

1 ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยง สามารถสรุปได้ดังนี้

1.1 ความเสี่ยงในส่วนธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

1.1.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้รับเหมาหลัก

บริษัทเป็นผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ซึ่งงานดังกล่าวจะดำเนินการควบคู่ไปกับงานโครงสร้างที่มีผู้รับเหมางานโครงสร้างเป็นผู้วางแผนและบริหารโครงการเป็นหลัก อีกทั้งในส่วนงานของภาครัฐ มักจะเป็นการว่าจ้างแบบสัญญาเดียวคือ การว่าจ้างผู้รับเหมางานโครงสร้างให้เป็นผู้รับเหมาหลักและเป็นผู้ว่าจ้างผู้รับเหมาช่วงในงานอื่นๆ อีกทอดหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารส่วนใหญ่รวมถึงบริษัท จึงมักต้องดำเนินงานภายใต้สัญญารับเหมาช่วงกับผู้รับเหมาหลัก ซึ่งอาจทำให้มีข้อเสียเปรียบในการรับงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนงานภาครัฐ เนื่องจากไม่สามารถเข้าประมูลงานโดยตรงเพื่อเป็นผู้รับเหมาหลัก และมีอำนาจต่อรองกับกลุ่มผู้รับเหมาหลักน้อย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าบริษัทจะมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงกลุ่มผู้รับเหมาหลัก แต่บริษัทคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากกลุ่มผู้รับเหมางานโครงสร้างมักไม่มีความชำนาญในงานวิศวกรรมประกอบอาคาร ดังนั้น ผู้รับเหมางานโครงสร้างกับผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารจึงมีความสัมพันธ์ในลักษณะการพึ่งพิงกัน และหากพิจารณาถึงอำนาจต่อรองหรือข้อเสียเปรียบในการเข้าประมูลงานของบริษัทเปรียบเทียบกับผู้รับเหมาหลักแล้ว บริษัทคาดว่าข้อเสียเปรียบดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการหรือความสามารถแข่งขันของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ประกอบกับในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่ได้พึ่งพิงเจ้าของโครงการหรือผู้รับเหมาหลักรายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ โดยลูกค้าที่บริษัทให้บริการมากกว่า 3 ครั้งขึ้นไป ที่มีมูลค่ารวมของการให้บริการมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนรายได้จากผู้รับเหมารายดังกล่าวต่อรายได้ทั้งหมดตั้งแต่ปี 2550 – 2553 เท่ากับร้อยละ 18.74

1.1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม

ธุรกิจผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารมีผู้ประกอบการจำนวนมาก ตั้งแต่รายเล็กที่มีพนักงานเพียง 1-2 คน จนถึงรายใหญ่ที่มีพนักงานมากกว่า 1,000 คน เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่มีข้อจำกัดในการเข้ามาดำเนินธุรกิจ (Barriers to Entry) ดังนั้น จึงเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันที่ค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้รับเหมาแต่ละรายจะใช้นโยบายแข่งขันด้านราคาในการประมูลงาน เพื่อให้มีกระแสเงินสดรับเพียงพอต่อค่าใช้จ่ายคงที่ที่บริษัทแบกรับ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการของผู้ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมลดต่ำลง

อย่างไรก็ดี โดยปกติแล้วความสามารถในการรับเหมางานหนึ่ง ๆ จะขึ้นอยู่กับขนาดเงินทุนหมุนเวียนของผู้รับเหมาแต่ละราย การแข่งขันส่วนใหญ่จึงจะเกิดขึ้นเฉพาะในกลุ่มที่มีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน โดยบริษัทซึ่งถือเป็นผู้รับเหมาขนาดกลางที่มีความสามารถและความสนใจในการประมูลงานมูลค่าตั้งแต่ 30 - 500 ล้านบาท จึงแข่งขันกับกลุ่มผู้รับเหมาขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีจำนวนไม่เกิน 30 รายเท่านั้น ทำให้บริษัทไม่ได้เผชิญความเสี่ยงด้านการแข่งขันที่สูงมากนัก

นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายการควบคุมการเข้าประมูลงานที่เข้มงวด โดยจะไม่เข้าประมูลงานที่บริษัทเห็นว่ามีการแข่งขันรุนแรงโดยการตัดราคา แต่มีนโยบายในการเลือกรับงานที่มีอัตรากำไรเหมาะสม เพื่อรักษาระดับคุณภาพงานก่อสร้างในระดับดีเยี่ยม ซึ่งบริษัทเชื่อว่าจะไม่สามารถดำเนินการได้หากบริษัทเข้าประมูลในโครงการที่มีการแข่งขันสูงและตัดราคากันอย่างมาก

