

1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารฉบับนี้อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้

ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้เป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อทางลบต่อบริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม และมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมิได้เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ของบริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม อาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ นอกจากที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ที่บริษัทฯ มิทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทฯ เห็นว่าไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน แต่ในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ รายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง หรือแหล่งเงินทุนของบริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม นอกจากนี้ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward Looking Statement) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ อาทิ การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนที่จะ” “ตั้งใจ” หรือ “ประมาณ” หรือการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ นโยบายการดำเนินธุรกิจ โครงการในอนาคต การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตนั้น มิได้เป็นการรับรองการเกิดขึ้นของเหตุการณ์ในอนาคต โดยผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์ได้

สำหรับข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามนั้น ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยสู่สาธารณชนหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อถือได้ โดยบริษัทฯ มิสามารถทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

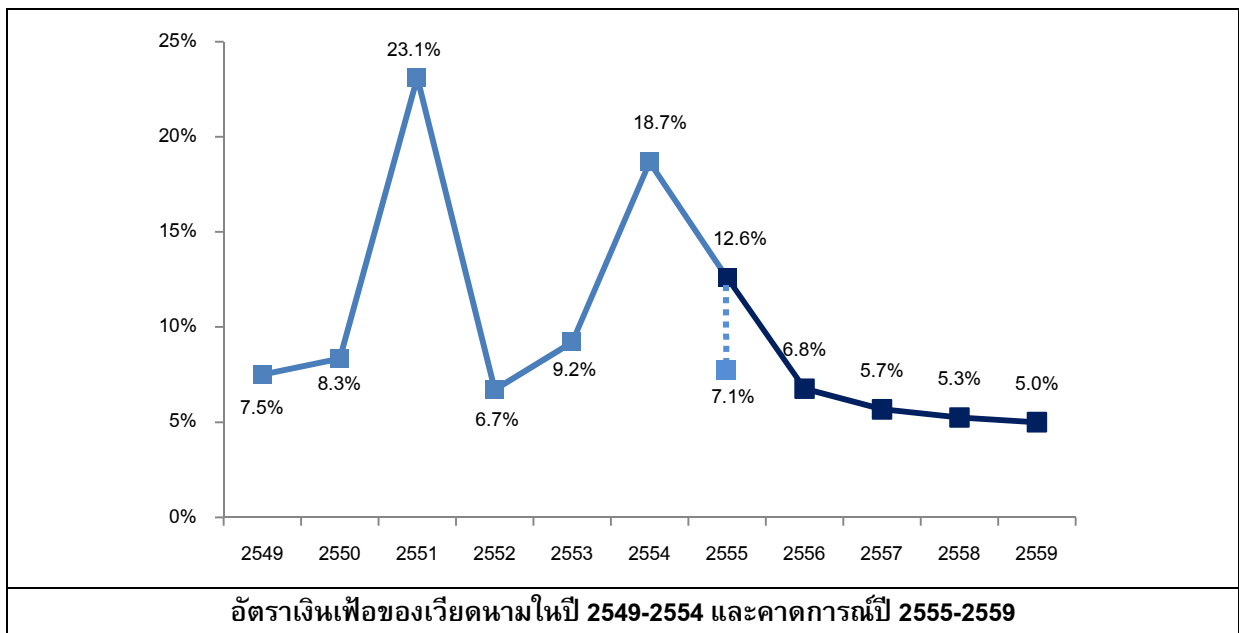
1.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนาม

โดยทั่วไปแล้วผลประกอบการของอมตะ เวียดนามที่ดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกเป็นส่วนใหญ่เช่นเดียวกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ อมตะ เวียดนามจึงเผชิญกับความเสี่ยงภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ หากเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามและเศรษฐกิจของโลกอยู่ในภาวะถดถอย กรณีที่ภาวะเศรษฐกิจโลกอยู่ในภาวะถดถอยอาจส่งผลกระทบต่อตลาดหุ้นต่างชาติชะลอการลงทุนในประเทศเวียดนามซึ่งเป็นหนึ่งในฐานการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกสู่ตลาดโลกที่สำคัญ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคทั่วโลกลดลง ทำให้นักลงทุนมีความจำเป็นต้องชะลอการลงทุนทั้งในการตั้งโรงงานใหม่และการขยายโรงงานเดิมเพื่อให้อุปสงค์และอุปทานของสินค้ามีความสมดุล ดังนั้น การเติบโตของพื้นที่ที่ถูกเช่าของนิคมอุตสาหกรรมในช่วงเวลาดังกล่าวอาจมีการชะลอตัวตามไปด้วย หรืออาจจำเป็นต้องมีการลดราคาเช่าเพื่อดึงดูดการลงทุน ซึ่งล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของอมตะ เวียดนาม

นอกจากเศรษฐกิจโลกแล้ว เศรษฐกิจของประเทศเวียดนามเองก็เป็นปัจจัยที่สำคัญที่นักลงทุนต่างชาติและนักลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาลงทุน ในกรณีที่ภาวะเศรษฐกิจของเวียดนามอยู่ในภาวะถดถอยนั้น กำลังซื้อของประชาชนในประเทศเวียดนามจะมีแนวโน้มลดลง ทำให้นักลงทุนดังกล่าวจำเป็นต้องลดกำลังการผลิตสินค้าให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่ลดลง รวมถึงการชะลอการลงทุนขยายกำลังการผลิต เพื่อเฝ้าติดตาม

