนรู้งานจากหัวหน้าส่วนงานโดยตรงและเตรียมพร้อมปฏิบัติงานแทนหัวหน้าส่วนงานได้ รวมถึงบริษัทยังมีการจัดทำคู่มือขั้นตอนในการทำงานโดยละเอียดและสอดคล้องกับระบบ ISO 9001 Version 2000 ซึ่งสามารถใช้เป็นคู่มือในการปฏิบัติงาน นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายที่จะรักษามูลค่าที่มีคุณภาพเหล่านี้ไว้ โดยเสนอผลตอบแทนต่างๆที่สามารถแข่งขันได้กับตลาดแรงงานเพื่อลดความเสี่ยง

1.6 ความเสี่ยงจากการที่อดีตผู้บริหารระดับสูงของบริษัทถูกแจ้งข้อกล่าวหาจากกรมสอบสวนคดีพิเศษ

ในกรณีที่กรมสอบสวนคดีพิเศษ (ดี เอส ไอ) ได้เข้าตรวจสอบการประมูลโครงการก่อสร้างถนนและอุโมงค์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มีการประกาศผลการประมูลไปเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนมกราคม 2549 และต่อมาได้ประกาศยกเลิกการประกวดราคาทั้ง 16 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทได้รับการชนะการประมูลและอยู่ระหว่างรอลงนามเซ็นสัญญา 2 โครงการคือ โครงการก่อสร้างถนนกรุงเทพกรีฑา - ร่มเกล้า ช่วง 1 และ 1/1 มูลค่า 2,288 ล้านบาท และโครงการก่อสร้างทางลอดถนนศรีนครินทร์-ถนนสุขุมวิท 103 (อุตุมสุข) และโครงการปรับปรุงถนนศรีนครินทร์ จากบริเวณแยกถนนพัฒนาการ - ถนนสุขุมวิท 103 มูลค่า 1,979 ล้านบาท ซึ่ง นายประสงค์ สุวิวัฒนธชัย ขณะนั้นดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริหารของบริษัท ได้ถูกกล่าวหาในความผิดฐานสนับสนุนเจ้าหน้าที่รัฐกระทำโดยทุจริต ซึ่งขณะนั้นเรื่องได้ถูกส่งไปยังคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ในฐานะผู้ถูกกล่าวหาและยังไม่ได้ไต่สวน และ ซึ่งต่อมาวันที่ 21 มกราคม 2549 นายประสงค์ จึงได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1 /2549 เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2549 ได้แต่งตั้ง นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒนธชัย ให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารแทน บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจจะถูกฟ้องร้องว่ามี ส่วนเกี่ยวข้องในคดีนี้ได้ อย่างไรก็ตาม โดยข้อเท็จจริงแล้ว คดีดังกล่าวมิได้เกี่ยวข้องกับใดๆ กับบริษัท และไม่มีผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของบริษัทแต่อย่างใด ในกรณีนี้ที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่า ข้อกล่าวหาดังกล่าวเป็นการกล่าวหานายประสงค์ สุวิวัฒนธชัย ในฐานะส่วนตัว โดยจากข้อเท็จจริงบริษัทยังมีได้มีประเด็นทางคดีใดๆ เกี่ยวข้องกับบริษัท และไม่มีผลกระทบต่อสิทธิของบริษัทในการเข้าประมูลงานในโครงการใหม่ โดยโครงการของกรุงเทพมหานคร คือ โครงการระบบรถโดยสารประจำทางด่วนพิเศษ (BRT) เส้นทางที่ 2 สายช่องนนทรี - สะพานกรุงเทพ มูลค่า 661.2 ล้านบาท ที่บริษัทชนะการประมูลและประกาศผลเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2548 และทางกทม.จะลดการอนุมัติจ้างและลงนามสัญญา แต่ทั้งนี้ บริษัทได้ลงนามในสัญญากับทางกทม. แล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2550 และโครงการของกรมทางหลวง คือ โครงการก่อสร้างถนนสายบางใหญ่ - แคราย ส่วนที่ 2 (สะพานพระนั่งเกล้า) มูลค่า 1,306 ล้านบาท ซึ่งลงนามในสัญญาแล้วเมื่อวันที่ 31 พ.ค. 2549 นั้น บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างตามกำหนดการแล้ว