1.1.3 ความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องของรายได้

โดยลักษณะการรับงานของบริษัทผ่านการประมูลงาน ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการมีรายได้ไม่ต่อเนื่องหากบริษัทไม่สามารถชนะการประมูลงานใหม่ๆ ได้ และในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำซึ่งส่งผลให้มีการแข่งขันสูงในด้านราคา บริษัทอาจไม่สามารถชนะการประมูลได้เนื่องจากบริษัทจะไม่ประมูลงานที่มีอัตรากำไรต่ำเกินไป ดังนั้น บริษัทอาจมีรายได้ลดลงหรือไม่ต่อเนื่อง ทำให้ผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมา บริษัทสามารถที่จะประมูลงานและได้รับงานอย่างต่อเนื่องจนมีรายได้เติบโตพอสมควร ถึงแม้บริษัทอาจเผชิญปัญหาที่จะมีรายได้ลดลงในช่วงเวลา เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันที่สูง แต่บริษัทก็อาศัยสายสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าสำคัญ ชื่อเสียง คุณภาพของงานที่รับจ้างในอดีต เป็นสิ่งที่สนับสนุนให้บริษัทสามารถชนะการประมูลงานหรือได้รับเลือกเป็นผู้รับเหมาได้อย่างต่อเนื่องในระดับหนึ่ง

1.1.4 ความเสี่ยงทางด้านเครดิตอันเนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้ว่าจ้าง

บริษัทเป็นบริษัทผู้รับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารขนาดกลางที่มีทุนจดทะเบียน ที่มงานและเงินทุนไม่มากนัก ทำให้ไม่สามารถที่จะรับเหมางานได้เป็นจำนวนมาก หากมีผู้ว่าจ้างรายใดผิดนัดชำระหนี้หรือต่อรองเพื่อขอชำระเงินไม่เต็มจำนวน ทั้งในส่วนงานตามสัญญาหลักหรือในส่วนงานเพิ่ม ก็ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีสัญญาผู้รับเหมาติดตั้งที่บริษัทสามารถฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ว่าจ้างได้ บริษัทก็ยังมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับเงินคืนหรือได้คืนไม่เต็มจำนวนจากผู้ว่าจ้าง อันเนื่องมาจากฐานะการเงินของผู้ว่าจ้างไม่อยู่ในสถานะที่สามารถชำระหนี้ได้ ดังเช่นในปี 2550 ลูกค้าย่อยของบริษัทรายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้จำนวน 10.86 ล้านบาท บริษัทจึงต้องตั้งสำรองหนี้สูญมูลหนี้ดังกล่าวเต็มจำนวนในปี 2551 และ ในปี 2549 บริษัทมีลูกค้าย่อยรายหนึ่งที่ผิดนัดชำระหนี้จำนวน 5.62 ล้านบาทและบริษัทได้ตั้งสำรองเต็มจำนวนในปี 2550

บริษัทให้ความสำคัญต่อปัจจัยเสี่ยงนี้อย่างมาก จึงมีมาตรการที่เข้มงวดเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการประมูลงาน โดยจะมีการตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้ว่าจ้างก่อนการประมูล ด้วยการตรวจสอบงบการเงินของผู้ว่าจ้าง สอบถามเครดิตผู้ว่าจ้างจากลูกค้า และผู้ควบคุมงาน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงด้วย Qualitative method (รายละเอียดส่วน 2.3 เรื่อง การสรรหางาน การตรวจสอบสถานะผู้ว่าจ้างและการประมูลงาน) หากพบว่าผู้ว่าจ้างรายนั้นมีความเสี่ยงสูง บริษัทก็จะไม่เข้าร่วมประมูลงาน หรือเข้าประมูลในอัตรากำไรที่สูงเพื่อชดเชยความเสี่ยง และเมื่อประมูลงานได้แล้ว บริษัทก็มีการนิยามควบคุมด้วยการไม่อนุมัติงานเพิ่มใดๆ ก่อนได้รับคำสั่งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ว่าจ้าง หรือหากปริมาณงานเพิ่มหักกลบลบกับปริมาณงานลดมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างาน บริษัทดำเนินการให้เจ้าของโครงการและผู้ควบคุมงานตกลงทำสัญญาว่าจ้างในส่วนงานเพิ่มทันที เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการได้รับเงินไม่เต็มจำนวนหรือการต่อรองที่มากเกินไปในภายหลังจากผู้ว่าจ้างสำหรับส่วนงานเพิ่มนั้น

นอกจากนี้ เพื่อให้บริษัทสามารถรับงานได้มากขึ้นในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบหากเกิดการผิดนัดชำระหนี้ของผู้ว่าจ้างรายหนึ่งๆ ต่อผลประกอบการโดยรวมของบริษัท บริษัทจึงมีแผนเพิ่มทุนโดยการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนในครั้งนี้ ทั้งนี้ เพื่อขยายฐานทุนและเพิ่มขีดความสามารถในการรับงานของบริษัท

