



บริษัท เพช ดีเวลลอปเมนต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นสินค้าระดับไฮเอนด์ (High End) โดยทุกโครงการที่ได้ทำการพัฒนามาและที่จะมีต่อไปในอนาคต นอกจากจะให้ความสำคัญในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการแล้ว ยังต้องมีความโดดเด่นในการออกแบบอาคารและโครงการ รวมถึงความมีมาตรฐานสูงในการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้าอีกด้วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,054.3 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนที่ชำระครบถ้วนแล้วทั้งสิ้น 1,454.3 ล้านบาท มีบริษัทย่อย เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส 1 บริษัท คือ บริษัท วายแอลพี จำกัด (วายแอลพี) และมีกิจการที่ควบคุมร่วมกัน เพื่อพัฒนาโครงการมหานครอีก 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด (พีอาร์อี) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (เพชวัน) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (เพชทู) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (เพชทรี)

บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาโครงการเสร็จสิ้นแล้วจำนวน 2 โครงการ อยู่ระหว่างทำการพัฒนา 1 โครงการ และอยู่ระหว่างเตรียมการพัฒนาอีก 2 โครงการ รายละเอียดดังนี้

โครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว 2 โครงการ ได้แก่

- โครงการไฟคัสเลนคอนโดมิเนียม (Ficus Lane) เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย โครงการตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 44/1 โครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยความสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดเพื่อขายทั้งสิ้น 70 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 910 ล้านบาท
- โครงการศาลาแดงเรสซิเดนเชส (Saladaeng Residences) เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย โครงการตั้งอยู่บนถนนศาลาแดงซอย 1 โครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยความสูง 25 ชั้นจำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อขายทั้งสิ้น 132 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 2,348 ล้านบาท

โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ ได้แก่

- โครงการมหานคร (Mahanakhon) เป็นโครงการใช้ประโยชน์แบบผสมผสาน คือประกอบด้วย ส่วนโรงแรมระดับ 5 ดาว ส่วนพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วี (ในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว) และส่วนพาณิชย์หรือศูนย์การค้า โครงการตั้งอยู่บนถนนนราธิวาสราชนครินทร์ โครงการประกอบด้วยอาคารจำนวน 2 อาคาร คืออาคารเพื่อการพาณิชย์ความสูง 7 ชั้น (อาคารคิวบ์) จำนวน 1 อาคาร และอาคารที่มีการใช้ประโยชน์แบบผสมผสานความสูง 77 ชั้น (อาคารหลัก) อีก 1 อาคาร

โครงการที่อยู่ระหว่างเตรียมการพัฒนาอีก 2 โครงการ ได้แก่

- โครงการหัวหินวิลล่า เป็นโครงการบ้านเดี่ยวแนวราบ ตั้งอยู่บนถนนหัวหินซอย 112 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวนประมาณ 120 หลัง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,800 ล้านบาท

- โครงการหลังสวน เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย ตั้งอยู่บนถนนหลังสวน โครงการจะมีพื้นที่ขายประมาณ 25,000 ตารางเมตร มูลค่าโครงการรวมประมาณ 5,000 ล้านบาท

รายละเอียดข้อมูลโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การพัฒนาของบริษัทฯ ณ 30 กันยายน 2555 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	จำนวนห้อง/พื้นที่ทั้งหมด	มูลค่าโครงการที่รับรู้รายได้แล้ว			ร้อยละความคืบหน้าในการก่อสร้าง	ปีที่คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
			จำนวนห้อง	ล้านบาท	ร้อยละ		
1. โครงการไฟต์ส เลน	บริษัทฯ	70 ห้อง	66	790.0	86.8	100.0	2549
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส	วายแอลพี	132 ห้อง	116	1,929.5	82.2	100.0	2554
3. โครงการมหานคร	เพชรวัน						
3.1 โรงแรมบางกอกเอดิชั่น		159 ห้อง	0	0.0	0.0	3.5	2558
3.2 อาคารพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก	เพชรู	200 ห้อง	0	0.0	0.0	5.1	2558
3.3 ศูนย์การค้า	เพชรรี่	9,826.0	0	0.0	0.0	14.6	2556
3.3.1 อาคารคิวิบี <ul style="list-style-type: none"> ● รีเทล คิวิบี 							
3.3.2 อาคารหลัก <ul style="list-style-type: none"> ● รีเทล ฮิลล์ และ สกาย ออบ เซอร์เวชั่น เดค 							

หมายเหตุ: โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก มีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายรวม 63 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 11,918.3 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 24.9% ของพื้นที่ขายรวม และคิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญารวม 2,859.8 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจองรวม 11 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 2,151 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5% และคิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญาจองรวม 539.0 ล้านบาท รวมเป็นลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะขายและสัญญาจองทั้งสิ้นรวม 74 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 14,069.3 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 29.4% ของพื้นที่ขายรวม และคิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญารวม 3,398.8 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากมูลค่าขายตามสัญญาดังกล่าว โดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

สรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2-12 เรื่องคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน)

