

1.ปัจจัยความเสี่ยง

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ นักลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงในหัวข้อนี้ รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้ นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในข้อนี้มิได้เป็นความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อนหุ้นสามัญ ดังนั้นปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทฯ มิได้รู้ในขณะนี้หรือที่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทฯ สามารถจำแนกได้ดังนี้

1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่บริษัทฯ จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ (2 - 3ปี) บริษัทฯ จะพิจารณาที่ดินแต่ละแห่งให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าแล้วจึงพัฒนาโครงการ ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่มีที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาเก็บสต็อกไว้เป็นจำนวนมาก การดำเนินการดังกล่าวอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาโครงการต่อไป แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เชื่อว่าการเก็บสต็อกที่ดินไว้เพื่อรอการพัฒนาขึ้นนอกจากจะก่อให้เกิดความเสี่ยงโดยตรงกับบริษัทฯ แล้วยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ไปในการซื้อที่ดินเก็บไว้ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมนั้นมีความต้องการใช้ที่ดินขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ดังนั้นการจัดหาที่ดินจึงง่ายกว่าการพัฒนาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านเดี่ยว หรือโครงการทาวน์เฮาส์ เป็นต้น บริษัทฯ ยังเชื่อว่าการที่บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการบนพื้นที่สำคัญๆ ในเมือง (Prime Area) (ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก หรือเป็นพื้นที่ที่มีทัศนียภาพที่ดี) ที่ไม่ได้จำกัดเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD Area) ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินจึงไม่สูงมากนัก

1.2 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 8 โครงการ ได้แก่

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลาคาดการณ์ ในการก่อสร้าง	ร้อยละความคืบหน้าโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550	
		เริ่ม – แล้วเสร็จ	การขาย	การก่อสร้าง
1. ฟูลเลตัน สุขุมวิท	ริมถนนสุขุมวิท ระหว่างซอยสุขุมวิท 59 และ 61 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	ไตรมาส 3 ปี 2547 – ไตรมาส 4 ปี 2550	92.31	98.20
2. วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์โอ	บนถนนเจริญนคร ระหว่างซอย เจริญนคร 39 และ 41	ไตรมาส 1 ปี 2548 – ไตรมาส 2 ปี 2551	59.30	38.88
3. แมนฮัตตัน ชิดลม	บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ระหว่าง ถนนชิดลมและถนนราชประสงค์	ไตรมาส 3 ปี 2548 – ไตรมาส 4 ปี 2550	71.93	83.09

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลาคาดการณ์ ในการก่อสร้าง	ร้อยละความคืบหน้าโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550	
		เริ่ม – แล้วเสร็จ	การขาย	การก่อสร้าง
4. วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี ทาวเวอร์บี	บนถนนเจริญนคร ระหว่างซอย เจริญนคร 39 และ 41	ไตรมาส 3 ปี 2548 – ไตรมาส 2 ปี 2551	27.71	24.14
5. วินด์ สุขุมวิท 23 (ซอยประสานมิตร)	ตรงข้ามกับอาคารชินวัตรไหมไทย	ไตรมาส 3 ปี 2550 – ไตรมาส 1 ปี 2552	34.29	3.31
6. วินด์ รัชโยธิน	อยู่ใกล้กับโรงพยาบาลเมเจอร์ ซินี เพล็กซ์ รัชโยธิน ตรงข้ามกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่	ไตรมาส 3 ปี 2550 – ไตรมาส 4 ปี 2552	23.20	2.49
7. อกัสตัน สุขุมวิท 22	อยู่ใกล้กับห้างสรรพสินค้า ดิ เอ็มโพเรียม	ไตรมาส 3 ปี 2550 – ไตรมาส 4 ปี 2552	16.72	1.60
8. มิคโคนอส หัวหิน	อยู่ตรงข้ามและใกล้กับศูนย์การค้า มาร์เก็ต วิลเลจ และอยู่ใจกลางเมือง หัวหิน บนถนนเพชรเกษม	ไตรมาส 4 ปี 2550 – ไตรมาส 1 ปี 2552	67.56	0.92