1.1.5 ความเสี่ยงทางด้านผู้ว่าจ้างไม่จ่ายชำระหนี้ในส่วนงานเพิ่มเติมหรือชำระไม่ครบจำนวน

ในงานรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรมประกอบอาคารมักมีการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้างหรือมีงานเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ บริษัทซึ่งเป็นผู้รับเหมาที่มีหน้าที่ติดตามและทวงถามเอกสารว่าจ้างงานเพิ่มเติมที่เกิดขึ้น ซึ่งโดยปกติธุรกิจผู้รับเหมาจะยึดหนังสือยืนยันการสั่งงาน (Site Instruction) ซึ่งเป็นเอกสารยืนยันการอนุญาตให้ทำงานเพิ่ม ที่รับรองโดยผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นตัวแทนเจ้าของโครงการ และจะต้องมีการติดตามหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงแบบ (Verification Order) ซึ่งเป็นหนังสือยืนยันการว่าจ้างงานในส่วนงานเพิ่มและยืนยันราคาค่าก่อสร้าง หากบริษัทได้รับหนังสือดังกล่าวครบถ้วนก็จะสามารถเบิกงวดงานได้ อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติ บริษัทอาจไม่ได้รับชำระหนี้ดังกล่าวหรือได้รับชำระไม่เต็มจำนวน ถึงแม้ว่าบริษัทจะได้รับหนังสือยืนยันอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่าง โดยเจ้าของ

โครงการอาจใช้วิธีการเจรจาต่อรองทั้งขณะดำเนินงานปกติหรือเจรจาต่อรองเมื่องานก่อสร้างใกล้สำเร็จ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับค่าจ้างในส่วนงานเพิ่มหรือได้รับไม่ครบจำนวน

บริษัทเข้าใจประเด็นดังกล่าวเป็นอย่างดี และมีวิธีการบริหารงานในส่วนดังกล่าวอย่างเป็นสากล โดยกำหนดให้วิศวกรโครงการมีหน้าที่สรุปและติดตามหนังสือยืนยันการสั่งงานและหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงแบบอย่างสม่ำเสมอ และทยอยเบิกงวดงานเพิ่มตามความเป็นจริง เพื่อลดความเสี่ยงในการถูกต่อรอง อีกทั้งการได้รับหนังสือยืนยันการสั่งงานและหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงแบบก็ถือเป็นเอกสารที่รับรองสิทธิในการเรียกเก็บเงินของบริษัท ซึ่งสามารถใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องได้

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การบันทึกบัญชีถูกต้องแม่นยำ บริษัทได้กำหนดให้วิศวกรจัดทำประมาณต้นทุนในส่วนงานเพิ่มเพื่อบันทึกต้นทุนงานเพิ่มไว้ในบัญชีงานระหว่างทำเมื่อได้รับหนังสือยืนยันการสั่งงาน และเมื่อได้รับหนังสือรับรองการเปลี่ยนแปลงจึงจะรับรู้รายได้

1.1.6 ความเสี่ยงจากข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทได้ทำการฟ้องร้องอดีตผู้ว่าจ้างรายหนึ่งให้ชำระเงินค่าจ้างจำนวน 14.35 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราราคาผิดนัดที่ร้อยละ 7.5 ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ฟ้องจนกว่าผู้ว่าจ้างจะชำระเสร็จสิ้นแก่บริษัท (ผู้ว่าจ้างรายดังกล่าวได้ว่าจ้างบริษัทให้ดำเนินการติดตั้งระบบวิศวกรรมในอาคาร ซึ่งมีมูลค่าของโครงการไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มทั้งสิ้น 39.5 ล้านบาท แต่ขาดการชำระเงินของงาน 3 งวดสุดท้ายรวมมูลค่า 14.35 ล้านบาท ถึงแม้ว่าจะมีการตรวจสอบและรับมอบงานไปแล้วก็ตาม) ซึ่งในภายหลังอดีตผู้ว่าจ้างรายดังกล่าวได้ทำการฟ้องแย้ง (การฟ้องแย้ง หรือ ฟ้องกลับ เป็นการดำเนินการของการสู้คดีตามปกติ)บริษัทในจำนวนเงิน 48.58 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราราคาผิดนัดที่ร้อยละ 7.5 ต่อปี (ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.63 ของรายได้ในช่วง 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2553 และคิดเป็น 3.08 เท่าของกำไรสุทธิในช่วงเวลาดังกล่าว) โดยกล่าวหาบริษัทว่างานที่ทำมาทั้งหมดไม่เป็นไปตามข้อตกลง มีได้จัดหาวัสดุอุปกรณ์ให้ถูกต้องตรงตามชนิด ขนาด ปริมาณ และคุณภาพดังที่กำหนดไว้ในแบบ