สรุปผลการดำเนินงาน

ในปี 2554 บริษัทฯรับรู้รายได้จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส เพียงโครงการเดียวจำนวน 1,041.3 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 58.8 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 1,100.1 ล้านบาท มูลค่าต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยจำนวน 768.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.8 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 165.2 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิ 48.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม ซึ่งขาดทุนสุทธิดังกล่าวจำนวน 48.5 ล้านบาทดังกล่าวเป็นการแบ่งปันกำไรสุทธิสำหรับส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 55.4 ล้านบาท และเป็นขาดทุนสุทธิสำหรับส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2555 (9M55) บริษัทฯรับรู้รายได้จากโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการไฟต์ส เลน จำนวน 912.8 ล้านบาท และมีรายได้อื่นจำนวน 124.6 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งหมด 1,037.3 ล้านบาท มูลค่าต้นทุนขายของห้องชุดพักอาศัยจำนวน 635.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.6 ของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 149.8 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 84.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.2 ของรายได้รวม

สรุปฐานะทางการเงิน

ณ สิ้นปี 2554 และงวด 9M55 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,747.1 ล้านบาท และ 3,819.3 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์หลักประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของโครงการมหานคร สินค้าคงเหลือของโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส โครงการไฟต์ส เลน งานระหว่างก่อสร้างของโครงการมหานคร และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ควบคุมร่วมกัน โดยสินทรัพย์หลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของสินทรัพย์รวมร้อยละ 88.3 และร้อยละ 82.6 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 และงวด 9M55 บริษัทฯมีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,968.8 ล้านบาท และ 2,956.1 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า หนี้สินหลักดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนของหนี้สินรวมร้อยละ 92.8 และ 92.7 ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2554 และงวด 9M55 บริษัทฯมีส่วนของเจ้าของจำนวน 778.4 ล้านบาท และ 863.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯมีการเพิ่มทุนจำนวน 1,444.3 ล้านบาทในปี 2554

การเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2555 ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจำนวน 600,000,000 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯจะมีทุนชำระแล้วจำนวน 2,054,265,670 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,054,265,670 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.3 ของทุนชำระแล้วในปัจจุบันที่ 1,454,265,670 บาท ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อราคาคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นที่อาจลดลงในอนาคต อันเนื่องมาจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณมีจำนวนมากขึ้น

ปัจจัยเสี่ยง (กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2-1 เรื่องปัจจัยความเสี่ยง)

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทฯ บริษัทย่อย และโครงการมหานคร (รวมเรียกว่า บริษัทฯ) ไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการเนื่องจากไม่ต้องการก่อภาระต้นทุนทางการเงิน และยังต้องการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเมืองและแนวเวนคืน รวมทั้งความเสี่ยงต่อการตกต่ำของราคาที่ดินหากระบบขนส่งมวลชนที่มีการวางแผนไว้ล้มเลิกไปหรือยืดระยะเวลาการก่อสร้างออกไป ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการ หรือมีความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินที่อาจมีการปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลที่ดีในการพัฒนา หรืออาจจัดหาได้แต่ต้องมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการในแต่ละปี และเพื่อให้แน่ใจว่าจะมีที่ดินส่วนของการพัฒนาโครงการตลอดเวลา บริษัทฯ จึงได้มีการติดตามและศึกษาข้อมูลเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินในทำเลต่างๆ โดยการศึกษามากที่สุดทางเทคโนโลยีของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง มีการคาดการณ์ทิศทางเทคโนโลยีของเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย และตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียดเพื่อลดความเสี่ยงในทุกๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงการทำสำรวจและจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินทั้งผ่านนายหน้าหรือดำเนินการเอง โดยบริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินด้วยการเข้าเจรจาติดต่อซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรง ทำให้สามารถควบคุมราคาต้นทุนที่ดินให้อยู่ในระดับที่ประเมินแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาขายแล้วสร้างรายได้และกำไรให้กับบริษัทฯ ได้อย่างเหมาะสม

ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ มีโครงการที่กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ 3 โครงการ ได้แก่

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลาการก่อสร้าง (ประมาณการ)	ร้อยละความคืบหน้าโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	
			การก่อสร้าง	การขาย
1. โครงการไฟค์ส เลน	ซอยสุขุมวิท 44/1 (พีชัสวีลด์) ถนนสุขุมวิท	ปี 2547-2549	100.0	91.5
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส	ซอยศาลาแดง 1 ถนนสีลม	ปี 2551-2554	100.0	91.8
3. โครงการมหานคร 3.1 โรงแรมบางกอก เอติชั่น	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ปี 2554-2558	3.5	0.0

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลา การก่อสร้าง (ประมาณการ)	ร้อยละความคืบหน้าโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555	
			การก่อสร้าง	การขาย
3.2 เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก*	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ปี 2554-2558	5.1	24.9
3.3 ศูนย์การค้า				
3.3.1 อาคารคิวบ์ (รีเทล คิวบ์)	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สถานีช่องนนทรี ถนนนราธิวาสราชนครินทร์	ปี 2554-2556	22.2	0.0
3.3.2 อาคารหลัก				
• รีเทล ฮิลล์ และ		ปี 2554-2558	3.7	0.0
• สกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค		ปี 2554-2559	3.7	0.0

