



## 1. ปัจจัยความเสี่ยง

ก่อนการตัดสินใจในการลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหุ้นสามัญของบริษัท ตลอดจนข้อมูลรายละเอียดอื่นในเอกสารฉบับนี้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหัวข้อนี้มิได้เป็นความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทมิได้รับทราบในขณะนี้ หรือที่บริษัทเห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ หรือผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้

อนึ่ง ข้อความในลักษณะการคาดการณ์ในอนาคตที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “เห็นว่า” “อาจจะ” “มีแผนการ” หรือ “ประมาณ” เป็นต้น หรือคำหรือข้อความอื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกัน หรือการคาดการณ์เกี่ยวกับแผนการประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของบริษัท นโยบายของรัฐบาล และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนได้

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท ตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงเจ้าของทรัพย์สินเพื่อนำทรัพย์สินมาทำการประมุล

- ปรับปรุงข้อมูลไตรมาส 1/2556
- เพิ่มชื่อเจ้าของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่บริษัทให้บริการในการประมุล ได้แก่ รถยนต์และรถจักรยานยนต์ โดยมีสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 90 ของรายได้รวมของบริษัทตลอดระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา ทั้งนี้ ในปี 2555 และงวด 3 เดือนปี 2556 บริษัทมีการจัดหาจำนวนรถยนต์และรถจักรยานยนต์ส่วนใหญ่ผ่านเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นนิติบุคคลในสัดส่วนประมาณร้อยละ 77 และ 95 ของทรัพย์สินที่นำเข้ามาประมุลและประมุลจบ ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เจ้าของทรัพย์สินเป็นสถาบันการเงินซึ่งมีการปล่อยสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์และนำรถยืมจากลูกค้ามาทำการประมุล อาทิเช่น ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท อยุรยา แคปปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด เป็นต้น โดยจำนวนรถยนต์ของเจ้าของทรัพย์สินที่นำมาประมุล 3 รายแรกมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 55 - 56 ของการจัดหาทรัพย์สินของบริษัทในปี 2555 และงวด 3 เดือนปี 2556 และมีบริษัทลิสซึ่งรายหนึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่บริษัททำการประมุลและประมุลจบในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 - 33 ของการจัดหาทรัพย์สินของบริษัทในปี 2555 และงวด 3 เดือนปี 2556 โดยการพึ่งพิงผู้ประกอบการทั้ง 3 รายดังกล่าวนี้ มีสาเหตุมาจากทั้ง 3 รายถือเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ 3 ใน 4 รายแรกของธุรกิจเช่าซื้อรถยนต์ ซึ่งมีนโยบายที่จะไม่ทำการประมุลรถยนต์และรถจักรยานยนต์ซึ่งยืมจากการผัดผ่อนชำระหนี้ด้วยตนเอง เพื่อความโปร่งใสในการทำธุรกิจ อย่างไรก็ตามบริษัทอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินเข้ามาดำเนินธุรกิจจัดการประมุลด้วยตนเอง หรือนำทรัพย์สินไปทำการประมุลที่บริษัทอื่น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการค้าเนินธุรกิจของบริษัทได้

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทได้ทำการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวแล้วเชื่อว่าโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีไม่สูงมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงินที่เป็นลูกค้าหลักของบริษัทนั้น มีนโยบายมุ่งเน้นในการประกอบธุรกิจหลักของตนเอง และต้องการความโปร่งใสในการทำประมุล โดยหากสถาบันการเงินดังกล่าวหันมาดำเนินธุรกิจประมุลรถภายหลังจากยึดรถแล้ว จะมีสถานะเป็นผู้ยึดรถและผู้ประมุลขายพร้อมกัน ดังนั้น อาจก่อให้เกิดข้อพิพาทจากการฟ้องร้องของลูกค้าที่ถูกยึดรถเนื่องจากลูกค้าที่ถูกยึดรถจำนวนหนึ่งต้องการความโปร่งใสจากการขายทอดตลาด สำหรับความเสี่ยงในการที่สถาบันการเงินดังกล่าวจะนำทรัพย์สินไปทำการประมุลที่บริษัทอื่นนั้น บริษัทเชื่อมั่นว่าความได้เปรียบจากประสบการณ์ด้านการจัดการประมุลของบริษัทที่สั่งสมมากกว่า 20 ปี และการให้บริการที่ดี ทำให้บริษัทมีฐานลูกค้าที่ให้ความไว้วางใจและใช้บริการกับ