สำหรับคดีความดังกล่าว ฝ่ายกฎหมายมีความมั่นใจว่าจะเป็นผู้ชนะคดีเนื่องจาก บริษัทมีหลักฐานที่แสดงการส่งมอบงวดงานและการตรวจรับมอบงานอย่างครบถ้วน เหตุที่จำเลยกล่าวอ้างว่าจ่ายเงินค่างวดงานให้กับบริษัทเป็นจำนวน 24.62 ล้านบาท โดยที่ใช้ความเชื่อใจและต่อมาภายหลังจึงตรวจพบว่างานก่อสร้างไม่ได้มาตรฐานจึงฟ้องแย้งเรียกเงินจำนวนดังกล่าวคืนและเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมจำนวนอีก 23.95 ล้านบาทในครั้งนี้ ในความเห็นของฝ่ายกฎหมายบริษัทเชื่อว่าค่าฟ้องแย้งดังกล่าวจะมีน้ำหนักน้อยกว่าค่าฟ้องของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีการเอกสารตรวจรับงานและสัญญาที่ลงนามครบถ้วน ซึ่งในคดีแพ่งจะให้ความสำคัญกับเอกสารเป็นสำคัญ ทำให้บริษัทมีความมั่นใจอย่างยิ่งต่อรูปคดีของบริษัทและโอกาสในการชนะคดีของบริษัทจึงได้ทำการยื่นฟ้องร้องแต่แรก

1.1.7 ความเสี่ยงจากการโดนปรับจากการทำงานล่าช้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทอาจมีหนี้สินที่เกิดขึ้นจากงานที่ส่งมอบไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา

ตารางแสดงจำนวนเงินที่บริษัทอาจถูกปรับ

ชื่อโครงการ	ปีที่เสร็จตามสัญญา	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าโครงการที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ (ล้านบาท)	อัตราการปรับ	ค่าปรับที่อาจเกิดขึ้น
อาคารสำนักงาน ธกส.	ม.ค. 2553	173.00	0.00	ยกเลิกสัญญา และจ้างผู้รับเหมารายใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับจ้าง	N.A.
The Cove Condominium	ม.ค. 2553	156.07	0.00	ปรับวันละ 167,000 บาท	N.A.
พระราชวังสราญรมย์	พ.ย. 2553	67.50	2.57	ปรับวันละ 67,500 บาท	N.A.
Impala Hotel	ก.ย. 2552	70.00	65.87	ปรับวันละร้อยละ 0.1 ของมูลค่าสัญญา	N.A.