* หมายเหตุ: โครงการเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก มีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายรวม 63 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 11,918.3 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 24.9% ของพื้นที่ขายรวม และคิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญารวม 2,859.8 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจบรวม 11 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 2,151 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5% และคิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญาจบรวม 539.0 ล้านบาท รวมเป็นลูกค้าที่ได้ทำสัญญาจะขายและสัญญาจ่อทั้งสิ้นรวม 74 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 14,069.3 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 29.4% ของพื้นที่ขายรวม และคิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญาจบรวม 3,398.8 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯ ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากมูลค่าขายตามสัญญาดังกล่าว โดยจะรับรู้เป็นรายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กำลังดำเนินการพัฒนานั้นอาจเผชิญความเสี่ยงต่อความสำเร็จของโครงการทั้งจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน นอกจากนี้ความสำเร็จของโครงการในอนาคต ยังอาจได้รับผลกระทบจากการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มุ่งเน้นลูกค้ากลุ่มที่พักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วี เช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนวัสดุและแรงงานในการก่อสร้างทำให้ต้นทุนก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นหรือมีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ซึ่งจากปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมาข้างต้นนั้นอาจส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการและผลกำไรของบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตาม ก่อนการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการต่างๆ บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและวางแผนการดำเนินการโครงการต่างๆ เป็นอย่างดี รวมถึงมีการว่าจ้างมืออาชีพเข้ามาช่วยในการดำเนินการส่วนต่างๆ การวางกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน การนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อเพิ่มคุณค่าของโครงการรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ตรงกับความต้องการของลูกค้าเพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้าทำให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ในลักษณะผสมผสาน (Mixed-use)

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่มีการใช้พื้นที่โครงการในลักษณะผสมผสาน (Mixed-use) โดยประกอบไปด้วยส่วนพักอาศัย โรงแรมและศูนย์การค้า ในขณะที่บริษัทฯ มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยเพียงอย่างเดียว ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการไม่คุ้นเคยกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะการใช้พื้นที่ในลักษณะผสมผสาน

อย่างไรก็ตาม พื้นที่ประมาณ 2 ใน 3 ของพื้นที่โครงการมหานครเป็นส่วนของอาคารพักอาศัย ซึ่งบริษัทฯ มีประสบการณ์และความชำนาญในการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้จากวิสัยทัศน์ของผู้บริหารที่เล็งเห็นถึงองค์ประกอบที่

จะให้โครงการมีความสำเร็จ ภายใต้เงื่อนไขความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้ว่าจ้างบริษัทผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์และเป็นมืออาชีพระดับนานาชาติเข้ามาบริหารและดำเนินงานในแต่ละด้านของโครงการ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการจะประสบความสำเร็จเป็นไปตามที่บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายไว้

ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงของโครงการมหานครที่มีขนาดใหญ่

โครงการมหานครมีมูลค่าการลงทุนสูงเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมหรือโครงการในอดีตที่บริษัทฯ เคยทำมา มีความซับซ้อนและมีผู้มีส่วนได้เสียหลากหลาย ความสำเร็จของโครงการจึงมีความสำคัญ และส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม โครงการมหานครมิใช่โครงการเดียวที่บริษัทฯ มีอยู่ บริษัทฯ มีโครงการที่ได้ดำเนินการมาแล้ว 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟคัส เลน และโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมกันประมาณ 3,258 ล้านบาท โครงการมหานครนับเป็นโครงการที่ 3 ที่บริษัทฯ ร่วมลงทุนกับผู้อื่น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนงานที่จะลงทุนในโครงการหัวหินวิลล่าและโครงการหลังสวน ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 6,800 ล้านบาท ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าบริษัทฯ มิได้พึ่งพารายได้ของโครงการมหานครเพียงโครงการเดียว อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จของทุกโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาอยู่ย่อมมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เฉกเช่นเดียวกับการดำเนินธุรกิจโดยทั่วไป

ความเสี่ยงจากการเลือกใช้โรงแรมแบรนด์ใหม่

The Edition เป็นแบรนด์โรงแรมแนวบูทีคระดับพรีเมียมแบรนด์ใหม่ของเครือแมริออทบริหารงานโดยเดอะริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวระดับบน ซึ่งการพัฒนาแบรนด์ให้ประสบความสำเร็จต้องใช้เวลา ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายในช่วงที่แบรนด์ The Edition ยังไม่เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยวในวงกว้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นในศักยภาพการบริหารงานของกลุ่มแมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล อิงค์ (Marriott International, Inc.) (กลุ่มแมริออท) ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงในด้านการบริหารจัดการโรงแรมชั้นนำของโลก ด้วยเครือข่ายนักท่องเที่ยวที่เป็นสมาชิกแมริออท รีวอร์ดส์ (Marriott Rewards) เป็นจำนวนกว่า 33 ล้านรายทั่วโลกของกลุ่มแมริออทจะช่วยให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการในอนาคต

นอกจากโครงการมหานครแล้ว บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศหัวหินวิลล่าซึ่งได้มีการลงนามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและวางมัดจำไปเรียบร้อยแล้ว โดยในส่วนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยแถบหลังสวนได้ลงนามในข้อตกลงการซื้อขายที่ดินดังกล่าวในรูปของบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน (Memorandum of Understanding หรือ MoU) ซึ่งอาจไม่มีผลผูกพันคู่สัญญาตามกฎหมาย ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าความเสี่ยงดังกล่าวมีแต่ไม่มากนักเนื่องจากการลงนามใน MoU ดังกล่าวเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปในการรวบรวมพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเร่งดำเนินการลงนามในสัญญาซื้อจะขายที่ดินภายหลังการเจรจาซื้อจะขายที่ดินสำหรับโครงการนั้นๆ เสร็จสิ้นลง