บริษัทอย่างต่อเนื่องจำนวนมาก รวมถึงการให้บริการ โดยเน้นคุณภาพและสร้างความน่าเชื่อถือ อาทิเช่น การมีพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินกระจายกว่า 20 จุดทั่วทุกภูมิภาคในประเทศ การให้บริการตรวจสอบสภาพรถยนต์โดยหน่วยงานที่มีความชำนาญโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายก่อนเข้าทำการประมูลที่สำนักงานใหญ่ สาขาไปรษณีย์ไทย (แจ้งวัฒนะ) **(ยกเลิกในเดือนมีนาคม 2556)** และสาขา รังสิต ตลอดจนรับประกันคืนเงินสินค้าในระยะเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังการประมูลหากผู้ได้รับสินค้าไม่ได้รับสินค้าตรงตามสภาพที่ระบุ จึงก่อให้เกิดความเชื่อถือในระบบการบริหารจัดการของบริษัท ซึ่งจะเป็นอุปสรรคต่อการเข้ามาของกลุ่มคู่แข่งรายใหม่ที่ต้องอาศัยระยะเวลาในการการพัฒนาเพื่อให้เกิดความทัดเทียมในการดำเนินธุรกิจกับบริษัทซึ่งเป็นผู้ประกอบการรายเดิม

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยเพิ่มสัดส่วนการบริหารรถยนต์และรถจักรยานยนต์จากแหล่งอื่นๆ เพิ่มขึ้น ทั้งจากบริษัทเอกชนอื่น รวมทั้งจากบุคคลรายย่อยผ่านช่องทางการตลาด การส่งเสริมการขาย อาทิเช่น การให้ส่วนลดค่าธรรมเนียมในการนำรถเข้าประมูล การไม่เสียค่าใช้จ่ายหากรถที่นำเข้ามาประมูลไม่สามารถประมูลได้ และการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ผู้มีความชำนาญให้คำแนะนำในการประเมินราคารถยนต์ก่อนเข้าทำการประมูล เป็นต้น ซึ่งบริษัทมีการทบทวนและปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์การแข่งขันอย่างต่อเนื่อง โดยกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลให้บริษัทลดการพึ่งพิงจากผู้จัดการรถยนต์และสามารถขยายฐานลูกค้าบุคคลที่นำรถยนต์เข้ามาประมูลให้มีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากในปี 2553 – 2555 **และงวด 3 เดือนปี 2556** บริษัทมีสัดส่วนจำนวนรถของลูกค้าที่นำรถยนต์เข้ามาประมูลและประมูลจบซึ่งเป็นนิติบุคคลต่อบุคคลคิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 90:10 เท่ากับ 76:24 **เท่ากับ 77:23 และเท่ากับ 76:24** ตามลำดับ ซึ่งแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนลูกค้าที่เป็นบุคคลดังกล่าวนี้ จะทำให้บริษัทลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงบริษัทอิสระ และคู่ค้ารายดังกล่าวลง

## 1.2 ความเสี่ยงจากอุทกภัย

- อัปเดตข้อมูลล่าสุด ไตรมาส 1/2556

ปัญหาหาอุทกภัยซึ่งครอบคลุมในหลายพื้นที่ ทั้งในเขตภาคเหนือ ภาคกลาง และ กรุงเทพฯ ปริมาณตลอดปลายปี 2554 ที่ผ่านมา ส่งผลให้บริษัทได้รับผลกระทบทั้งทางตรงจากความเสี่ยงในกรณีที่น่าไหลบ่าเข้าสู่พื้นที่ของการประมูลหรือพื้นที่สต็อกที่เก็บรถยนต์เพื่อเข้าร่วมประมูลอันนำมาซึ่งความเสียหายต่อทรัพย์สินและผลกระทบทางอ้อมจากการที่มีผู้เข้าร่วมประมูลรถยนต์และรถจักรยานยนต์ลดลงหากขาดการบริหารจัดการที่ดีเพียงพอ

ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการในการรับมือกับปัญหาอุทกภัยอย่างรอบด้าน โดยมีการจัดเตรียมพื้นที่ซึ่งมีระดับความสูงพื้นระดับน้ำท่วมในหลายพื้นที่ ตลอดจนจัดหาพื้นที่เพื่อจัดเก็บสต็อกรถยนต์และรถจักรยานยนต์กว่า 21 แห่งกระจายอยู่ทั่วภูมิภาค **ซึ่งนอกจากเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของทรัพย์สินแล้วนั้น บริษัทยังสามารถใช้เป็นพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินในกรณีที่มีบางพื้นที่เกิดอุทกภัยในอนาคต สำหรับพื้นที่** ในเขตสำนักงานใหญ่ บริษัทมีการมาตรการในการป้องกันอุทกภัยโดยจัดเตรียมแผน Safety zone เพื่อใช้ในกรณีฉุกเฉิน โดยการจัดทำแนวดินเพื่อป้องกันทรัพย์สินและรถยนต์ในเขตพื้นที่ของสำนักงานใหญ่ ซึ่งในปลายปี 2554 ที่ผ่านมา บริษัทได้สร้างแนวพื้นที่ปลอดภัย (“ Safety Zone”) สูงระดับ 2 เมตรในเนื้อที่ 3 ไร่ และแนวสูงระดับ ½ เมตรในเนื้อที่ 6 ไร่ ในเขตสำนักงานใหญ่ **นอกจากนี้ในปี 2556 บริษัทได้ขยายพื้นที่ Safety zone สูงระดับ 3 เมตรในเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่เพิ่มเติม** ตลอดจนทำประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง รถยนต์และรถจักรยานยนต์รวมถึงเฟอร์นิเจอร์ไว้ในเขตพื้นที่สำนักงานใหญ่และสถานที่ในการดูแลทรัพย์สินของบริษัททั่วประเทศ 24 แห่ง บริษัทจึงประเมินว่าสามารถบริหารความเสี่ยงนี้ได้ในเกณฑ์ดี อย่างไรก็ดี ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยได้รับผลกระทบจากปัญหาอุทกภัยที่เคยเกิดขึ้นแต่อย่างใด

## 1.3 ความเสี่ยงจากความเสียหายของทรัพย์สินที่ใช้ในการประมูลระหว่างที่อยู่ในความครอบครองของบริษัท

จากการที่ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ทำการประมูลนั้น เป็นรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ซึ่งยึดจากผู้ครอบครองซึ่งผิวนัดชำระหนี้ โดยตามสัญญาเช่าซื้อนั้นผู้ครอบครองจะมีระยะเวลาหนึ่งในการดำเนินการไถ่ถอน ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวไม่สามารถนำมาทำการประมูลได้โดยทันที **และตามเงื่อนไขสัญญาระหว่างบริษัทกับสถาบันการเงินนั้น บริษัทจะต้องทำการรับฝากรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ที่ถูกยึดเพื่อรอการประมูล ทำให้รถยนต์ดังกล่าวจะถูกจัดเก็บไว้ในพื้นที่และความดูแลของ**



บริษัท โดยมีระยะเวลาจัดเก็บทรัพย์สินก่อนการประมูลเฉลี่ย 1 – 45 วัน สำหรับรถยนต์และ 1 – 15 วันสำหรับรถจักรยานยนต์ รวมทั้งบริษัทยังเป็นผู้รับผิดชอบในการขนย้ายทรัพย์สินดังกล่าวจากสถานที่จัดเก็บทรัพย์สินไปยังสถานที่ประมูล ทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการรับผิดชอบต่อค่าเสียหายในกรณีทรัพย์สินอาจสูญหายหรือเสียหายในระหว่างที่อยู่ภายใต้การดูแลของบริษัทได้