จากเดือนมกราคม 2549 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทได้เข้าร่วมประมูลงานใหม่ทั้งสิ้น 17 โครงการและชนะการประกวดราคา 4 โครงการ (ได้แก่ งานพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลย่านซื่อ จ.อ่างทอง สัญญาที่ 2, โครงการระบบระบายน้ำ ถนนแจ้งวัฒนะไปสู่คลองบางตลาด, โครงการทางพิเศษสายรามอินทราวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร สัญญาที่ 1 และโครงการทางพิเศษสายรามอินทราวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร สัญญาที่ 2) จะเห็นได้ว่าหน่วยงานอื่นๆ และ กรุงเทพมหานครยังคงให้สิทธิในการเข้าประมูลงานตามปกติ ซึ่งชี้ให้เห็นว่าบริษัทไม่ได้รับผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินงานของกิจการแต่อย่างใด

1.7 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอาจถูกกล่าวหาและ/หรือร้องเรียนและ/หรือ ฟ้องร้องว่ามีการกีดกันหรือมีการสมยอมกับผู้รับเหมาอื่นในการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐในอนาคต

เนื่องจากรายได้หลักของบริษัทมาจากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักคือ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ โครงการก่อสร้างของภาครัฐมักจะได้รับ ความสนใจจากประชาชนทั่วไป และอาจจะถูกตรวจสอบโดยสาธารณชนและฝ่ายการเมืองมากกว่าปกติ ดังนั้นจึงอาจถูกกล่าวหาและ/หรือร้องเรียนและ/หรือฟ้องร้องจากบุคคลทั่วไปและ/หรือผู้รับเหมารายอื่นๆ ในเรื่องความโปร่งใสของการเข้าประมูลซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ



ต่อบริษัทในการดำเนินงานก่อสร้างของงานที่มีอยู่ในปัจจุบันและการเข้าร่วมประมูลงานใหม่รวมทั้งกระทบต่อรายได้และฐานะการเงินของบริษัทได้ในอนาคต

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในเรื่องนี้เป็นอย่างมาก เพราะอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทรวมทั้งกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างร้ายแรง ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัท จึงได้มีมติห้ามกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกระดับชั้นเข้าไปมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนให้มีการกีดกันในการเสนอราคาหรือสมยอมการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐอันเป็นการกระทำผิดตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยความผิดในการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542 นอกจากนี้ได้ขอให้คณะกรรมการตรวจสอบทำการตรวจสอบในเรื่องนี้อย่างเข้มงวด ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้แนวทางในการดำเนินการเพิ่มเติมว่า หลังจากที่มีการออกประกาศเชิญชวน (TOR) ของหน่วยงานให้เข้าทำการประกวดราคาแล้วหากกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกระดับชั้นมีความจำเป็นต้องติดต่อกับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ ให้ติดต่อเป็นหนังสือทุกครั้ง รวมทั้งให้หลีกเลี่ยงการพบปะหรือประชุมร่วมกับผู้รับเหมาอื่นจนกว่าการประมูลงานตาม TOR ดังกล่าวจะเสร็จสิ้น เว้นแต่การพบปะหรือประชุมนั้นเป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวกับการประกวดราคาก็ให้กระทำได้เท่าที่จำเป็น แต่ทั้งนี้หลังจากพบปะหรือประชุมแล้วให้รายงานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นหนังสือทุกครั้งโดยเร็ว หากมีการฝ่าฝืนและดำเนินการใดๆ ที่ส่งผลเสียหายต่อบริษัท กรรมการหรือผู้บริหารหรือบุคคลใดๆ ในบริษัทที่เป็นผู้กระทำการดังกล่าวจะมีความผิดวินัยอย่างร้ายแรงและจะต้องรับผิดชอบส่วนตัวต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

1.8 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่, ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารหลักซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์อื่น