ตารางแสดงสาเหตุของความล่าช้า

ชื่อโครงการ	สาเหตุของความล่าช้า
อาคารสำนักงาน ธกส.	เดิมโครงการมีแบบก่อสร้างในลักษณะพื้นที่สำนักงานโล่งๆ ต่อมาได้รับงบประมาณเพิ่มทำให้มีการเปลี่ยนแปลงแบบก่อสร้าง
The Cove Condominium	เนื่องจากโดยลักษณะปกติของงานคอนกรีตเสริมเหล็ก เจ้าของโครงการมักจะไม่รับงานในงวดสุดท้าย เพื่อต้องการให้ผู้รับเหมาอยู่ดูแลจนกว่าจะสามารถโอนคอนกรีตเสริมเหล็กให้กับผู้ซื้อทั้งหมดได้ ซึ่งเป็นปกติธุรกิจโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ส่งจดหมายขอขยายเวลาก่อสร้าง ประกอบกับผู้ว่าจ้างยังไม่มีการส่งหนังสือแจ้งค่าปรับกับบริษัท ถึงแม้ว่าสัญญาจะสิ้นสุดไปตั้งแต่เดือนมกราคม 2553 (โดยปกติหากจะมีค่าปรับเกิดขึ้น เจ้าของโครงการจะต้องส่งหนังสือแจ้งค่าปรับหลังจากสัญญาสิ้นสุดไม่นาน) ทำให้บริษัทมั่นใจว่าบริษัทจะไม่ถูกเรียกค่าปรับจากงานล่าช้า
พระราชวังสราญรมย์	เป็นงานก่อสร้างต่อเติมบนตึกอนุรักษณ์ ทำให้การดำเนินการบางส่วนจะต้องรอกรมศิลปากรเข้ามาตรวจสอบก่อนจึงจะดำเนินการได้
Impala Hotel	สาเหตุของความล่าช้าเกิดจาก เจ้าของโครงการมีปัญหาเกี่ยวกับแบบอนุญาตก่อสร้างที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจาก กทม. ทำให้ต้องชะลอโครงการเนื่องจากต้องปรับปรุงแบบก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม ในทุกสัญญาของบริษัท จะมีข้อกำหนดว่าบริษัทจะถูกปรับก็ต่อเมื่อความล่าช้าที่เกิดขึ้นนั้นเกิดจากการกระทำหรือความผิดของบริษัท และ ฝ่ายบริหารได้มีหนังสือแจ้งต่อคู่สัญญาแล้วว่าสาเหตุที่งานส่งมอบไม่เสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญามีสาเหตุอื่นเกิดจากการกระทำหรือจากความผิดของบริษัท และฝ่ายบริหารเชื่อว่า จะไม่ได้รับความเสียหายจากค่าปรับล่าช้า โดย ณ 31 ธันวาคม 2553 ความคืบหน้าของทั้ง 4 โครงการมีดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ความคืบหน้า ณ 31 ธันวาคม 2553
อาคารสำนักงาน ธกส.	ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทได้ตรวจรับงานงวดสุดท้ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และทำการรับรู้รายได้ของโครงการทั้งหมดแล้ว ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าจะไม่มีค่าปรับเกิดขึ้น เนื่องจากบริษัทได้รับหนังสือขยายระยะเวลาการดำเนินงานไปเป็นวันที่ 27 ธันวาคม 2553 และบริษัทก็ได้ส่งงานงวดสุดท้ายในวันที่ 27 ธันวาคม 2553 ไปแล้ว
The Cove Condominium	ณ 31 ธันวาคม 2553 เจ้าของโครงการได้ตรวจรับงานงวดสุดท้ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และทำการรับรู้รายได้ของโครงการหลักทั้งหมดแล้ว ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าจะไม่มีค่าปรับเกิดขึ้น
พระราชวังสราญรมย์	ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทอยู่ระหว่างรอตรวจรับงานงวดสุดท้ายมูลค่า 2.57 ล้านบาท ซึ่งจากการติดตามงานของผู้บริหาร ผู้รับเหมาหลักได้ยอมรับว่าความล่าช้าที่เกิดขึ้นไม่ได้เกิดจากบริษัทวินเทจ ดังนั้นผู้บริหารจึงมั่นใจว่าจะไม่มีค่าปรับเกิดขึ้น ในส่วนของงานเพิ่มบริษัทได้ทำงานเพิ่มเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วและมีการสรุปยอดงานเพิ่มเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างรอเรียกเก็บเงิน
Impala Hotel	<p>สาเหตุของความล่าช้าเกิดจาก เจ้าของโครงการมีปัญหาเกี่ยวกับแบบอนุญาตก่อสร้างที่ยังไม่ได้รับอนุมัติจาก กทม. ทำให้ต้องชะลอโครงการเนื่องจากต้องปรับปรุงแบบก่อสร้าง ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการที่บริษัทเป็นสาเหตุ ดังนั้นบริษัทมั่นใจว่าจะไม่มีค่าปรับเกิดขึ้น</p> <p>โดย ณ 31 ธันวาคม 2553 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการ Impala ไปแล้วทั้งสิ้น 4.13 ล้านบาท และมีมูลค่าคงเหลืออีก 65.87 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าคงเหลือดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากผู้รับเหมาหลักไม่ประสงค์ดำเนินการต่อ เจ้าของโครงการจึงเปลี่ยนผู้รับเหมาหลักรายใหม่ แต่ยังคงให้บริษัทเสนอราคาผ่านผ่านผู้รับเหมารายใหม่ สำหรับงานก่อสร้างส่วนที่ยังไม่ได้ดำเนินการ และบริษัทเชื่อว่ามีโอกาสได้รับเลือกสูง เนื่องจากเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งระบบตั้งแต่แรก ทำให้มีข้อได้เปรียบในการทำงาน</p>

1.1.8 ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุ

ในการรับเหมาก่อสร้างส่วนใหญ่ บริษัทจำเป็นต้องยืนยันราคาวัสดุที่ใช้ไว้ตลอดช่วงเวลาในการปฏิบัติงาน บริษัทจึงอาจประสบปัญหาในการทำกำไรไม่ได้ตามเป้าหมาย หรือขาดทุน หากราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งวัสดุที่มีการใช้ในปริมาณที่มาก เช่น สายไฟฟ้า ท่อไฟฟ้าและท่อประปา เป็นต้น และวัสดุที่มีราคาสูง เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำ และเครื่องทำความเย็น เป็นต้น

บริษัทคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากก่อนการยื่นราคาค่าก่อสร้างในการประมูลงานนั้น บริษัทมักจะเจรจากับคู่ค้าของบริษัทที่ร่วมงานกันมาอย่างยาวนาน ให้เสนอราคาและยืนยันราคาตลอดช่วงเวลาก่อสร้าง และบริษัทได้ใช้ราคาภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวในการเสนอราคาเพื่อประมูลงาน ดังนั้น โดยปกติที่ผ่านมา บริษัทจะได้รับผลกระทบจากการปรับราคาวัสดุไม่มากนัก