ทั้งนี้ บริษัท มีมาตรการในการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่รถเกิดอุบัติเหตุหรือความเสียหายในระหว่างที่รถอยู่ในความครอบครองของบริษัท โดยการติดตั้งกล้องวงจรปิดในพื้นที่ที่จัดเก็บทรัพย์สิน การควบคุมการเข้าออกในพื้นที่ การว่าจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของบริษัทและจัดหาจากภายนอกเพื่อรักษาการตลอด 24 ชั่วโมงในทุกพื้นที่ซึ่งมีการจัดเก็บรถ โดยตามสัญญาระบุให้บริษัทรักษาความปลอดภัยใช้ค่าเสียหายที่เกิดต่อทรัพย์สินและบริษัทในกรณีที่ความเสียหายเกิดจากการกระทำหรือคนเว้นการกระทำ หรือความบกพร่องจากการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทรักษาความปลอดภัย รวมทั้งมีการทำประกันภัยทรัพย์สินในวงเงินรวม 242 ล้านบาท สำหรับพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล และในวงเงินรวม 324 ล้านบาทสำหรับทรัพย์สินที่จัดเก็บตามพื้นที่ต่างๆในต่างจังหวัด นอกจากนี้ในส่วนของการขนย้ายทรัพย์สิน บริษัทได้ให้ผู้ว่าจ้างทำการขนย้ายทรัพย์สินทำประกันภัยจากความเสียหายระหว่างขนย้ายทรัพย์สินซึ่งครอบคลุมถึงความคิดทั้งปวงของผู้รับจ้างรวมทั้งผู้รับจ้างช่วง ซึ่งบริษัทเชื่อว่าการดำเนินการตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น สามารถลดทอนความเสี่ยงในการที่ทรัพย์สินจะเกิดการสูญหายหรือเสียหายระหว่างการดูแลของบริษัทได้ในระดับหนึ่ง โดยในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยมีกรณีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์สูญหายจากพื้นที่จัดเก็บทรัพย์สินของบริษัท

#### 1.4 ความเสี่ยงจากความเสียหาย/สูญหายของทรัพย์สินในช่วงระยะเวลาที่ให้เครดิตลูกค้า

- อัปเดตเงื่อนไขสิทธิพิเศษ เริ่มใช้ 1

ก.ค. 56

จากการที่บริษัทมีการส่งเสริมการประมูล โดยให้สิทธิพิเศษแก่ลูกค้า โดยนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556

บริษัทมีการจัดการส่งเสริมการขายโดยให้สิทธิพิเศษ (VIP Card) ให้แก่ลูกค้าผู้เข้าประมูลที่มีการติดต่อกับบริษัทเพื่อกระตุ้นให้เกิดการประมูลเพิ่มขึ้น ดังนี้

หลักเกณฑ์	Super Platinum	Platinum	Gold
ยอดซื้อรถสะสมย้อนหลัง 1 ปี (ลูกค้าต้องไม่เคยมีประวัติคืนรถขำระหนี้)	สูงสุด 10 ลำดับแรก	100 คัน ขึ้นไป	70 คัน ขึ้นไป
<b>สิทธิพิเศษ</b>			
1. การวางมัดจำป้ายและการชำระเงินมัดจำ	ไม่ต้องวางมัดจำป้าย และกรณีไม่นำรถกลับไม่ต้องชำระเงินมัดจำ 10%		
2. จำนวนรถที่สามารถทำการประมูล	ไม่จำกัดจำนวน	ไม่จำกัดจำนวน	ไม่จำกัดจำนวน
3. ระยะเวลาในการโอนเงินเพื่อชำระค่ารถ - กรณีไม่นำรถกลับในวันประมูล <sup>1/</sup> - กรณีนำรถกลับภายในวันประมูล	ภายใน 4 วันทำการ จ่ายชำระด้วยเช็คสั่งจ่าย ล่วงหน้าไม่เกิน 3 วันทำการ <sup>2/</sup> ในวงเงิน ไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยส่วนที่เกิน 3 ล้านบาท ต้องชำระด้วยเงินสด	ภายใน 4 วันทำการ จ่ายชำระด้วยเช็คสั่งจ่าย ณ วัน ประมูล ในวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยส่วนที่เกิน 3 ล้านบาท ต้องชำระด้วยเงินสด	ภายใน 4 วันทำการ จ่ายชำระด้วยเช็คสั่งจ่าย ณ วัน ประมูลในวงเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท ส่วนที่เกินต้องชำระ ด้วยเงินสด
จำนวนรายชื่อ (1 ก.ค. 56)	10	58	110

