

3. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารเสนอขายหลักทรัพย์นี้ก่อนตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ นักลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงในข้อนี้ รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้

ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในข้อนี้เป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการ อันอาจมีผลกระทบในทางลบต่อบริษัทฯ และมูลค่าหุ้นของบริษัทฯ โดยปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวมิได้เป็นปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทฯ มีทราบในขณะนี้ หรือที่บริษัทฯ เห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบันอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ รายได้ ผลกำไร สินทรัพย์ สภาพคล่อง แหล่งเงินทุนหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต นอกจากนี้ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward Looking Statement) ที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดการณ์ว่า” “คาดหมายว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” หรือ “ประมาณ” เป็นต้น หรือการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการ ธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นโยบายของรัฐ และอื่นๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต และผลที่เกิดขึ้นจริง อาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนก็ได้

นอกจากนี้ ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ที่ได้อ้างถึง หรือ เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล นโยบายของรัฐบาล หรือเศรษฐกิจของประเทศ และเขตจังหวัดที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่นั้น ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยสู่สาธารณชน หรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อถือได้

3.1 ความเสี่ยงอันเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

3.1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 6 โครงการ ในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่บริษัทฯ จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ (1-2 ปี) บริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินดังกล่าวแล้ว จึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่า มีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ในอนาคต และโครงการที่ผ่านมาในอดีตของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงเพิ่มเติมที่จะไม่สามารถจัดหาที่ดินที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางเพื่อการพัฒนาโครงการได้ อันเนื่องมาจากการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่นหรือราคาที่ดินที่สูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องจัดซื้อที่ดินในราคาแพงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่ออัตราผลตอบแทนในการลงทุน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าการถือครองที่ดินไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการนั้น นอกจากจะก่อให้เกิดความเสี่ยงโดยตรงกับบริษัทฯ แล้วยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ไปใน

การซื้อที่ดินเก็บไว้ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมนั้นมีความต้องการใช้ที่ดินขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ดังนั้น การจัดหาที่ดินจึงง่ายกว่าการพัฒนาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านเดี่ยว หรือโครงการทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น และ บริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่า จะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

3.1.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากผลิตภัณฑ์ประเภทคอนโดมิเนียมชนิดเดียว

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารคอนโดมิเนียมเพียงประเภทเดียว ทั้งในรูปแบบอาคารเดี่ยว (Low Rise Condominium) และอาคารสูง (High Rise Condominium) ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด (จำนวนห้องชุดพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าความต้องการของผู้บริโภค) รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ไม่ได้พัฒนาในปัจจุบัน ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดไม่ว่าจะเป็นการวางแผนงานอย่างรอบคอบ ทั้งในเรื่องของรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่น่าเสนอ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดราคาขายต่อห้อง ภาวะตลาด ความต้องการของผู้ซื้อ เงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนา และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน และเมื่อเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมีการติดตามข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อใช้ในการประเมินภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโอกาส และแนวโน้มในการพิจารณาการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นได้ในอนาคต หากบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสทางการตลาดสำหรับโครงการดังกล่าว ที่มีศักยภาพในการเติบโต รวมถึงผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ ก็พร้อมที่จะเข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวในอนาคต

3.1.3 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรง เป็นหลัก ทั้งนี้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยในแต่ละปี ตั้งแต่ปี 2552-2556 เท่ากับ 110.8 113.3 120.4 124.7 และ 125.8 ตามลำดับ และ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยในระหว่างเดือนมกราคมถึงเดือนกันยายน 2557 เท่ากับ 127.1 ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ตั้งแต่ปี 2552 ถึงเดือนพฤษภาคม 2557 เท่ากับร้อยละ 3.15 (ที่มา : กระทรวงพาณิชย์) นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งจากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่อัตรา 300 บาทต่อวัน ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรง และต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตของบริษัทฯ

ต้นทุนการก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.04 ร้อยละ 83.76 และร้อยละ 80.77 ของต้นทุนขายรวมสำหรับรอบปี 2555 2556 และ งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2557 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนใหญ่ของต้นทุนขายรวม ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการ ฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้น โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาจ้างก่อสร้าง ดังนั้น หาก

วัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง จะไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่วัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าราคาค่าจ้างก่อสร้าง บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างสามารถเจรจากับบริษัทฯ เพื่อพิจารณาปรับเพิ่มมูลค่าราคาค่าจ้างก่อสร้างตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น ลิฟท์ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 9.3 ของต้นทุนแต่ละโครงการ ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างในส่วนนี้ปรับสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อกำไรขั้นต้นเพียงเล็กน้อยในส่วนที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายสำหรับวัสดุก่อสร้างดังกล่าว