สถานการณ์อย่างใกล้ชิด การตัดสินใจของนักลงทุนดังกล่าวอาจมีผลทำให้รายได้ค่าเช่าที่ดินระยะยาวของอมตะเวียดนามมีอัตราการเติบโตที่ลดลงเช่นเดียวกัน

นอกจากปัจจัยด้านการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว อัตราเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามที่อยู่ในอัตราที่สูงและมีความผันผวน โดยในช่วงปี 2549 ถึง 2554 คิดเป็นอัตราโดยเฉลี่ยร้อยละ 13 อาจเป็นสิ่งสะท้อนแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่อาจอยู่ในระดับที่สูงและผันผวนในอนาคตเช่นเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินธุรกิจของนักลงทุนต่างชาติ อาทิ ค่าวัตถุดิบในการผลิต ค่าจ้างแรงงาน ค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าโรงงาน ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น อาจมีจำนวนสูงขึ้น รวมทั้งค่าเงินดอลลาร์อาจมีความผันผวนและมีมูลค่าลดลงเมื่อเทียบกับค่าเงินสกุลอื่นๆ ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวอาจทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติมีความไม่แน่นอนและอาจผันผวนตามปัจจัยต่างๆ ได้ ส่งผลให้ความน่าสนใจของประเทศเวียดนามต่อนักลงทุนต่างชาติมีแนวโน้มลดลง



ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database), Reuters

หมายเหตุ อัตราเงินเฟ้อปี 2555 เป็นอัตราเงินเฟ้อที่แท้จริงในเดือนสิงหาคม ปี 2555 เทียบกับเดือนสิงหาคม ปี 2554

ทั้งนี้ รัฐบาลเวียดนามมิได้นิ่งนอนใจต่อปัญหาอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น โดยได้กำหนดนโยบายแก้ไขปัญหาดังกล่าวหลายมาตรการเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน ทำให้กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของประเทศเวียดนามจะมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในอนาคต โดยอัตราเงินเฟ้อที่แท้จริงในเดือนพฤศจิกายน ปี 2555 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 7.1 เป็นหลักฐานหนึ่งที่นอกจากจะชี้ให้เห็นถึงแนวโน้มดังกล่าวแล้ว ยังแสดงให้เห็นว่าอัตราเงินเฟ้อในปี 2555 และปี 2556 อาจดีกว่าที่ IMF คาดการณ์ สร้างความมั่นใจต่อนักลงทุนต่างชาติให้ขยายการลงทุนในประเทศเวียดนามต่อไป สำหรับการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศเวียดนามนั้นมิได้เกิดขึ้นโดยง่าย เนื่องจากต้นทุนการย้ายฐานการผลิตของผู้ประกอบการบางรายอาจมีจำนวนมากจนไม่คุ้มค่ากับผลตอบแทนที่ได้รับ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่ต้องอาศัยวัตถุดิบที่มีอยู่ในประเทศเวียดนามหรือผู้ประกอบการที่เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครือข่ายวิสาหกิจ (cluster) ที่ต้องอาศัยการซื้อวัตถุดิบเพื่อดำเนินการผลิตสินค้าจากผู้ประกอบการรายอื่นในกลุ่มหรือการขายสินค้าให้กับผู้ประกอบการรายอื่นในกลุ่ม อีกทั้งการย้ายฐานการผลิตไปประเทศอื่นอาจทำให้ผู้ประกอบการต้องจ้างแรงงานในอัตราที่สูงขึ้นหรืออาจต้องจ้างแรงงานที่มีฝีมือไม่ทัดเทียมกับแรงงานในประเทศเวียดนาม ทำให้มีต้นทุนการฝึกอบรมฝีมือแรงงานให้ได้มาตรฐานตามต้องการ นอกจากนี้ ประเทศเวียดนามยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่น่าสนใจในการลงทุน อาทิ ความมีเสถียรภาพทางการเมือง ตลาดแรงงานขนาดใหญ่ การเป็นศูนย์กลางเชื่อมโยงการค้าระหว่างภูมิภาคทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ การให้สิทธิประโยชน์ทางการค้าต่างๆ โดยรัฐบาล เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม อมตะ เวียดนาม ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศเวียดนามเป็นอย่างดี บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการวางกลยุทธ์ทางการตลาดและการบริหารงาน เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของบริษัท ให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมให้อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและการคมนาคมขนส่งภายในนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจร ที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของลูกค้ามีความต่อเนื่อง และการจัดสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น เพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่งให้สามารถเพิ่มจำนวนลูกค้าในยามที่เศรษฐกิจของโลกและของประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวและสามารถรักษฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย

1.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ

นโยบายภาครัฐรวมถึงเสถียรภาพของรัฐบาลเป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งในการพิจารณาลงทุนของนักลงทุน หากสถานการณ์การเมืองภายในประเทศมีความผันผวนหรือนโยบายภาครัฐที่มีผลต่อภาพรวมการลงทุนมีการเปลี่ยนแปลงบ่อยครั้ง นักลงทุนต่างชาติอาจพิจารณาเลือกลงทุนในประเทศอื่น ๆ รวมถึงอาจย้ายฐานการผลิตที่มีอยู่ออกจากประเทศเวียดนาม ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา นโยบายของภาครัฐที่ลดความน่าสนใจต่อการลงทุนของประเทศเวียดนาม คือ การลดค่าเงินด่งเพื่อแก้ปัญหาเงินเฟ้ออันเกิดจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ในการดำเนินมาตรการดังกล่าว รัฐบาลได้บังคับใช้นโยบายลดค่าเงินด่งหลายครั้งจนส่งผลกระทบต่อนักลงทุนต่างชาติที่ดำเนินกิจการในประเทศเวียดนาม นอกจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐจะส่งผลกระทบต่อพิจารณาการลงทุนของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอมตะ เวียดนาม อันมีผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และโอกาสทางธุรกิจของบริษัทแล้ว การเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบต่อตรงต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการแข่งขันของบริษัทได้เช่นกัน เนื่องจากการประกอบกิจการของบริษัทนั้น ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องทุกหน่วยงาน ซึ่งในฐานะที่รัฐบาลได้กระจายอำนาจสู่องค์กรปกครองของจังหวัดต่างๆ ในการกำหนดกฎระเบียบการบริหารจัดการด้านการค้าและการลงทุนจึงทำให้กฎระเบียบต่างๆ ในประเทศเวียดนามมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ โดยแต่ละจังหวัดยังมีกฎระเบียบที่ต่างกันอีกด้วย ทำให้บริษัทมีภาระเพิ่มขึ้นในการติดตามและปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งศึกษากฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในจังหวัดอื่นๆ ที่เป็นเป้าหมายการลงทุนในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การที่ประเทศเวียดนามถูกปกครองภายใต้ระบบสังคมนิยม โดยมีพรรคการเมืองเดียว คือ พรรคคอมมิวนิสต์แห่งเวียดนามเป็นองค์กรที่มีอำนาจสูงสุดในการบริหารประเทศตามรัฐธรรมนูญมาอย่างยาวนาน ทำให้การกำหนดนโยบายและการกำกับดูแลในภาพรวมเป็นไปในทิศทางเดียวกันอย่างต่อเนื่อง โดยไม่เคยมีปัญหาการประท้วงหรือการเคลื่อนไหวทางการเมืองที่รุนแรงเพื่อล้มล้างระบบการปกครองดังกล่าว ดังนั้น ความเป็นไปได้ที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองหรือการเปลี่ยนแปลงทิศทางนโยบายที่สำคัญ จนส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนโดยรวมของประเทศเวียดนามอย่างรุนแรงนั้นมีไม่มากนัก นอกจากนี้ ที่ผ่านมา รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของระบบเศรษฐกิจแบบเสรีในฐานะปัจจัยหลักที่มีผลอย่างยิ่งต่อการปฏิรูปเศรษฐกิจภายในประเทศและพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนชาวเวียดนาม รัฐบาลจึงได้กำหนดมาตรการหลายประการที่ช่วยส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศและการลงทุนจากนักลงทุนต่างประเทศเป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งการร่วมมือกับองค์กรการค้าระหว่างประเทศและประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ภายใต้กรอบประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในการกำหนดมาตรการต่างๆ ที่ช่วยส่งเสริมการค้าภายในภูมิภาคและเพิ่มบทบาทในเวทีเศรษฐกิจโลก ดังนั้น นักลงทุนต่างชาติจึงสามารถวางแผนการประกอบธุรกิจและการลงทุนระยะยาวในประเทศเวียดนามได้อย่างมั่นใจ

แม้การเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐและเสถียรภาพของรัฐบาลเป็นสิ่งที่อยู่เหนือการควบคุมของอมตะ เวียดนาม แต่อมตะ เวียดนามก็ได้ติดตามความเคลื่อนไหว ประเมินผลกระทบ และวางแผนรับมืออยู่เสมอ เพื่อดำเนินมาตรการในการลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันท่วงที และจากการที่ Sonadezi ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจประจำจังหวัดดองไนของประเทศเวียดนาม เป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในสัดส่วนร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้วในอมตะ เวียดนาม กอปรกับความสัมพันธ์อันดีระหว่างอมตะ เวียดนาม และหน่วยงานรัฐต่างๆของประเทศเวียดนาม ทำให้อมตะ เวียดนามรับรู้ข่าวสารความเคลื่อนไหวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้รับความสะดวกในการศึกษาและติดตามนโยบาย และกฎหมายต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป พร้อมทั้งสามารถร่วมแสดงความคิดเห็นต่อการกำหนดนโยบายต่างๆ ของภาครัฐได้

1.1.3 ความเสี่ยงจากการเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) อันได้แก่ อมตะ เวียดนาม ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 69.99 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดในปัจจุบัน ดังนั้น รายได้เกือบทั้งหมดที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการจึงเกิดจากการจ่ายปันผลของอมตะ เวียดนาม ซึ่งภายใต้กฎหมายว่าด้วยบริษัทของประเทศเวียดนามนั้น อมตะ เวียดนาม ไม่สามารถจ่ายปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการและอมตะ เวียดนาม ไม่สามารถจ่ายปันผลได้หากอมตะ เวียดนามยังมีผลขาดทุนสะสมที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการ ถึงแม้ว่าในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นจะมีกำไรสุทธิก็ตาม