ซึ่งโครงการต่างๆ นั้นอาจเผชิญความเสี่ยงต่อความสำเร็จของโครงการในเรื่องของความผันผวนทางเศรษฐกิจ
ที่อาจเกิดขึ้น และความผันผวนทางการเมือง หรือแม้กระทั่งภาวะเศรษฐกิจโลก ซึ่งอาจส่งผลถึงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา
ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยและราคาน้ำมัน ซึ่งปัจจัยต่างๆ มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของประชาชน

นอกจากนี้แล้วความสำเร็จของโครงการในอนาคตยังอาจได้รับผลกระทบจากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของ
ภาคธุรกิจคอนโดมิเนียม ที่อาจทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนวัสดุ และแรงงานในการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุน
ก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น แม้ว่าแนวโน้มของอุปทานคอนโดมิเนียมระดับกลางและไฮเอนด์จะล้นตลาด แต่บริษัทก็ได้มี
กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนและสร้างห้องชุดที่รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่ม
ลูกค้า มีการนำเสนอนวัตกรรมและความคิดใหม่ ๆ ในการเพิ่มคุณค่าของโครงการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้อยู่อาศัย
ซึ่งเชื่อว่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทานล้นตลาดได้ โดยประเด็นที่กล่าวมาข้างต้นนั้นอาจส่งผลกระทบต่อ
ความสามารถในการหาทำกำไรของบริษัท ซึ่งหากโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาไม่ประสบความสำเร็จตามแผน
ที่วางไว้ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานและสภาพคล่องของบริษัทได้

อนึ่ง บริษัท ได้มีการใช้กลยุทธ์ทางด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่ง
หากโครงการต่างๆ ของบริษัท มีผลการขายที่ดี และสามารถควบคุมต้นทุนและการก่อสร้างได้ตามที่วางแผนไว้ก็จะ
ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัท เติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ผู้ประกอบการต่างชาติที่เข้ามา โดยการร่วมทุนกับ
ผู้ประกอบการในไทยเพื่อลดข้อเสียเปรียบในเรื่องความเข้าใจตลาดคอนโดมิเนียมในไทย ที่ส่วนใหญ่เน้นกลุ่มลูกค้า
ระดับไฮเอนด์ อาจส่งผลให้บริษัทอาจจะต้องปรับตัว และแม้ว่าแนวโน้มของอุปทานคอนโดมิเนียมระดับกลางและไฮ
เอนด์จะล้นตลาด แต่บริษัท ก็ได้มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนและสร้างห้องชุดที่รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ
ให้ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้า มีการนำเสนอนวัตกรรมและความคิดใหม่ ๆ ในการเพิ่มคุณค่าของโครงการ
เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้อยู่อาศัย ซึ่งบริษัท เชื่อว่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะตลาดได้

1.3 ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ณ 30 มิถุนายน 2550 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,603.92 ล้านบาทเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 1,524.07 ล้านบาทและหากพิจารณาเฉพาะในส่วนของหนี้สินที่มีดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ของบริษัทฯ จะพบว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะมีค่าเท่ากับ 1.61 เท่า โดยเงินกู้ดังกล่าวนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆของบริษัทฯ และมีแนวโน้มที่จะต้องใช้จ่ายเงินกู้เพิ่มขึ้นในการพัฒนาโครงการ ซึ่ง ณ ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการรวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 13,800 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ทั้งหมดมีการคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ซึ่งถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลง แต่หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้น จะทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในที่สุด อย่างไรก็ตามบริษัทฯ กำลังอยู่ในระหว่างการเตรียมความพร้อมเพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทำการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งแรกซึ่งเงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวส่วนหนึ่งจะนำมาใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ในการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าว