1.8.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนในครั้งนี้ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่คือตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัย ถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นจำนวน 412,499,850 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 66.00 ซึ่งสัดส่วนที่มากกว่าร้อยละ 50 ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทในเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณา เว้นแต่เรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทที่กำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือกรณีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือเป็นกรณีที่หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถใช้สิทธิคัดค้านได้

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาในมุมมองของการบริหารจัดการ การมีเสียงของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานส่งผลให้บริษัทมีความคล่องตัวในการบริหารจัดการในเรื่องที่ต้องใช้เวลาในการตัดสินใจได้อย่างรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ต่างๆ มากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาโครงสร้างการจัดการของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการ 6 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เห็นได้ว่าบริษัทมีการวางโครงสร้างการบริหารงานและมีการกำหนดขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ อย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีมาตรการในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้มีอำนาจควบคุมในกิจการ รวมถึงบุคคลที่อาจมีความ



ขัดแย้ง โดยมีบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระเข้าร่วมตรวจสอบ ถ่วงดุลในการตัดสินใจ ทั้งนี้เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นถึงความโปร่งใส

1.8.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้บริหารหลักซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้บริหารหลัก 3 ท่าน คือ นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย, นายวิรัช รุ่งโรจน์สารทิศ, นายสุริศาสตร์ สุริยมณี ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริหารที่มีความรู้ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีบทบาทที่สำคัญในการบริหารบริษัท โดยมีนางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย เป็นท่านหนึ่งในผู้บริหารข้างต้นและอยู่ในกลุ่มตระกูลสุวิวัฒน์ธนชัย ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทสูงถึงประมาณร้อยละ 57.31 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทภายหลังการนำเสนอยกหุ้นซึ่งเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่สูง และเป็นกลุ่มที่จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการออกจากตำแหน่งของผู้บริหารบริษัท จากเหตุผลดังกล่าว บริษัทมีความเห็นว่า หากขาดผู้บริหารท่านนี้ บริษัทก็ไม่มีผลกระทบต่อประกอบการธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัทในอนาคต อีกทั้งบริษัทมีความเห็นว่ามีความเป็นไปได้ไม่น้อยมากที่ผู้บริหารท่านนี้จะลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการของบริษัท

1.8.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น

ในปัจจุบัน กลุ่มสุวิวัฒน์ธนชัย ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยมีนางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย เป็นประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการของบริษัท ได้มีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ดูรายละเอียดบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 11 รายการระหว่างกัน) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สถานที่ตั้งโครงการ และกลุ่มลูกค้าของบริษัทเหล่านั้นแล้ว บริษัทเหล่านั้น ไม่มีศักยภาพที่จะแข่งขันในทางธุรกิจกับบริษัท นอกจากนี้บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าว รวมทั้งผู้ถือหุ้น (ดูรายละเอียดได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 11 ข้อ 18-20) และ นางสาวกรภัทร์ สุวิวัฒน์ธนชัย นางสาวสมใจ ประทุมทอง นางวันทนี สุวิวัฒน์ธนชัย และนายชัยวัฒน์ สุวิวัฒน์ธนชัย ได้ทำหนังสือยืนยันว่าจะไม่ประกอบธุรกิจในลักษณะที่จะแข่งขันกับ บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท ยูนิค เรียวเอสเตท แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1.9 ความเสี่ยงจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าหากผู้ร่วมทุนไม่ปฏิบัติตามที่กำหนด

เนื่องจากการรับเหมาก่อสร้างของบริษัทบางโครงการมีมูลค่าโครงการสูง หรือเป็นโครงการที่ต้องอาศัยความชำนาญหรือเทคโนโลยีเฉพาะด้าน หรือมีข้อกำหนดจากผู้ว่าจ้างโดยเฉพาะ หรือ เพื่อให้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเข้าร่วมประมูล โครงการนั้นๆจะมีการร่วมทุนกับบริษัทอื่นในลักษณะของกิจการร่วมค้า ซึ่งวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินโครงการใดโครงการหนึ่ง และเลิกกิจการเมื่อโครงการนั้นแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 บริษัทมีกิจการร่วมค้าที่ดำเนินงานทั้งสิ้น 2 แห่ง ได้แก่ กิจการร่วมค้า คาจิมา – โตคิว – ยูนิค กิจการร่วมค้า สยามชินเท็ค – ยูนิค เอ็นจิเนียริง และกลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงาน 1 แห่ง ได้แก่ กลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงานระหว่าง บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) และ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สามประสิทธิ์