นอกจากนี้ การจ่ายปันผลโดยบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งภายใต้กฎหมายว่าด้วยบริษัทของไทยและตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) นั้น บริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรสุทธิที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ โดยไม่สามารถจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมตามวิธีรวมตามสัดส่วนซึ่งมาจากกำไรสุทธิของอมตะ เวียดนามได้และไม่สามารถจ่ายปันผลได้หากบริษัทฯ ยังมีผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการ ถึงแม้ว่าในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นจะมีกำไรสุทธิก็ตาม ดังนั้น ความสามารถในการจ่ายปันผลของบริษัทฯ จึงขึ้นอยู่กับเงินปันผลที่ได้รับจากอมตะ เวียดนาม เนื่องจากเงินปันผลดังกล่าวถือเป็นรายได้เกือบทั้งหมดในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ภายในช่วงเวลา 2 ปีที่ผ่านมา อมตะ เวียดนาม มีกำไรสุทธิเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในอัตราการเติบโตร้อยละ 48.7 นอกจากนี้ จุดแข็งต่างๆ ของอมตะ เวียดนาม ความสามารถในการแข่งขัน ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพจากประสบการณ์อันยาวนานในอุตสาหกรรม และกลยุทธ์การตลาดที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมที่ดียิ่ง จะสร้างรายได้ที่มั่นคงและมีผลทำให้อมตะ เวียดนามมีกำไรเติบโตต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น บริษัทฯ จึงคาดว่าอมตะ เวียดนามสามารถจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของตนซึ่งรวมถึงบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องตามนโยบายการจ่ายปันผล ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ ผลกำไรสุทธิ และกำไรสะสมตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เช่นเดียวกัน

1.1.4 ความเสี่ยงจากการมาตรฐานบัญชีที่แตกต่างกันต่อการจ่ายเงินปันผล

เนื่องจากอมตะ เวียดนาม เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเวียดนาม ดังนั้นอมตะ เวียดนามจึงต้องจัดทำงบการเงินตามมาตรฐาน VAS (Vietnamese Accounting Standard) เพื่อนำส่งหน่วยงานรัฐของประเทศเวียดนาม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัท ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 69.99 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดในอมตะ เวียดนาม ดังนั้นบริษัท จึงต้องจัดทำงบการเงินรวมเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทใหญ่และบริษัทย่อยเสมือนว่าเป็นบริษัทเดียวกัน ดังนั้น บริษัท จึงกำหนดให้อมตะ เวียดนามมีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐาน IFRS (International Financial Reporting Standard) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลและเป็นมาตรฐานที่ใช้อ้างอิงโดยมาตรฐานการบัญชีไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมาตรฐาน IFRS และ VAS มีความแตกต่างกัน รวมถึงมาตรฐานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งทำให้การรับรู้รายได้มีความแตกต่างกันอยู่บางประการ จึงส่งผลให้การรายงานงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบแสดงฐานะทางการเงินซึ่งจัดทำขึ้นตามทั้งสองมาตรฐานมีความแตกต่างกัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการวิเคราะห์ข้อมูลของนักลงทุน โดยเฉพาะความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของอมตะ เวียดนาม ซึ่งจะพิจารณาจากงบการเงินเฉพาะกิจการตามมาตรฐาน VAS ทั้งนี้ รายได้และกำไรตามงบการเงินเฉพาะกิจการของอมตะ เวียดนาม ซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรฐาน VAS นั้นจะน้อยกว่าตัวเลขตามงบการเงินรวมของบริษัท เนื่องจากมาตรฐานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของอมตะ เวียดนาม อย่างมีนัยสำคัญ โดยในปี 2554 อมตะ เวียดนาม รายงานกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ 95,805 ล้านบาท หรือคิดเป็น 143.7 ล้านบาท ในขณะที่งบการเงินประหนึ่งทำใหม่ของบริษัท รายงานกำไรสุทธิ 384.6 ล้านบาท ดังนั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลของบริษัท และความสามารถในการจ่ายเงินปันผล นักลงทุนควรตระหนักถึงความแตกต่างในมาตรฐานบัญชีดังกล่าว

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้ตระหนักถึงประเด็นดังกล่าว ดังนั้นบริษัท จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมแก่นักลงทุนทั้งในเอกสารฉบับนี้ ในส่วนที่ 2 หัวข้อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน งบการเงินที่แนบมากับเอกสารฉบับนี้ ตลอดจนจะจัดให้มีการเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และงบการเงินที่บริษัท ต้องจัดทำและเปิดเผยในอนาคต

1.1.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาที่ดินเพื่อให้เช่าระยะยาว

อมตะ เวียดนามดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองเบียนหัว จังหวัดดองไญ โดยการเช่าที่ดินจากหน่วยงานรัฐของเวียดนามระยะยาวเพื่อนำมาพัฒนาและจัดสรรที่ดินไว้ให้โรงงานอุตสาหกรรมเช่าระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการ พร้อมทั้งจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการภายในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้ เนื่องจากเมืองเบียนหัวเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดดองไญ ทำให้บริเวณพื้นที่หลายแห่งในปัจจุบันกลายเป็นแหล่งชุมชนที่มีความเจริญอย่างมาก โดยเฉพาะการพัฒนาเขตที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องและการเพิ่มขึ้นของสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ สถานศึกษา โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ธนาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลยังมีการสนับสนุนให้จัดสร้างนิคมอุตสาหกรรมและก่อสร้างโรงงานในเมืองเบียนหัวมากขึ้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้พื้นที่ว่างสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวนลดลง ทำให้การขออนุมัติเช่าที่ดินระยะยาวจากรัฐบาลอาจทำได้ยากขึ้นหรืออาจมีความล่าช้าในขั้นตอนการดำเนินงานขออนุมัติ เนื่องจากรัฐบาลอาจต้องทำการเวนคืนที่ดินจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการทำความเข้าใจและการดำเนินการรื้อถอน รวมถึงอาจมีประชาชนบางส่วนคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความเสี่ยงในการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเพื่อให้เช่าระยะยาว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของอมตะ เวียดนาม