1.4 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีสินค้าชนิดเดียว

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เน้นการพัฒนาโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรือ คอนโดมิเนียม (High Rise Condominium) ในระดับไฮเอนด์ (High End) เพียงอย่างเดียว ดังนั้นบริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการมีแหล่งรายได้จากการพัฒนาโครงการเพียงประเภทเดียวได้ อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและความผันผวนทางการเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น กำลังซื้อของผู้บริโภค และการเปลี่ยนแปลงในความต้องการของกลุ่มลูกค้าไปยังโครงการประเภทอื่น และอีกปัจจัยหนึ่งจากภาคธุรกิจคอนโดมิเนียมที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อาจทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนวัสดุ และแรงงานในการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหากำไรของบริษัทฯ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวข้างต้นอาจทำให้บริษัทฯ ต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการนานขึ้น การที่บริษัทฯ มีแหล่งรายได้จากการพัฒนาโครงการเพียงประเภทเดียวย่อมได้รับผลกระทบที่รุนแรงกว่า ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีลักษณะโครงการหลากหลายประเภท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะจำกัดตัวเองอยู่กับการพัฒนาโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรือ คอนโดมิเนียมในระดับไฮเอนด์ แต่เพียงประเภทเดียว หากบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสทางการตลาดสำหรับโครงการประเภทอื่นที่มีศักยภาพในการเติบโตบริษัทฯ ก็พร้อมที่จะเข้าไปพัฒนาโครงการในลักษณะดังกล่าวต่อไป นอกจากนั้นทุกโครงการที่บริษัทฯ กำลังพัฒนาอยู่ในปัจจุบันมีความยืดหยุ่นมากเพียงพอที่จะปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้เป็นโครงการประเภทอื่นๆ เช่น โครงการอพาร์ทเมนต์ โครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ หรือโรงแรมเป็นต้น ซึ่งผู้บริหารยังสามารถนำประสบการณ์การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม มาใช้ในโครงการที่ปรับเปลี่ยนไปเป็นโครงการประเภทอื่นๆ ที่เป็นอาคารสูง (High Rise) ได้หากความต้องการในโครงการคอนโดมิเนียมมีการเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังได้ติดตามสภาพการแข่งขันในธุรกิจและพยายามหาโอกาสทางการตลาดสำหรับโครงการประเภทต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ

1.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นมาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2546 จากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่ระดับ 112.8 เป็น 128.9 ในปี 2549 การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามในการจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ วัสดุก่อสร้างหลัก และวัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง ทั้งนี้ในส่วนของวัสดุก่อสร้างหลักเช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น บริษัทฯ

ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลักเหล่านั้นโดยคำนวณเป็นส่วนหนึ่งในราคาค่าจ้างก่อสร้าง ดังนั้น หากวัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง จะไม่มีผลกระทบต่อบริษัท เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าว ในส่วนของวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ได้แก่ วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น ลิฟท์ สุขภัณฑ์ เครื่องปั้นไฟ เป็นต้น คิดสัดส่วนประมาณเป็นร้อยละ 8 - 10 ของต้นทุนของแต่ละโครงการ ดังนั้นหากราคาวัสดุก่อสร้างในส่วนนี้ปรับสูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อกำไรขั้นต้นเพียงเล็กน้อยในส่วนที่บริษัทยังไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายสำหรับวัสดุก่อสร้างดังกล่าว (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อที่ 12.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน)

1.6 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มนายจ้างใหญ่ พูลวรลักษณ์เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

กลุ่มพูลวรลักษณ์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.90 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วก่อนการกระจายหุ้นให้แก่ประชาชนซึ่งภายหลังจากการกระจายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี้กลุ่มพูลวรลักษณ์จะถือหุ้นในสัดส่วนรวมกันร้อยละ 71.36 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงทำให้กลุ่มพูลวรลักษณ์สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถระดมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเข้ามาเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อมิให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งและเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

1.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารเป็นชุดเดียวกันกับคณะกรรมการของบริษัท