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการบนพื้นที่เช่า

โครงการมหานครเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ด้วยเนื้อที่รวมประมาณ 7 ไร่ 3 งาน 37.1 ตารางวา บนที่ดินที่โครงการมหานครเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนดจากมิสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯโดยตรง และเช่าช่วงที่ดินอีกจำนวน 5 โฉนดจากมิสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินจาก บริษัท ปิยะภาพ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ การเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นการเช่าระยะยาวรวมระยะเวลาเช่าทั้งสิ้น 103 ปี โดยรวมระยะเวลาการเช่าช่วงแรก 30 ปี และระยะเวลาการเช่าในช่วงต่อไปอีก 3 ช่วง โดย 2 ช่วงแรก จะมีอายุการเช่าช่วงละ 30 ปี และช่วงที่ 3 (ช่วงสุดท้าย) อีก 13 ปี (กรุณาดูสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าดังกล่าวในส่วนที่ 2-5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) ซึ่งเพื่อลดความเสี่ยงจากการไม่ได้ต่อสัญญาเช่าในแต่ละช่วง โครงการมหานครจึงได้มีการป้องกันดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ให้เช่า (คือ มิสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ) และผู้เช่า (โครงการมหานคร) ได้เข้าทำสัญญากำหนดกรอบความตกลงเพื่อกำหนดสิทธิและหน้าที่ระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าโดยครอบคลุมหน้าที่ของผู้ให้เช่าในการดำเนินการเพื่อให้ตนมีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดิน 5 โฉนดที่เป็นของ บริษัท ปิยะภาพ จำกัด จนครบระยะเวลาการเช่ารวม 103 ปี และหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่ดินจะต้องให้ผู้เช่าเช่าที่ดินทั้ง 7 โฉนด จนครบทั้ง 4 ช่วง (รวม 103 ปี)
- (2) ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าและค่าตอบแทนสำหรับการเช่าทั้ง 4 ช่วง (รวม 103 ปี) ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว
- (3) เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญากำหนดกรอบความตกลง สัญญาเช่า และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า และบริษัท ปิยะภาพ จำกัด ได้จำนองที่ดินที่ตนเป็นเจ้าของ รวม 7 โฉนดไว้แก่ผู้เช่าในวงเงินจำนองเท่ากับร้อยละ 125 ของมูลค่าตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุสัญญาเช่า เนื่องจากมีเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งถ้าหากวงเงินจำนองต่ำจนเกินไปจะต้องมีการเพิ่มวงเงินจำนองขึ้นไปจนครบร้อยละ 125 ของราคาตลาด โดยหากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายเท่ากับวงเงินที่จำนองไว้
- (4) บริษัทฯ มีสิทธิในการซื้อที่ดินก่อนบุคคลอื่น หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายที่ดิน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการต้นทุน

ก) ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ ดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆโดยการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกส่งผลให้เกิดความเสี่ยงกรณีผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้าเนื่องจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาด้านแคลนแรงงานหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานให้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างโครงการต่างๆของบริษัทฯ โดยเน้นที่ผลงานก่อสร้างมีคุณภาพที่ดีและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง นอกจากนี้ การทำสัญญาจ้างก่อสร้าง บริษัทฯ ได้มีการกำหนดค่าปรับในกรณีการส่งมอบงานล่าช้า และยังมีบทหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานอีกร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ สามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง ควบคุมต้นทุน และคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด

ข) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโครงการที่ผันแปรตามต้นทุนพลังงานและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน บริษัทฯจึงได้มีการวางแผนการก่อสร้างและประเมินปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างหลักเพื่อทำการต่อราคาและทำสัญญาการจัดซื้อจัดจ้างไว้ล่วงหน้า ส่งผลให้บริษัทฯสามารถควบคุมต้นทุนของโครงการตามงบประมาณที่กำหนดไว้ได้ นอกจากนี้ ในการจัดทำประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างในทุกโครงการ บริษัทฯมีนโยบายสำรองการเพิ่มขึ้นของค่าวัสดุก่อสร้างและค่าก่อสร้าง (Contingency Costs) ประมาณร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการไว้ล่วงหน้าแล้ว ทั้งนี้ ในการดำเนินการที่ผ่านมามีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างอยู่ในวงเงินประมาณการมาโดยตลอด

ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารเป็นชุดเดียวกับกับคณะกรรมการบริษัท

จากการที่ตำแหน่งในการบริหารส่วนใหญ่อยู่ภายใต้อำนาจการควบคุมของกลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ทำให้การบริหารงานส่วนใหญ่ของบริษัทฯขึ้นอยู่กับกลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลในการบริหารจัดการและการตรวจสอบในองค์กร บริษัทฯจึงได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและมีความเป็นอิสระจำนวน 3 ท่าน เพื่อถ่วงดุลอำนาจการบริหารจัดการในระดับหนึ่ง ซึ่งกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ กับรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย โดยหน้าที่หลักของคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นการสอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ รวมถึงการสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวข้องกันและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
2. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ในหรือเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันรายการการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทฯ และ/หรือรายการหรือเรื่องที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทฯ ในกรณีดังกล่าว จะต้องนำเสนอรายการหรือเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อขอความเห็นและนำเสนอคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท เอ็นส์ที แอนด์ ยัง คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด (E&Y) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาภายนอกเพื่อดำเนินการประเมินการควบคุมภายในระดับองค์กรและนำเสนอข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนาปรับปรุง โดย E&Y ได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2555 และให้ความเห็นว่า จากผลการประเมินการควบคุมภายในระดับองค์กรตาม 5 องค์ประกอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ E&Y ไม่พบประเด็นที่เป็นข้อบกพร่องด้านการควบคุมที่เป็นสาระสำคัญ (กรุณาดูรายละเอียดในส่วนที่ 2-10 การควบคุมภายใน)