อย่างไรก็ตาม อมตะ เวียดนามได้เล็งเห็นถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ในการขยายพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยได้มีการหารือ และเจรจากับหน่วยงานต่างๆ อยู่เสมอ นอกจากนี้

บริษัทฯ ยังทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่บริเวณอื่นๆ ที่มีได้ติดกับโครงการเดิมอย่างต่อเนื่อง อาทิ พื้นที่ในบริเวณอื่นๆ ของจังหวัดดองไญและพื้นที่ในเมืองอื่นๆ ในประเทศเวียดนาม ซึ่งจะทำให้อมตะ เวียดนามมีรายได้ที่มั่นคงต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทฯ และอมตะ เวียดนาม กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการขออนุมัติการเช่าที่ดินระยะยาวในเมือง Long Thann จังหวัดดองไญ เนื้อที่ประมาณ 1,245 เฮกตาร์ หรือ 7,781 ไร่ จากรัฐบาลเวียดนามเพื่อพัฒนานิคมอุตสาหกรรมและโครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมอีกแห่งหนึ่งภายใต้ชื่อ Amata Express City (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการในอนาคตในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 6.1)

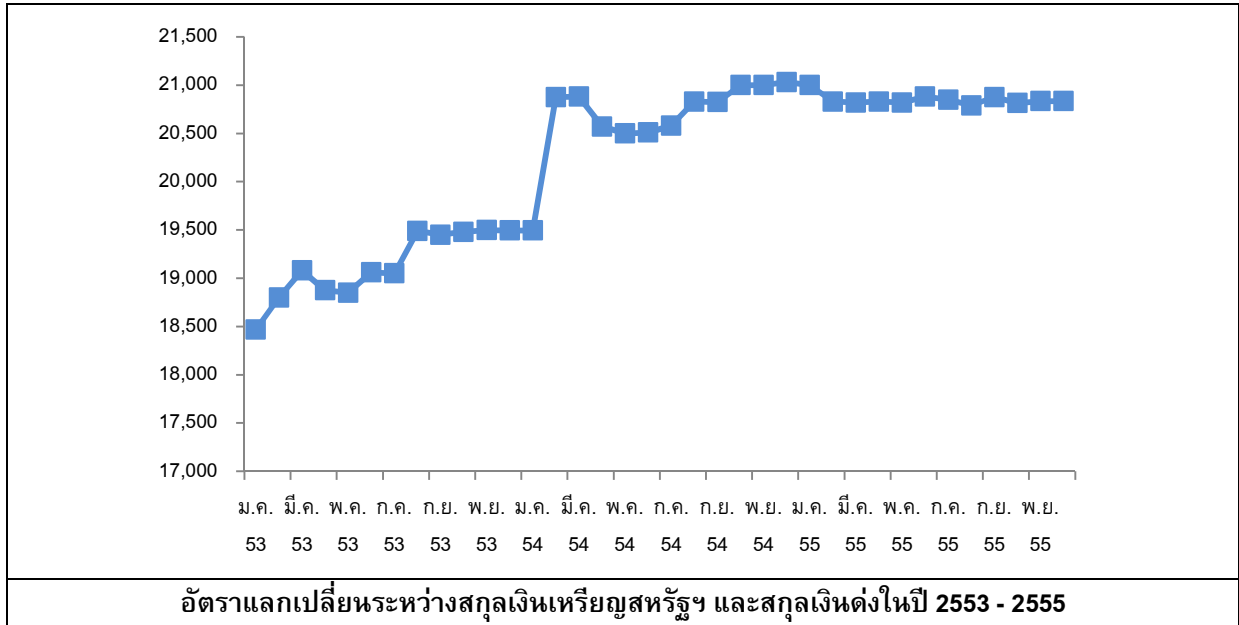
1.1.6 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