1.1.9 ความเสี่ยงเนื่องจากการควบคุมต้นทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือจากการทุจริต

ในการรับเหมางานวิศวกรรมประกอบอาคาร บริษัทมีความจำเป็นต้องสั่งซื้อและติดตั้งวัสดุจำนวนมาก จึงอาจประสบปัญหาในการควบคุมต้นทุน ทั้งในส่วนของที่เกิดจากการใช้วัสดุที่มากเกินไป และจากการที่สั่งซื้อวัสดุในราคาที่แพงกว่าประมาณการ ทั้งนี้อาจเกิดจากการประมาณการต้นทุนที่ผิดพลาด การควบคุมราคาสั่งซื้อที่ไม่มีประสิทธิภาพ การควบคุมปริมาณการใช้วัสดุที่ไม่มีประสิทธิภาพ หรือการทุจริตในกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งความเสียหายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมต้นทุน จึงจัดให้มีระบบการควบคุมในหลายรูปแบบ ได้แก่ การควบคุมการใช้วัสดุ การสั่งซื้อผ่านส่วนกลาง และการควบคุมต้นทุนของฝ่ายบริหาร โดยในประเด็นการควบคุมการใช้วัสดุนั้น บริษัทมีข้อกำหนดให้ฝ่ายก่อสร้างมีหน้าที่จัดทำแบบก่อสร้างละเอียดเพื่อใช้ในการก่อสร้างและสั่งซื้อวัสดุซึ่งจะทำให้การประมาณปริมาณการใช้มีความถูกต้องแม่นยำ และบริษัทยังจัดให้มีฝ่ายควบคุมการใช้วัสดุ ซึ่งมีหน้าที่เข้าไปตรวจสอบปริมาณการใช้วัสดุในแต่ละหน่วยงาน สำหรับระบบการควบคุมการสั่งซื้อวัสดุผ่านส่วนกลางนั้น บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อสินค้าทั้งหมดผ่านฝ่ายจัดซื้อส่วนกลางเท่านั้น โดยการสั่งซื้อวัสดุเทคนิคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากวิศวกรก่อน และจึงส่งให้ฝ่ายจัดซื้อเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การกำกับดูแลของผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีระบบคอมพิวเตอร์ในการควบคุมต้นทุน โดย ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ผู้บริหารสามารถที่จะรับรู้ต้นทุนโครงการเทียบกับความก้าวหน้าของงาน มูลค่างานที่ประมูลและมูลค่ากำไรขาดทุนของโครงการได้ และหากรายการใดมีการใช้งบประมาณที่เกินกว่าประมาณการ ระบบจะไม่อนุญาตให้มีการสั่งซื้อเพิ่มจนกว่าจะได้รับการชี้แจงจากผู้จัดการโครงการนั้นๆ ก่อน ซึ่งบริษัทเชื่อว่าภายใต้ระบบการควบคุมต้นทุนดังกล่าวนับเป็นระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าบริษัทจะเชื่อมั่นในจริยธรรมของพนักงานบริษัทที่ปฏิบัติมาอย่างดีโดยตลอด ระบบควบคุมต้นทุนดังกล่าวก็เป็นระบบ Check and Balance ที่จะทำให้ออกัสในการกระทำทุจริตเป็นไปได้ยาก

1.1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพาที่มงานและผู้บริหารโดยเฉพาะวิศวกรที่มีประสบการณ์

ในการดำเนินธุรกิจรับเหมาติดตั้งระบบวิศวกรรม ความสำเร็จในด้านการบริหารโครงการ และการควบคุมต้นทุนของโครงการนั้นต้องอาศัยความสามารถของวิศวกรเป็นสำคัญ ทั้งจากการบริหารโครงการก่อสร้างที่จะต้องก่อสร้างงานให้ทันตามกำหนดเวลาและให้ได้คุณภาพตามที่ผู้จ้างต้องการ การประมูลงานให้ได้ในราคาที่เหมาะสม และการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามเป้าหมาย งานในส่วนต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ล้วนต้องการวิศวกรที่มีประสบการณ์ยาวนานและมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ดังนั้นหากบริษัทไม่สามารถที่จะรักษากลุ่มบุคลากรในส่วนดังกล่าวไว้กับบริษัท บริษัทอาจไม่สามารถดำเนินงานได้ตามเป้าหมายและส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท บริษัทเข้าใจดีถึงความสำคัญของบุคลากร บริษัทจึงให้ความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพวิศวกรของบริษัท รวมถึงการพยายามที่จะให้กลุ่มวิศวกรที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นร่วมงานกับบริษัทในระยะยาว ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีนโยบายการ

รับพนักงานระดับวิศวกรมาร่วมงานกับบริษัทตั้งแต่เริ่มสำเร็จการศึกษาและส่งเสริมให้มีการพัฒนาตนเองทั้งจากประสบการณ์ทำงานที่มากขึ้นตามอายุงาน และจากการส่งวิศวกรไปอบรมเพิ่มเติมมากกว่าปีละ 5 ครั้ง นอกจากนี้ บริษัทยังมีการสร้างสายสัมพันธ์ที่ดีกับบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีการสัมมนาและสังสรรค์ร่วมกัน ทำให้กลุ่มวิศวกรของบริษัทมีสายสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน ส่งผลให้บริษัทมีอัตราการโยกย้ายพนักงานในส่วนงานรับเหมาวิศวกรประกอบอาคารในระดับที่ต่ำ คือร้อยละ 1.67 ในปี 2552 บริษัทจึงเชื่อมั่นว่าจะมีความเสี่ยงจากการสูญเสียวิศวกรที่ไม่มากนัก

1.1.11 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจรับเหมาซึ่งยังคงขาดแคลนแรงงานเป็นประจำเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องพึ่งพาแรงงานจากภาคเกษตรกรรมซึ่งเป็นแรงงานที่ผันผวนตามฤดูกาล บริษัทจึงอาจประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานในฤดูกาลเพาะปลูกหรือเก็บเกี่ยว และช่วงเทศกาลต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารโครงการทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานที่วางไว้ ทำให้มีต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งทำงาน หรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มจากการถูกปรับจากเจ้าของโครงการเนื่องจากดำเนินงานล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ

อนึ่ง บริษัทตระหนักดีถึงปัญหาดังกล่าว ดังนั้น ในการวางแผนงานก่อสร้างและการประมูลงานทุกครั้ง บริษัทจึงคำนวณผลกระทบในด้านต้นทุนจากการเร่งดำเนินการเพื่อทดแทนเวลาที่ขาดแคลนแรงงาน รวมไว้ในราคาประมูล รวมถึงการวางแผนก่อสร้างให้เหมาะสมกับช่วงเวลา ทำให้ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยประสบปัญหาดำเนินการล่าช้าจนถูกเจ้าของโครงการปรับอันเนื่องมาจากสาเหตุการขาดแคลนแรงงานเลย

1.2 ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร

1.2.1 ความเสี่ยงจากพึ่งพิงการประมูลงานราชการเป็นหลัก

บริษัทดำเนินธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ที่มีรายได้ส่วนใหญ่เกิดจากการให้บริการในส่วน ของอาคารราชการ โดยในช่วง 12 เดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2553 รายได้จากส่วนของอาคารราชการคิดเป็นร้อยละ 61.88 ของรายได้จากการให้บริการบำรุงรักษาระบบทั้งหมด ซึ่งในส่วนของอาคารราชการบริษัทจะต้องเข้าประมูล แข่งขันใหม่เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง โดยหน่วยงานแต่ละหน่วยงานของรัฐจะมีการว่าจ้างสัญญาแบบเป็นชุด เช่น อาคาร สำนักงานกลางวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (“สวทช.”) อาคารศูนย์พันธุกรรมวิศวกรรม สวทช. และหอพัก สหกรณ์ สวทช. ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถชนะการประมูลของสัญญาใดสัญญาหนึ่ง ก็จะทำให้เสียสัญญาอื่นที่อยู่ในชุด เดียวกันไปด้วย และอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี บริษัทคาดว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทมีการวางแผนในการเข้าประมูลงานราชการ อย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลที่มีการขยายหน่วยงานเพื่อให้บริการประชาชนในด้านต่าง ๆ และมีนโยบายที่จะว่าจ้างผู้บำรุงรักษาอาคารจากภายนอกมากกว่าการจ้างพนักงานประจำ ทำให้มีอาคารราชการที่ ต้องการบริการจากภาคเอกชนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าบริษัทจะไม่ชนะการประมูลในอาคารเดิมที่บริษัท ดำเนินการอยู่ บริษัทก็เชื่อมั่นว่ายังคงมีความต้องการในบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารที่เพิ่มขึ้นทั้ง ในส่วนภาครัฐและเอกชน ซึ่งบริษัทจะสามารถหางานบริหารอาคารใหม่มาทดแทนงานเดิมได้จนไม่มีผลกระทบต่อผล ประกอบการของบริษัท