ความเสี่ยงเรื่องสัญญาเกี่ยวกับโครงการมหานครที่มีความซับซ้อน

ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเนื่องมาจากสัญญาที่มีความซับซ้อน มีเงื่อนไข ข้อจำกัด และเกี่ยวข้องกับกฎหมายต่างประเทศ สัญญาที่เกี่ยวข้องสัมพันธ์และมีเงื่อนไขเวลาที่ผูกพันกัน หากมีปัญหาเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบเป็นวงกว้างและเกิดภาระค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายเกินกว่าที่คาดไว้ ในการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว ฝ่ายกฎหมายของ

บริษัทฯ จึงได้จัดทำทะเบียนควบคุมสัญญาทุกสัญญาซึ่งทะเบียนดังกล่าวนอกจากจะมีรายการหลักๆเช่นเดียวกับทะเบียนสัญญาทั่วไปแล้ว ยังมีการสรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ เช่นเงื่อนไขการจ่ายเงิน ข้อระวังสำคัญของสัญญา เป็นต้น เพื่อให้สะดวกในการติดตามและถ้าจำเป็นต้องทำการแก้ไขเงื่อนไขสัญญาใดๆก็สามารถทำได้ทันต่อเหตุการณ์

ความเสี่ยงจากปัญหากรณีข้อพิพาทกับผู้ร่วมทุนหลักจากบริษัทต่างประเทศในโครงการมหานคร

ความเสี่ยงจากปัญหาข้อพิพาทกับผู้ร่วมทุนหลักต่างประเทศซึ่งอาจไม่สามารถตกลงกันได้โดยง่ายหากมีความเห็นที่ต่างกัน แต่เนื่องจากการตัดสินใจในเรื่องสำคัญๆ ของโครงการ รวมถึงการว่าจ้างผู้รับเหมาหลัก และผู้รับเหมาสำคัญอื่นๆ ได้ดำเนินการผ่านไปเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ความเสี่ยงจากการเกิดข้อพิพาทกับผู้ร่วมทุนหลักต่างประเทศนี้จึงเหลือไม่มากนัก เพราะเรื่องที่ต้องการการตัดสินใจร่วมกันที่ยังเหลืออยู่ที่สำคัญๆ มีอีกไม่มาก ประกอบกับที่ผ่านมาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการผู้ร่วมทุนต่างประเทศก็ให้เกียรติและให้ความไว้วางใจในการตัดสินใจบริษัทมาโดยตลอดอีกด้วย

ความเสี่ยงจากกรณีฟ้องร้องอันเนื่องมาจากการดำเนินการก่อสร้าง

การดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งปลูกสร้างโดยรอบ ซึ่งเป็นความเสี่ยงปกติของธุรกิจ ดังนั้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่รวมถึงบริษัทฯ จึงได้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไว้ โดยบริษัทประกันภัยจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเสียหายที่เกิดขึ้นตามเงื่อนไขในกรมธรรม์ นอกจากนี้ การจัดการการประกันภัยการก่อสร้างดังกล่าวแล้ว เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการฟ้องร้อง บริษัทฯ ยังได้มีมาตรการป้องกันความเสียหายโดยกำกับให้ผู้ควบคุมงานก่อสร้างดูแลตรวจตราพื้นที่ก่อสร้างให้เรียบร้อย อีกทั้งมีการกำหนดให้ผู้ควบคุมงานก่อสร้างและผู้รับเหมาเข้าเยี่ยมเยียนบ้านข้างเคียงอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสอบถามถึงปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้าง และหากมีความเสียหายใดๆเกิดขึ้นให้รีบดำเนินการทันที และหากมีการร้องขอความช่วยเหลือในการ ซ่อมแซมเล็กน้อยๆ จากบ้านข้างเคียงไม่ว่ากรณีใดๆก็ให้เข้าช่วยเหลืออีกด้วย นอกจากนี้กรณีของบ้านข้างเคียงแล้วบริษัทฯ ยังได้กำกับให้ผู้ควบคุมงานและผู้รับเหมาหมั่นตรวจเช็คจากสำนักงานเขตที่โครงการตั้งอยู่ว่ามีการร้องเรียนใดๆมาหรือไม่เพื่อจะได้เข้าเยียวยาได้ทันที่