อมตะ เวียดนามได้รับรายได้ส่วนใหญ่จากการประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามทั้งในส่วนของการให้เช่าที่ดิน การให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป และการให้บริการสาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นสกุลเงินด่งที่อ้างอิงจากราคาค่าเช่าหรือค่าบริการที่มีการกำหนดและเจรจากันเป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ทำให้รายรับสกุลเงินด่งตามงบการเงินของอมตะ เวียดนาม ผันแปรตามอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างสกุลเงินเหรียญสหรัฐและสกุลเงินด่ง โดยรายได้ในสกุลเงินด่งที่คาดว่าจะได้รับอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่คาดการณ์ขึ้นอยู่กับการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างช่วงเวลาการทำสัญญากับช่วงเวลาการชำระเงิน ทั้งนี้ จากข้อมูลในอดีตในช่วงปี 2549 ถึง 2554 ค่าเงินด่งลดลงอย่างต่อเนื่องในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 5 ทำให้มีแนวโน้มที่ค่าเงินด่งอาจลดลงในอนาคตเมื่อเทียบกับค่าเงินเหรียญสหรัฐ ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ในสกุลเงินด่งของ อมตะ เวียดนาม มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอย่างจำกัด ต้นทุนส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดของ อมตะ เวียดนาม อยู่ในรูปสกุลเงินด่งที่ได้ผันแปรตามอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างสกุลเงินเหรียญสหรัฐ และสกุลเงินด่ง ทั้งนี้ หากพิจารณาผลการดำเนินงานของ อมตะ เวียดนาม ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งเป็นรูปของเงินสกุลบาท อาจมีความผันผวนน้อยกว่า เนื่องจากอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสกุลบาท และเงินสกุลเหรียญสหรัฐ ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้อ้างอิงและกำหนดราคาค่าเช่าหรือค่าบริการของ อมตะ เวียดนาม นั้นมีความผันผวนที่น้อยกว่า

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลของ อมตะ เวียดนาม มายังบริษัทฯ จะเป็นรูปเงินสกุลด่งจากงบการเงินของ อมตะ เวียดนาม ที่จัดทำเป็นเงินสกุลด่ง แต่อย่างไรก็ดี เช่นเดียวกับผลการดำเนินงานของ อมตะ เวียดนาม เงินปันผลดังกล่าว นั้น มีการอ้างอิงมาจากรายได้ของอมตะ เวียดนามซึ่งกำหนดจากเงินสกุลเหรียญเป็นหลัก ดังนั้นจึงเปรียบเสมือนการที่บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจาก อมตะ เวียดนาม ที่อ้างอิงมาจากรายได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐในทางอ้อม ซึ่งมีความผันผวนเทียบกับเงินสกุลบาทที่น้อยกว่า

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการลดค่าของเงินด่ง สำหรับเงินสดหรือเงินลงทุนระยะสั้นที่อมตะ เวียดนาม มีการเก็บในรูปเงินสกุลด่งเป็นหลักเนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามแล้วนั้น กำหนดให้อมตะ เวียดนาม ต้องฝากเงินในบัญชีธนาคารในรูปเงินสกุลด่งยกเว้นเงินสดที่มาจากการรับมัดจำจากลูกค้าในรูปเงินสกุลเหรียญสหรัฐ ที่สามารถฝากในรูปเงินสกุลเหรียญได้ ดังนั้น เงินสดหรือเงินลงทุนระยะสั้นในรูปเงินสกุลด่งที่อมตะ เวียดนาม มีการเก็บไว้ทั้งที่เก็บไว้ระหว่างรอการจ่ายเงินปันผลและที่ใช้สำหรับการดำเนินกิจการนั้น จึงจะได้รับผลกระทบหากเงินด่งมีการด้อยค่าลง ทั้งนี้ บริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงในประเด็นดังกล่าว จึงได้มีการจัดให้มีการบริหารเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นของ อมตะ เวียดนาม อย่างรอบคอบ โดยบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม มีการติดตามความเคลื่อนไหวของอัตราแลกเปลี่ยนอยู่อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราแลกเปลี่ยนของเงินสกุลด่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม ยังมีการศึกษาและวางแผนการบริหารและจัดการเงินสดและเงินลงทุนระยะสั้นของ อมตะ เวียดนาม ให้ได้ผลตอบแทนที่ดี โดยไม่ด้อยไปกว่าการลดลงของค่าเงินสกุลด่ง และมีความเสี่ยงที่อยู่ในเกณฑ์ที่บริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม รับผิดชอบได้ ทั้งนี้ ในระยะเวลาที่ผ่านมาเงิน

สกุลต่งได้มีการลดค่ามาก่อนข้างมากแล้ว และในช่วงเวลาประมาณ 1 ปีที่ผ่านมา ค่าเงินสกุลต่งก็ได้มีเสถียรภาพมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาในอดีต



อัตราแลกเปลี่ยนระหว่างสกุลเงินเหรียญสหรัฐ และสกุลเงินต่งในปี 2553 - 2555

ที่มา: Bloomberg

1.1.7 ความเสี่ยงจากการที่ไปรับรองการลงทุน (Investment Certificate) หมดอายุ

อมตะ เวียดนามได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนาคอมมูนิคาสทรากรมภายใต้ไปรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับแต่ละระยะโครงการ โดยไปรับรองการลงทุนดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาการประกอบกิจการทั้งสิ้น 50 ปี โดยโครงการระยะที่ 1 2A และ 2B จะหมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โครงการระยะที่ 2D จะหมดอายุในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2601 โครงการระยะที่ 3A จะหมดอายุในวันที่ 9 กันยายน 2604 และโครงการ Amata Commercial Complex จะหมดอายุในวันที่ 21 สิงหาคม 2600 ทั้งนี้ รัฐบาลของประเทศเวียดนามยังมิได้กำหนดกรอบการดำเนินการอย่างชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการต่ออายุหลังจากที่ไปรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันของผู้ประกอบการหมดอายุ นอกจากนี้ ปัจจุบันยังไม่มีไปรับรองการลงทุนของผู้ประกอบการรายใดที่หมดอายุ จึงยังไม่มีกรณีตัวอย่างให้ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ใช้อ้างอิง ดังนั้น อมตะ เวียดนามจึงมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจหากไปรับรองการลงทุนของอมตะ เวียดนามหมดอายุและรัฐบาลยังมิได้กำหนดวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการประกอบธุรกิจอย่างชัดเจน อีกทั้งอมตะ เวียดนามอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับการต่ออายุไปรับรองการลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาคอมมูนิคาสทรากรมต่อไปในแต่ละระยะโครงการ