1.2.2 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง

ธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารมีการแข่งขันสูงมากเนื่องจากใช้เงินลงทุนต่ำ กระบวนการ ทำงานไม่ซับซ้อน และแรงงานที่ใช้สามารถหาได้ไม่ยาก ทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการจำนวนมากในตลาดที่ดำเนิน ธุรกิจบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร ทำให้มีการแข่งขันในด้านราคาจนทำให้บริษัทมีอัตรากำไรที่ลดต่ำลง จนอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

บริษัทตระหนักดีถึงปัญหาดังกล่าวจึงมุ่งเน้นขยายธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคารในลักษณะ ที่เป็นหน่วยธุรกิจเสริมธุรกิจหลักของบริษัท เพื่อให้มีความครบวงจรครอบคลุมส่วนการติดตั้งและการบำรุงรักษา ดังนั้น แม้ว่าธุรกิจบริการบำรุงรักษาจะมีการแข่งขันที่สูงและอัตรากำไรต่ำ บริษัทก็สามารถดำเนินธุรกิจต่อไป ได้เนื่องจากการเอื้อประโยชน์ของทั้งสองธุรกิจ

1.2.3 ความเสี่ยงจากสภาวะการที่มีอัตราการลาออกพนักงานสูง

ในการดำเนินธุรกิจบริการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร มีกระบวนการทำงานเป็นผลัดหมุนเวียนทั้ง กลางวันและกลางคืน ซึ่งบุคลากรผู้ปฏิบัติงานอาจมีข้อจำกัดหรือความไม่สะดวกในการปฏิบัติงานโดยเฉพาะผลัด กลางคืน ทำให้มีอัตราการลาออกและโยกย้ายงานของบุคลากรดังกล่าวที่สูง โดยในช่วง 1 มกราคม 2553 – 31 ธันวาคม 2553 พนักงานของบริษัทลาออกรวมทั้งสิ้นร้อยละ 2.42 ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการมีบุคลากรไม่ เพียงพอหรือการดำเนินงานไม่ต่อเนื่องจนถึงระดับที่อาจกระทบกระเทือนต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้

บริษัทตระหนักดีถึงปัญหาดังกล่าวจึงมีการวางแผนระบบฐานข้อมูลและระบบการทำงานที่ดี ซึ่งจะทำให้การลาออก ของพนักงานมีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทย่อยที่สุด โดยบริษัทมีการแบ่งการทำงานเป็นทีมโดยการ กระจายข้อมูล อีกทั้งยังมีการอบรมพนักงานใหม่ให้มีความรู้ความเข้าใจในงาน จนสามารถทดแทนกลุ่มคนที่ลาออก ไปได้ ทำให้การโยกย้ายไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของพนักงาน

1.3 ความเสี่ยงผู้ลงทุน

1.3.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 2 กลุ่มหลักภายหลังการกระจายหุ้นเพิ่มทุนให้กับประชาชน คือกลุ่มนายโสรจ โรจนเบญจกุล ถือหุ้นร้อยละ 40.44 และกลุ่มนายไพบุลย์ เขียรพิริยะตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 29.12 ซึ่งทั้งสองกลุ่มถือ หุ้นรวมกันกว่าร้อยละ 69.56 ทั้งสองกลุ่มถือเป็นกลุ่มผู้ร่วมก่อตั้งบริษัท ซึ่งหากทั้งสองกลุ่มมีความเห็นไปในทิศทาง เดียวกันก็สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการบริษัท หรือการ ขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัท กำหนดให้ ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท จึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถ รวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลหรือตรวจสอบเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาได้

1.3.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับเงินปันผลตามมติที่ประชุมคณะกรรมการวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2554

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1 ประจำปี 2554 มีมติให้บริษัท จ่ายเงินปันผล จำนวน 0.10 บาทต่อหุ้น โดยเป็นการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมจำนวน 0.04 บาทต่อหุ้น และจ่ายจากกำไรงวด มิถุนายน 2553 ถึง ธันวาคม 2553 เป็นจำนวน 0.06 บาท ต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผล 0.10 บาทต่อหุ้น ที่ประชุมมีมติเสนอให้ผู้ถือหุ้น รับรองรายการดังกล่าว โดยจะมีประชุมผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่ง บริษัท จะทำการปิดสมุดทะเบียน ในวันที่ 18 มีนาคม 2554 และจะจ่ายเงินปันผลในวันที่ 25 มีนาคม 2554 เป็นผลให้ผู้ลงทุนซึ่งซื้อหุ้น ณ วัน เสนอ ขายหุ้นครั้งแรก หรือผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นหลังจากนั้น แต่ก่อนวันที่ขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 15 มีนาคม 2554 มีสิทธิ์ ได้รับเงินปันผลจำนวนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นจากการเสนอขายครั้งแรก และขายหุ้นไปก่อนวันปิดสมุดทะเบียน จะมีความเสี่ยงในการไม่ได้รับเงินปันผลดังกล่าว