ที่มา : บริษัท

1/ การประมูลสัญญาต้องได้ชำระภายใน 3 วันทำการหลังวันประมูล

2/ การประมูลสัญญาจะจ่ายเช็คลงวันที่ล่วงหน้าได้ไม่เกิน 2 วันทำการหลังวันประมูล



ซึ่งลูกค้ากลุ่ม Super Platinum และ Platinum ที่มีความประสงค์จะนำรถออกจากบริษัททันที ณ วันที่ชนะการประมูล จะได้รับสิทธิพิเศษสามารถจ่ายชำระค่ารถยนต์ที่ประมูลได้ด้วยเช็คไม่เกิน 3 ล้านบาท ในขณะที่ลูกค้าประเภท Gold สามารถจ่ายชำระค่ารถยนต์ที่ประมูลได้ด้วยเช็คไม่เกิน 2 ล้านบาท และชำระมูลค่าส่วนที่เกินด้วยเงินสด ทั้งนี้ลูกค้า Super Platinum สามารถจ่ายชำระด้วยเช็คลงวันที่ล่วงหน้าไม่เกิน 3 วันทำการ นับจากวันประมูล ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในกรณีที่เช็คจ่ายชำระดังกล่าวไม่สามารถเรียกเก็บชำระได้

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงนี้เป็นอย่างดีและได้พยายามป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยในการพิจารณาให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ประมูล บริษัทได้ทำการเก็บสถิติผู้ประมูลซื้อรถยนต์ย้อนหลังตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2555 เป็นต้นมาเพื่อทำการวิเคราะห์ ทั้งในด้านของปริมาณการซื้อขาย ลักษณะผู้ซื้อ การติดต่ออย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น รวมทั้งเป็นผู้ประมูลที่ไม่เคยมีประวัติผิดนัดชำระเงินมาก่อน นอกจากนี้ ภายหลังจากชนะประมูลบริษัทยังเป็นผู้เก็บรักษาเล่มทะเบียนรถทุกคันและจะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อภายหลังจากที่ผู้ซื้อทำการชำระเงินครบทั้งจำนวน ซึ่งเป็นการป้องกันความเสี่ยงจากการนำรถดังกล่าวไปขายจำหน่ายหรือโอนต่อ อีกทั้งบางส่วนของผู้ซื้อรถดังกล่าวเป็นลูกค้าซึ่งนำรถมาประมูลขายกับบริษัทจึงเปรียบเสมือนบริษัทมีทรัพย์สินของลูกค้าเป็นหลักประกันเช่นกัน ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการในการทบทวนการจัดประเภทลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยหากลูกค้าใดที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด หรือ มีพฤติกรรมที่อาจก่อให้เกิดความเสียหาย บริษัทจะทำการยุติสิทธิพิเศษในทันที ด้วยแนวทางการดำเนินการดังกล่าว บริษัทเชื่อมั่นว่าจะป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวได้