อย่างไรก็ตาม อมตะ เวียดนามคาดว่าภาครัฐยังมีระยะเวลาเพียงพอที่จะกำหนดวิธีการขออนุมัติและเงื่อนไขการประกอบธุรกิจภายหลังจากที่ไปรับรองการลงทุนฉบับปัจจุบันของอมตะ เวียดนามหมดอายุอย่างชัดเจน เนื่องจากยังมีระยะเวลาอีกประมาณ 32 ปีจนถึงวันหมดอายุของใบอนุญาตประกอบกิจการฉบับแรกของอมตะ เวียดนามหมดอายุ นอกจากนี้ หากกฎเกณฑ์ดังกล่าวยังคงไม่ชัดเจน อาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของชาวต่างชาติในการลงทุน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดทิศทางการเศรษฐกิจของประเทศเวียดนามได้ ทั้งนี้ อมตะ เวียดนามคาดว่าจะได้รับอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนาคอมมูนิคาสทรากรมในประเทศเวียดนามต่อไปภายใต้เงื่อนไขและวิธีการขออนุมัติดังกล่าว เนื่องจากอมตะ เวียดนามมีคุณสมบัติที่ครบถ้วนสมบูรณ์ทุกประการและไม่เคยมีประวัติการกระทำผิดกฎเกณฑ์ของไปรับรองการ

ลงทุนฉบับปัจจุบัน อีกทั้งอมตะ เวียดนามยังถือเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำในจังหวัดดองไญที่มีลูกค้าชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของจังหวัดดองไญและประเทศเวียดนาม บริษัทจึงคาดว่าจะได้รับการอนุมัติให้ประกอบธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในแต่ละระยะโครงการจากภาครัฐต่อไปภายหลังจากที่ใบรับรองการลงทุนในแต่ละระยะโครงการหมดอายุ

1.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารงานของบริษัทฯ และ อมตะ เวียดนาม

1.2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมเบ็ดเสร็จในอมตะ เวียดนาม

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 69.99 ในอมตะ เวียดนาม ทำให้บริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมเบ็ดเสร็จในอมตะ เวียดนาม กล่าวคือ บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมมติพิเศษของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น อาทิ การลดทุน การเพิ่มทุน และการซื้อขายทรัพย์สินที่สำคัญ เป็นต้น โดย Sonadezi ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 อาจใช้สิทธิออกเสียงในทางตรงข้ามกับบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 69.99 ในอมตะ เวียดนามของบริษัทฯ มากกว่าเกณฑ์การลงคะแนนเสียงสำหรับมติปกติตามกฎหมายของประเทศเวียดนามซึ่งกำหนดการลงคะแนนเสียงที่ร้อยละ 65 ทำให้บริษัทฯ มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการบริหารจัดการของอมตะ เวียดนามได้ โดยสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องสำคัญต่างๆ ได้ อาทิ การจ่ายและกำหนดเวลาการจ่ายเงินปันผล และการอนุมัติการทำรายการต่างๆ เป็นต้น นอกจากนี้ การที่บริษัทฯ และอมตะ เวียดนามมีความสัมพันธ์อันดีกับ Sonadezi มาอย่างยาวนาน อีกทั้ง Sonadezi เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่มีความน่าเชื่อถือ ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าการใช้สิทธิออกเสียงของ Sonadezi ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งจะอยู่บนพื้นฐานของความเป็นธรรมและคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของอมตะ เวียดนามเป็นสำคัญ

1.2.2 ความเสี่ยงจากกลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

ภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการเสนอขายหลักทรัพย์คือ อมตะ คอร์ป รวมถึงบริษัทย่อย จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ [●] ของทุนชำระแล้ว ภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี นอกจากนี้ อมตะ คอร์ปยังส่งตัวแทนเข้าดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ ด้วย จึงทำให้อมตะ คอร์ปมีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในบริษัทฯ และมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการบริหารจัดการบริษัทฯ โดยสามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ อาทิ การเลือกตั้งกรรมการ การจ่ายและกำหนดเวลาการจ่ายเงินปันผล และการอนุมัติการทำรายการต่างๆ ให้สอดคล้องกับผลประโยชน์ของตนที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ของบริษัทฯ โดยที่ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ อาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลกับผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมได้ ยกเว้นในเรื่องที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่า 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเรื่องในกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไม่สามารถลงคะแนนเสียงในวาระดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ มีความโปร่งใสและมีการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารงานบริษัทฯ จึงได้กำหนดโครงสร้างการจัดการให้เหมาะสมและมีการกำหนดขอบเขตการดำเนินงานและการมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจน อีกทั้งยังมีการแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 9 ท่านในคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อถ่วงดุลการตัดสินใจในการพิจารณาอนุมัติรายการต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทก่อนนำเสนอต่อผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านนั้น ยังดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่กำกับ