เนื่องจากตำแหน่งในการบริหารส่วนใหญ่อยู่ภายใต้อำนาจการควบคุมของกลุ่มพูลวรลักษณ์ทำให้การบริหารงานส่วนใหญ่ของบริษัท ขึ้นอยู่กับกลุ่มพูลวรลักษณ์ อย่างไรก็ตามเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลในการบริหารจัดการในระดับหนึ่ง บริษัท ได้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและมีความเป็นอิสระจำนวน 3 ท่าน เข้ามาตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งทำให้เกิดการถ่วงดุลของการบริหารจัดการในระดับหนึ่ง ซึ่งกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ กับรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้ส่วนเสีย โดยหน้าที่หลักของคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นการสอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
2. คณะกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ไม่มีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ในหรือเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัท และ/หรือรายการ หรือเรื่องที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัท และบริษัทย่อย (ถ้ามี) ในกรณีดังกล่าว รายการหรือเรื่องดังกล่าวจะต้องนำเสนอ ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อขอความเห็นและนำเสนอคณะกรรมการของ

บริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. จัดให้มีบริษัทฯ ที่ปรึกษาภายนอกที่สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเป็นอิสระตามความเหมาะสมให้เข้ามาตรวจสอบและวางระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีการจัดตั้งแผนกตรวจสอบและควบคุมภายในและมีบุคคลที่จะสามารถรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยวางแผนการตรวจสอบ บริษัท เอ เอ็ม ซี-โมर्स โรแลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วในเดือนเมษายน 2549 และตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2549 บริษัทฯ ได้เริ่มการดำเนินการตามแผนการตรวจสอบโดยแผนกตรวจสอบและควบคุมภายในเป็นผู้ดำเนินการดังกล่าวพร้อมกับบริษัท เอ เอ็ม ซี-โมर्स โรแลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล คอนซัลแตนท์ จำกัด จะเข้ามาตรวจสอบความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2549 ซึ่งได้ดำเนินการตรวจสอบเสร็จเรียบร้อยแล้ว ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2549 นอกจากนี้แผนกตรวจสอบและควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งได้ดำเนินการตรวจสอบและติดตามผลจากการดำเนินการตาม Management Letter ปี 2548 เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามระบบที่วางไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน และยังได้ตรวจสอบกระบวนการจัดซื้องานโครงการ งานการตลาด และ งานต่างๆ ในสำนักงาน เพื่อทบทวนระบบการควบคุมกระบวนการจัดซื้อเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการจัดซื้อต่างๆ

นอกจากนี้ แผนกตรวจสอบและควบคุมภายในของบริษัทฯยังได้จัดทำแผนการตรวจสอบภายในระยะ 3 ปี (2550-2552) และนำเสนอต่อคณะกรรมการการตรวจสอบแล้วเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2550 เพื่อเป็นแนวทางในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในต่อไป

1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพึ่งพิงกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ นายจำเริญ พูลวรลักษณ์ เพื่อวางเงินมัดจำในการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ เนื่องจากการซื้อที่ดินจำเป็นต้องใช้เงินในการวางมัดจำจำนวนมากและในบางกรณีจำเป็นต้องมีการวางมัดจำในทันที ซึ่งหากนำเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ไปชำระทั้งหมดอาจกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ ได้ บริษัทฯ จึงได้กู้ยืมเงินจากกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่บางส่วน โดยมีการติดดอกเบี้ยตามอัตราตลาด ซึ่งเป็นการกระทำดังกล่าวไปเพื่อรักษาผลประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ นอกจากนี้ กรรมการของบริษัทฯ ยังเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางแห่งให้กับบริษัทฯ อีกด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมาตรการสำหรับการควบคุมตรวจสอบการเข้าทำรายการระหว่างกัน โดยบริษัทฯ และกรรมการของบริษัทฯ จะเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อคณะกรรมการตรวจสอบมีหลักฐานเพียงพอและพิจารณาเห็นควรให้เข้าทำรายการดังกล่าว (โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2-11 หัวข้อรายการระหว่างกัน)

1.9 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นต่อประชาชนในครั้งนี้อย่างที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เกี่ยวกับการขอจดทะเบียนหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2550 และบริษัท ไทยสเตรทิจิต แคมปีดอล จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาคุณสมบัติเบื้องต้นของบริษัทฯ และเห็นว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ อย่างไรก็ดีบริษัทฯ ก็ยังมีความ

ไม่แน่อนที่จะได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้นผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯในตลาดรองและอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาที่คาดการณ์ไว้หากหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่สามารถจดทะเบียนได้