#### 1.5 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าที่

- อัปเดตการจดทะเบียนจำยอม และข้อมูลไตรมาส 1/2556

ปัจจุบันสำนักงานใหญ่และสถานที่จัดประมูลหลักของบริษัทตั้งอยู่ในพื้นที่ชอยสหการประมุล ถนนประชาอุทิศ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ในพื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วยอาคารสำนักงานและอาคารสำหรับจัดการประมูล ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของบริษัท รวมถึงพื้นที่ตรวจสอบสภาพรถยนต์ และพื้นที่จัดเก็บรถยนต์และจักรยานยนต์ ซึ่งทั้งหมดตั้งอยู่บนที่ดินหลายแปลงคิดเป็นพื้นที่รวมกันประมาณ 42 ไร่ ซึ่งบริษัทเช่าจากเจ้าของที่ดินหลายราย โดยมีจำนวนสัญญาเช่ารวม 15 สัญญา ทั้งนี้บริษัทได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวสำหรับที่ดินแปลงหลักอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของบริษัทซึ่งมีพื้นที่รวมกันประมาณ 28 ไร่ ขณะที่สัญญาเช่าที่ดินในส่วนอื่นเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นอายุไม่เกิน 3 ปี ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า อาจทำให้บริษัทประสบปัญหาในการจัดหาพื้นที่จัดเก็บรถยนต์และจักรยานยนต์ที่เข้าประมูลและการเข้าถึงสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณารายละเอียดการเข้าสู่พื้นที่อันเป็นทรัพย์สินหลักของบริษัทนั้น พบว่าบริษัทได้ทำการจดทะเบียนจำยอมสำหรับพื้นที่เช่าระยะสั้นทุกแปลงเพื่อให้สามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้ ในกรณีที่สัญญาเช่าระยะสั้นไม่ได้รับการต่ออายุ นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานานเกินกว่า 10 ปี บริษัทจึงคาดว่าจะไม่ประสบปัญหาในการต่ออายุสัญญาหรือทำสัญญาเช่าใหม่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้หากเกิดกรณีที่เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและจำเป็นต้องย้ายสถานที่ทำการ บริษัทคาดว่าจะไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทมากนักเนื่องจากสามารถเคลื่อนย้ายทรัพย์สินประมูลได้ง่าย และด้วยลักษณะธุรกิจการประมูลทำให้บริษัทไม่มีเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากนัก โดย ณ 31 มีนาคม 2556 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรซึ่งได้แก่ อาคารสำนักงาน อาคารประมูล และส่วนปรับปรุงพื้นที่เช่าในพื้นที่ดังกล่าวเพียง 25.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.00 ของสินทรัพย์รวม เท่านั้น นอกจากนี้บริษัทยังมีพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี (รังสิตคลอง 8) ซึ่งมีพื้นที่รวมกันประมาณ 96 ไร่ และเป็นพื้นที่เช่าระยะยาว ซึ่งสามารถรองรับธุรกิจของบริษัทได้อย่างเพียงพอ



## ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

### 1.6 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการบริหารงาน

ณ วันที่ 20 มีนาคม 2556 บริษัทมีกลุ่มครอบครัวศิลา เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 303.60 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 69.00 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.25 บาท) โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปครั้ง กลุ่มครอบครัวนายเทพทัต ศิลาจะยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่โดยถือหุ้นในบริษัท จำนวน 303.60 ล้านหุ้นคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 55.20 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว 550 ล้านหุ้นซึ่งมากกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นครั้งนี้ การถือหุ้นจำนวนดังกล่าวอาจทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มนี้มีอำนาจในการควบคุมและมีอิทธิพลต่อการดำเนินงานรวมถึงการควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการดำเนินงานตามปกติได้ แต่ไม่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรณีสำคัญที่ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการถ่วงดุลอำนาจ จึงมีมาตรการควบคุมไม่ให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีอำนาจโดยไม่จำกัด ดังจะเห็นได้จากการมีกรรมการผู้จัดการซึ่งเป็นบุคคลภายนอกมาโดยตลอด รวมทั้งการจัดให้มีกรรมการที่ไม่ได้มาจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่หรือกลุ่มผู้บริหารรวม 4 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน ซึ่ง **กรรมการอิสระทั้ง 3 ท่านดังกล่าว**คิดเป็นร้อยละ 33.33 ของกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะสามารถตรวจสอบ และสอบทานการทำงานตลอดจนถ่วงดุลอำนาจในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในระดับหนึ่ง รวมทั้ง ช่วยในการกลั่นกรองเรื่องต่างๆ ในการนำเสนอเรื่องต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกด้วย

### ความเสี่ยงจากการเสนอขายหลักทรัพย์

- **อธิบายเกณฑ์การยื่นขออนุญาตเป็น  
หลักทรัพย์จดทะเบียน**

### 1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ

ในการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทครั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นขออนุญาตเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ **โดยใช้เกณฑ์กำไรสุทธิ ซึ่งในปี 2555 และงวด 3 เดือนปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิ 30.53 ล้านบาท และ 8.41 ล้านบาท ตามลำดับ** ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่หลักทรัพย์ของบริษัทอาจไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทำให้ผู้ลงทุนไม่มีตลาดรองเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์และไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาตลาดการณืไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัท ฟินเน็กซ์ แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทในเบื้องต้นแล้ว เห็นว่า บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ ได้ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ พ.ศ.2546 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2546 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ยกเว้นคุณสมบัติในเรื่องการกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวน ไม่ต่ำกว่า 300 ราย ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าบริษัทจะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนแล้วเสร็จ