ทั้งนี้ หากผู้เข้าร่วมกิจการร่วมค้าไม่สามารถทำงานได้ บริษัทจะต้องรับผิดชอบก่อสร้างในส่วนงานที่เหลือทั้งหมด ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีเหตุการณ์ครั้งหนึ่งที่ผู้ร่วมทุนไม่พร้อมดำเนินการก่อสร้างในส่วนงานของตนเอง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความสามารถในการดำเนินงานทั้งหมดได้ ทำให้บริษัทดำเนินงานทั้งหมดและส่งมอบงานได้ตามกำหนดเวลาของผู้ว่าจ้าง



อย่างไรก็ตาม บริษัทมีขั้นตอนในการพิจารณาเลือกผู้ร่วมทุนทั้งในด้านความสามารถในการดำเนินงานและฐานะทางการเงินว่ามีความสามารถดำเนินงานตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนดได้ โดยบริษัทจะพิจารณาถึงความเป็นไปได้ว่า หากผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้าและกลุ่มนิติบุคคลร่วมทำงานไม่สามารถทำงานในส่วนงานของตนเอง บริษัทมีความสามารถในการทำส่วนงานที่เหลือได้ทั้งหมด เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงานของผู้ร่วมทุนในกิจการร่วมค้า

1.10 ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านและอาคารชุดพักอาศัยก่อนขาย

บริษัทได้มีการขยายการดำเนินธุรกิจไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยโครงการในปัจจุบันมีลักษณะการประกอบธุรกิจสร้างเสร็จก่อนขาย ทำให้บริษัทต้องอาศัยเงินทุนหมุนเวียนในการก่อสร้างที่สูงขึ้นและต้องแบกรับภาระต้นทุนค่าวัสดุที่มีราคาผันผวนหากบริษัทไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จแล้วได้ อย่างไรก็ตามบริษัทคาดการณ์ว่าจะสามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จแล้วได้เนื่องจากในการเริ่มโครงการใหม่บริษัทเข้าไปทำการศึกษาและวิจัยทางการตลาดก่อนเสมอเริ่มตั้งแต่การเลือกและวิเคราะห์ลักษณะของกลุ่มลูกค้า ลักษณะการดำเนินชีวิต ลักษณะครอบครัว อาชีพ รายได้ และจะทำการเลือกสถานที่ตั้งของโครงการที่มีการคมนาคมสะดวก และมีสาธารณูปโภคหลักครบครันพร้อมทั้งอยู่ใกล้สถานที่อำนวยความสะดวก อาทิเช่น โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น

หลังจากนั้นบริษัทจะทำการเลือกลักษณะที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และเลือกใช้ ราคา พื้นที่ใช้สอย การออกแบบบ้านเป็นองค์ประกอบเปรียบเทียบกับคู่แข่งชั้นของ บริษัทเพื่อให้บริษัทมีจุดขายที่ดีกว่า ด้วยปัจจัยเหล่านี้บริษัทจึงคาดการณ์ว่าจะสามารถขายโครงการที่สร้างเสร็จก่อนขายได้

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ คือ โครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 1 จำนวน 55 ยูนิต (รวมบ้านตัวอย่าง) ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการเปิดขาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 ขายและโอนไปได้แล้ว 18 ยูนิต คงเหลือ 37 ยูนิต (เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2549 บริษัทขาย พร้อมโอนที่ดินเปล่า 2 แปลงในโครงการเรสซิเดนซ์ อิน เดอะ พาร์ค เฟส 2 เนื่องจากลูกค้าสนใจซื้อที่ดินเปล่า) (ดูรายละเอียดโครงการได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 3 การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์) นอกจากนี้ บริษัทและ บริษัทย่อยยังมีโครงการในอนาคต 2 โครงการ (ดูรายละเอียดโครงการในอนาคตได้ในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6 โครงการในอนาคต)