ดูแลให้ระบบควบคุมภายในมีความเพียงพอและมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดจ้างบริษัทภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่ดูแลระบบควบคุมภายในให้มีความเหมาะสมตามระบบงานที่ได้กำหนดไว้และได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในที่ปฏิบัติงานเป็นอิสระเพื่อสอบทานระบบควบคุมภายในอีกด้วย

1.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

1.3.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้อย่างที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งเป็นตลาดรองสำหรับการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงยังคงมีความไม่แน่นอนที่บริษัทฯ จะได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้นผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายและอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นตามที่คาดการณ์ไว้หากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่ได้รับการอนุญาตให้สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ [●] ขณะนี้ตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ระหว่างการพิจารณารับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ ไอเอสเค (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ได้พิจารณาคูณสมบัติของบริษัทฯ ในเบื้องต้นแล้วพบว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบริษัทร่วมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และตามหนังสือเวียนที่ บจ.(ว) 109/2555 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2555 เรื่องการปรับปรุงหลักเกณฑ์การจดทะเบียนของบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้น (Holding Company) ที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นให้แก่ักลงทุนรายย่อย โดยบริษัทฯจะต้องมีผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 1,000 รายและถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้วหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าบริษัทฯ จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าวภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปแล้วเสร็จ

1.3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้อาจมีแนวโน้มผันผวนเนื่องจากปัจจัยหลายประการ อาทิ

- สภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยและประเทศเวียดนาม
- สภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- ทิศนะของนักลงทุนที่มีต่อธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม
- การเปลี่ยนแปลงคำแนะนำและความคิดเห็นของนักวิเคราะห์
- ความผันผวนของผลประกอบการรายไตรมาส
- ประกาศของบริษัทอื่น ๆ ที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

- การเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ อาทิ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การเข้ารับตำแหน่งหรือลาออกของผู้บริหารและบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงภาวะอุตสาหกรรม เป็นต้น

ปัจจัยข้างต้นและปัจจัยอื่นๆ อาจมีผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทำให้นักลงทุนไม่สามารถขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ในราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ ปัจจัยดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ

1.3.3 ความเสี่ยงจากผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินจากการเสนอขายหลักทรัพย์

ภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างครบถ้วน รวมถึงการเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และบุคคลในวงจำกัด จำนวนหุ้นของบริษัทฯ จะเพิ่มขึ้นอีก 151.4 ล้านหุ้น จากเดิม 768.6 ล้านหุ้น รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 920.0 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท จำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 16.25 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้อัตราส่วนต่างๆ ที่ใช้ส่วนของผู้ถือหุ้นหรือจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นฐานในการเปรียบเทียบ อาทิ กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earning per share) และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on equity) เป็นต้น มีจำนวนลดลงอย่างมีสาระสำคัญ (Dilution Effect) เนื่องจากฐานในการคำนวณดังกล่าวเพิ่มขึ้นภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างครบถ้วน โดยกำไรสุทธิต่อหุ้นในปี 2554 ตามงบประมาณประจำปีใหม่มีค่าเท่ากับ 15.01 ก่อนการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชน และ [●] ภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชน คิดเป็นอัตราการลดลงเท่ากับร้อยละ [●]

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างครบถ้วนไปลงทุนในโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคาดว่าจะได้รับประโยชน์อื่นๆ จากการมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อาทิ เพิ่มความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุน โดยเปิดโอกาสให้สามารถเลือกระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหรือหลักทรัพย์ประเภทอื่นๆ ได้ในอนาคต เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในฐานะบริษัทที่ผ่านการพิจารณาแล้วว่ามีฐานะการเงินที่มั่นคงและมีความโปร่งใสในการบริหารจัดการ และเพิ่มความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ เพื่อดึงดูดบุคลากรมืออาชีพมาร่วมงาน เป็นต้น ปัจจัยดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีความได้เปรียบในการแข่งขันอย่างยั่งยืนและมีสถานะมั่นคงจากโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม ส่งผลให้รายได้และกำไรสุทธิของบริษัทฯ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนอาจชดเชยกับผลกระทบจากจำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนในครั้งนี้ได้

1.3.4 ผลกระทบที่มีต่ออมตะ คอร์ปจากการเสนอขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

การนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนจำนวน 139.8 หุ้นของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาทในครั้งนี้อย่างครบถ้วน (Spin-off) รวมถึงการเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และบุคคลในวงจำกัด อีก 11.5 ล้านหุ้น จะส่งผลให้ออมตะ คอร์ปมีส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิม จากการถือหุ้นร้อยละ 89.8 เหลือร้อยละ [●] คิดเป็น Dilution Effect ร้อยละ [●] ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนรวมถึงการเสนอขายต่อกรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และบุคคลในวงจำกัด นอกจากนี้ การ Spin-off ของบริษัทฯ ยังส่งผลให้ออมตะ คอร์ปซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อมของอมตะ เวียดนามในสัดส่วนร้อยละ 62.87 ผ่านทางบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างครบถ้วนได้รับผลกระทบทางอ้อมจากการที่ ออมตะ คอร์ปมีส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิในการออกเสียงเหลือร้อยละ [●] อย่างไรก็ตาม การ Spin-off ของบริษัทฯ ไม่มีผลกระทบต่อสถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนของอมตะ คอร์ปแต่อย่างใด