ความเสี่ยงจากการแข่งขันกับคู่แข่งในธุรกิจหลัก

ก) ความเสี่ยงจากการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในกลุ่มตลาดอาคารพักอาศัยระดับชุปเปอร์ลักซ์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในส่วนของพัฒนาอาคารพักอาศัยระดับชุปเปอร์ลักซ์เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันไม่มากนัก อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยหรือการขายสิทธิการเช่าระยะยาวของห้องชุดเพื่อพักอาศัยของบริษัทประสบความสำเร็จตามแผนที่วางไว้ ก่อนการดำเนินโครงการ บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างบริษัทวิจัยชั้นนำที่มีประสบการณ์ในการวิจัยตลาดที่พักอาศัยทำการศึกษาวิจัยตลาดเพื่อให้ทราบถึงความต้องการของลูกค้า ว่าจ้างมีอาชีพที่มีชื่อเสียงเพื่อออกแบบและก่อสร้างอาคาร ว่าจ้างผู้รับเหมาและผู้ควบคุมผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพที่ดี และว่าจ้างมีอาชีพด้านการขายเพื่อร่วมขายโครงการต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจัดโรดโชว์ (Road Show) เพื่อนำเสนอข้อมูลห้องชุดและจุดเด่นของโครงการแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้บริหารจากการขายห้องชุดเพื่อพักอาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ระดับสูงก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการของบริษัทฯประสบความสำเร็จตามแผนที่วางไว้

ข) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรม

ในปัจจุบันอุตสาหกรรมโรงแรมมีการแข่งขันที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการโรงแรมหลายรายมุ่งเน้นการให้บริการแก่ลูกค้าระดับบนเช่นเดียวกับโรงแรมบางกอกเอดิชั่น การแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และกำไรของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม นอกจากการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิดจากผู้บริหารของบริษัทฯแล้ว การวางกลยุทธ์ด้านการตลาดที่ชัดเจนของโรงแรมบางกอกเอดิชั่นซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าโรงแรมระดับบนที่มีชื่อเสียงระดับโลกภายใต้กลุ่มแมริออท และบริหารงานภายใต้ เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน โฮเทล คัมพานี (The Ritz-Carlton Hotel Company) จะช่วยให้โรงแรมบางกอกเอดิชั่นเป็นที่รู้จักจากลูกค้าระดับบนอย่างทั่วถึงอีกด้วย

ค) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจศูนย์การค้า

การแข่งขันของศูนย์การค้าทั้งจากการขยายสาขาของผู้ค้าปลีกรูปแบบใหม่ (Modern Trade Retailers) และการขยายตัวของผู้ค้าปลีกที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้ารอบๆชุมชน (Community Mall) อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่อาจต้องปรับตัวลดลง รวมถึงความเสี่ยงในเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ (Life Style Center) ของบริษัทฯอาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

เพื่อให้มีการดำเนินงานศูนย์การค้าในโครงการมหานครของบริษัทฯประสบความสำเร็จ บริษัทฯจึงได้มีการว่าจ้าง ฮัสแบนด์ รีเทล คอนซัลติง (Husband Retail Consulting) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านศูนย์การค้าที่มีผลงานในการเป็นที่ปรึกษาในประเทศต่างๆเข้ามาเป็นที่ปรึกษาในการกำหนดรูปแบบที่เหมาะสม (Retail Mix) ของผู้เช่าศูนย์การค้า การสร้างความแตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นจะทำให้ศูนย์การค้าของบริษัทฯมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ ด้วยประสบการณ์ในการวางแผนและจัดหาร้านค้าผู้เช่าของมืออาชีพ ทำให้บริษัทฯมีความมั่นใจว่าศูนย์การค้าจะประสบความสำเร็จตามที่วางแผนไว้ และมีลูกค้าหมุนเวียนเข้ามาใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ

ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กรณีอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯในอนาคต

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯได้ อย่างไรก็ตาม การติดตามอัตราแลกเปลี่ยนอย่างใกล้ชิดรวมถึงการเลือกใช้เครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในเวลาที่ถูกต้องจะทำให้บริษัทฯ สามารถลดผลกระทบจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนได้

ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯมีรายได้ไม่สม่ำเสมอและมีผลการดำเนินงานขาดทุนในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯจะมีการรับรู้รายได้ที่ไม่สม่ำเสมอซึ่งเป็นลักษณะปกติของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อแล้วเท่านั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 บริษัทฯมีโครงการอาคารพักอาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการรอโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไฟศาลเลน ซึ่งมีห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 4 ห้อง มูลค่าตามบัญชี 71.7 ล้านบาท (มูลค่าขาย

ประมาณ 120.1 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้อยู่ได้ในปี 2556 และโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส ซึ่งมีการรับรู้อยู่ได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปแล้วจำนวน 117 ห้อง (มูลค่าขายประมาณ 1,929.5 ล้านบาท) คงเหลือห้องชุดเพื่อพักอาศัยที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน 16 ห้อง มูลค่าตามบัญชี 269.1 ล้านบาท (มูลค่าขายประมาณ 418.5 ล้านบาท) ซึ่งมีลูกค้าทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว 9 ห้อง (มูลค่าประมาณ 200.4 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้อยู่ได้เพิ่มขึ้นในปี 2556 นอกจากนี้ บริษัทฯอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการมหานคร โดยคาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้อยู่ได้ในส่วนของอาคารศูนย์การค้าริเทล คิวบ์ ซึ่งอยู่ในอาคาร คิวบ์ (Cube Tower) ซึ่งจะแล้วเสร็จเป็นส่วนแรกในปี 2556 จำนวนประมาณ 5,253 ตารางเมตร สำหรับการรับรู้อยู่ได้ โครงการมหานครในส่วนของการขายสิทธิการเช่าระยะยาวในห้องชุดเพื่อพักอาศัย รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากการให้เช่าศูนย์การค้าริเทล ฮิลล์ และพื้นที่จุดชมวิวกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค ที่อยู่ในอาคารหลัก (Main Tower) คาดว่าจะสามารถรับรู้อยู่ได้ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นไป ซึ่งจากประมาณการดังกล่าวจะพบว่า ในปี 2556 บริษัทฯจะมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าริเทล คิวบ์ ที่อยู่ในอาคารคิวบ์ (Cube Tower) เท่านั้น ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสม่ำเสมอในรายได้มากขึ้น บริษัทฯ จึงได้อยู่ระหว่างการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการหิวหินวิลล่าและโครงการอาคารพักอาศัยบริเวณถนนหลังสวน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเริ่มรับรู้อยู่ได้ในส่วนของโครงการตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป

ความเสี่ยงด้านความเพียงพอของเงินลงทุนในโครงการมหานคร

เนื่องจากโครงการมหานครเป็นโครงการลงทุนที่มีมูลค่าเงินลงทุนรวมประมาณ 13,000 ล้านบาท ดังนั้นการจัดโครงสร้างแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมกับภาระต้นทุนจะส่งผลต่ออัตราผลตอบแทนอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันกิจการที่ควบคุมร่วมกันมีการพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากผู้ถือหุ้นเป็นส่วนใหญ่ ณ สิ้นงวด 9M55 มูลค่าเงินลงทุนในโครงการมหานครมีจำนวน 4,052.0 ล้าน ยังคงเหลือภาระในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 6,500 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าแหล่งเงินทุนจะมาจาก

- สินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ โดยในวันที่ 9 มีนาคม 2555 กิจการที่ควบคุมร่วมกันได้ลงนามในสัญญาสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งวงเงินกู้รวม 5,400 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้าที่จองและทำสัญญาจะซื้อจะขายของโครงการมหานคร

ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯคาดว่าในช่วงที่การก่อสร้างโครงการมหานครยังไม่แล้วเสร็จ งบการเงินรวมของบริษัทฯ อาจแสดงผลขาดทุนและอาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัทฯ จนไม่อาจจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตาม หากโครงการมหานครทั้งโครงการประสบความสำเร็จและสามารถรับรู้อยู่ได้ได้อย่างเต็มที่ในปี 2558 แล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีผลกำไรและสามารถจ่ายเงินปันผลได้อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นเพื่อให้เกิดการรับรู้อยู่ได้ในระหว่างการก่อสร้างโครงการมหานคร บริษัทฯ จึงได้ทำการก่อสร้างโครงการหิวหินวิลล่าซึ่งคาดว่าจะสามารถรับรู้อยู่ได้ในระหว่างปี 2556 - 2557 และโครงการหลังสวนที่คาดว่าจะรับรู้อยู่ได้ในระหว่างปี 2557-2558 ซึ่งหากบริษัทฯมีผลกำไรและไม่มีข้อจำกัดเรื่องการจ่ายเงินปันผลกับสถาบันการเงินใดๆที่อาจมีเนื่องจากการกักเงินมาเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ก็จะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

ความเสี่ยงด้านกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ

ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องจากโครงสร้างการถือหุ้นที่อาจไม่เป็นไปตามกฎหมายอื่น

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มาตรา 4, มาตรา 36 และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 โดยสำนักกรรมาภิบาลธุรกิจ กรมธุรกิจการค้าให้ความเห็นโดยสรุปได้ดังนี้ เมื่อพิจารณาข้อมูลจากสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัท เพช เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด มีคนต่างด้าวถือหุ้นในสัดส่วนไม่เกินกึ่งหนึ่งของหุ้นทั้งหมด จึงไม่เข้าข่ายเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา 4 แห่งพระราชประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

ในประเด็นพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มาตรา 36 ตามสัญญา Joint Venture Agreement (สัญญาร่วมทุน) ระหว่างนาย สรพจน์ เตชะไกรศรี บริษัท ไอทีเจ โฮลดิ้งส์ และ บริษัท ไอพีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี ซึ่งได้ระบุดำเนินการร่วมทุนตามรายละเอียดสาระสำคัญตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2-13 นั้น พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 มาตรา 36 ได้กล่าวถึงในเรื่องการถือหุ้นแทนบุคคลต่างด้าว บริษัทและโครงการมหานคร ทั้ง 4 บริษัทไม่ได้มีการถือหุ้นแทนบุคคลต่างด้าวแต่อย่างใด จึงไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต

ในเดือนพฤษภาคมและกรกฎาคม 2555 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อสร้างอาคารจอดรถตามสัญญาบริหารจัดการกับกลุ่มแมริออท สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ร่วมทุนต่างด้าวในโครงการมหานครดังกล่าวอาจทำให้โครงการมหานครดังกล่าวไม่สามารถถือครองที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้การจัดให้มีอาคารจอดรถเป็นไปอย่างถูกต้องและการจัดการดังกล่าวจะเป็นไปในลักษณะเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว

ความเสี่ยงจากการที่โครงการมหานครดำเนินการก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 โครงการมหานครดำเนินการก่อสร้างฐานรากโครงสร้างอาคารทั้ง 2 อาคาร ได้แก่ อาคารหลัก และอาคารคิวบ์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้างฐานรากตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 39 ทวิ เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2554 อย่างไรก็ตาม โครงการมหานครยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างโครงการมหานคร ดังนั้น การดำเนินการโดยอาศัยกฎหมายตามมาตรา 39 ทวิ ดังกล่าวทำให้โครงการมหานครมีความเสี่ยงที่อาจจะต้องมีการแก้ไขแบบอาคาร เพื่อให้กรุงเทพมหานครสามารถออกใบอนุญาตได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทำให้โครงการมหานครมีความล่าช้ากว่าแผนงานที่วางไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

การก่อสร้างภายใต้การขออนุญาตตามมาตรา 39 (ทวิ) เป็นวิธีการทั่วไปที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่ เนื่องจากสามารถร่นระยะเวลาในการก่อสร้างลงได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทุก บริษัทฯจะต้องทำการศึกษาข้อมูล กฎ ระเบียบ และกฎหมายเกี่ยวกับการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี โดยในส่วนของโครงการมหานครนั้น ได้ผ่านขั้นตอนการตอบข้อทักท้วงของกรุงเทพมหานครไปแล้วอยู่ระหว่างนำเข้าคณะกรรมการออกใบอนุญาตก่อสร้าง โดยที่ในข้อทักท้วงดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นการให้แสดงรายการในแบบก่อสร้างให้ชัดเจนขึ้น ดังนั้นจึงทำให้บริษัทฯมีความมั่นใจว่าจะได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง นอกจากนี้ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการมหานครได้ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วตามหนังสือลงวันที่ 23 กันยายน 2552

ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจดทะเบียนแบ่งแยกสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากการจดทะเบียนแบ่งแยกสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นหนึ่งในเงื่อนไขตามสัญญาที่ทำไว้กับกลุ่มแมริออต ดังนั้น บริษัทฯจึงอาจมีความเสี่ยงกรณีไม่สามารถจดทะเบียนแบ่งแยกสิ่งปลูกสร้างตามเงื่อนไขได้เนื่องจากไม่มีข้อบ่งชี้แน่ชัดว่ากรมที่ดินจะรับจดทะเบียนแบ่งแยกสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

กรมที่ดินได้ตอบข้อหารือโดยให้ความเห็นว่าการกระทำดังกล่าวสามารถกระทำได้เนื่องจากไม่มีกฎหมายห้ามไว้ ซึ่งบริษัทฯได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงวันกำหนดที่ต้องจดทะเบียนดังกล่าวตามสัญญาเป็นวันที่ 31 ตุลาคม 2557 เนื่องจากการจดทะเบียนดังกล่าวจะกระทำได้ในวันที่สิ่งปลูกสร้างใกล้แล้วเสร็จเท่านั้น ทั้งนี้ กลุ่มแมริออตตกลงเปลี่ยนแปลงวันกำหนดตามที่บริษัทฯแจ้งไปแล้ว

ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯพยายามลดความเสี่ยงด้วยการศึกษาข้อมูลการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานราชการอย่างละเอียด และได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยพิจารณาตามข้อกำหนด ข้อบังคับและกฎหมายต่างๆ อย่างละเอียด ทั้งนี้ ในทุกโครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วนั้น บริษัทฯได้รับใบอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วทั้งสิ้น ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจึงไม่มีผลกระทบต่อโครงการที่ได้ดำเนินการไปแล้วแต่อย่างใด

ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรีเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพียงกลุ่มเดียว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2555 กลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรีซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 77.96 ของทุนชำระแล้ว จึงทำให้กลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรีสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด รวมถึงมติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นเสนอได้

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะทำให้กลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี มีสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 55.19 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังจากเสนอขายหุ้นในครั้งนี้นอกจากนี้ บริษัทฯยังได้มีการแต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่าน ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่หลากหลายเข้าเป็นกรรมการอิสระและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ และพิจารณาเพื่อมิให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ การถือหุ้นในลักษณะกระจุกตัวโดยกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ยังทำให้โอกาสที่บริษัทจะถูกครอบงำกิจการ (Takeover) โดยบุคคลอื่นไม่สามารถเกิดขึ้นได้โดยปราศจากการยินยอมของผู้ถือหุ้นกลุ่มนี้

ความเสี่ยงจากการเสนอขายหลักทรัพย์

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่บริษัทฯเสนอขายให้ประชาชนในครั้งนี้เป็น การเสนอขายก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) ในการรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดรองและอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาที่ได้คาดการณ์ไว้ หากหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 โดยบริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ ในเบื้องต้นแล้ว และมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยการรับหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องมูลค่าหุ้นสามัญตามราคาตลาด (Market Capitalization) ทั้งสิ้นต้องไม่น้อยกว่า 5,000 ล้านบาท และการกระจายการถือหุ้นรายย่อย ซึ่งบริษัทฯ จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 1,000 รายและถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้ว โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวแต่ละรายต้องถือหุ้นไม่น้อยกว่า 1 หน่วยการซื้อขาย ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับมูลค่าหุ้นสามัญตามราคาตลาดและการกระจายการถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด

การเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชน

บริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งจะทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 2,054,265,670 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั้งจำนวน คิดเป็นร้อยละ 29.21 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ และจะนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)