สำหรับรายการวัสดุก่อสร้าง เช่น ลิฟท์ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง บริษัทฯ จะกำหนดประเภท ชนิด และรุ่น เพื่อตกลงราคาและทำสัญญาซื้อขาย หรือใบสั่งซื้อสินค้าดังกล่าวกับผู้ผลิตสินค้าไว้ตั้งแต่เบื้องต้น ทำให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านราคาในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละโครงการให้ได้อย่างเหมาะสม โดยหลังจากที่ตกลงราคากับผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะทำการเซ็นสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา (Turnkey Contract) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความน่าเชื่อถือ และสามารถในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.1.4 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างขายจำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 870 ล้านบาท โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 6,265 ล้านบาท และโครงการในอนาคตจำนวน 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,215 ล้านบาท สรุปดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557		
		การขาย	การก่อสร้าง	การโอน**
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างขาย				
1. โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	290	90.03	100.00	88.53
2. โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	330	89.52	100.00	87.18
3. โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	136	92.64	100.00	57.26
4. โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	114	75.34	100.00	65.96
รวมของโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างขาย	870	88.32	-	80.17
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา				
1. โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	780	92.54	78.13	-
2. โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	225	69.92	83.84	-
3. โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	290	66.09	58.95	-
4. โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	1,430	90.05	9.34	-
5. โครงการ B Republic สุขุมวิท 101/1	670	59.08	66.34	-
6. โครงการ Tropicana เอรಾವดี	680	40.95	-	-
7. โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	710	63.02	-	-
8. โครงการ Notting Hill ติวานนท์-แคราย	380	12.03	-	-

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557		
		การขาย	การก่อสร้าง	การโอน**
9. โครงการ Cabana สำโรง	1,100	7.86	-	-
รวมของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	6,265	57.66	-	-
โครงการในอนาคต*				
1. โครงการ Notting Hill พหล-เกษตร	540	-	-	-
2. โครงการ Pause สุขุมวิท 103	550	-	-	-
3. โครงการ Pause A สุขุมวิท 107	190	-	-	-
4. โครงการ Pause B สุขุมวิท 107	215	-	-	-
5. โครงการ Pause 115 สุขุมวิท 115	600	-	-	-
6. โครงการ B-Loft เทพารักษ์ 4	120	-	-	-
รวมของโครงการในอนาคต	2,215	-	-	-

หมายเหตุ: * โครงการในอนาคตยังไม่มีรายละเอียดความคืบหน้าการขาย การก่อสร้าง และการโอน เนื่องจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดขายโครงการดังกล่าว

** ร้อยละของมูลค่าโครงการ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน ได้แก่ ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของคอนโดมิเนียม ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชนระบบราง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ในแต่ละโครงการ บริษัทฯ จำเป็นที่จะต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการพัฒนา ซึ่งโดยเฉลี่ยทั่วไป ต้นทุนในการพัฒนาโครงการจะขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยบริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนของบริษัทฯ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด สำหรับส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 70 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมด จะมาจากเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อได้ชำระมาให้บริษัทฯ ประมาณร้อยละ 10 และจากวงเงินกู้สินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงินอีกประมาณร้อยละ 60 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแล้วจากสถาบันทางการเงินจำนวน 8 โครงการ จากจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งหมด 9 โครงการ และสำหรับโครงการในอนาคตอยู่ระหว่างการขออนุมัติวงเงินสินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงานของโครงการในอดีตของบริษัทฯ จนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) กลยุทธ์ทางการตลาดและประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขาย ซึ่งแต่ละโครงการมีอัตราการจองและอัตราการโอนอยู่ในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าอุปสงค์ของโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารคอนโดมิเนียมในแถวรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางนั้นยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง และ ณ

วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มียอดขายทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ประมาณร้อยละ 62.44 ของมูลค่าโครงการรวม

3.1.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการในอนาคตในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งหมด 15 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 6,698.7 ล้านบาท จากโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการในอนาคตรวมทั้งหมด 20 โครงการของบริษัทฯ และมีมูลค่าโครงการทั้งหมด 9,548.7 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.00 และร้อยละ 70.15 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และมูลค่าโครงการรวมทั้งหมด ตามลำดับ

ทั้งนี้ หากพื้นที่แถวบริเวณจังหวัดสมุทรปราการมีภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายในพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการแล้วจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการโอนห้องชุดบางส่วนจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 ซึ่งมีการขายแล้วทั้งหมดร้อยละ 88.32 ของมูลค่าโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาในแถบจังหวัดสมุทรปราการจำนวน 6 โครงการ ซึ่งมีการขายแล้วทั้งหมดร้อยละ 60.45 ของมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาในแถบจังหวัดสมุทรปราการ รวมถึง บริษัทฯ มีแผนการขายโครงการไปในแถบพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญเพิ่มเติมในอนาคต

3.1.6 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) น้อยราย

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างหลายรายเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยเป็นรูปแบบสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จที่กำหนดราคาที่เหมาะสมในสัญญา (Turnkey contract) เพื่อทำการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้ จากโครงการจำนวน 12 โครงการที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายหนึ่งในการก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 33 ของจำนวนโครงการ หรือคิดเป็นมูลค่าการว่าจ้างประมาณร้อยละ 16 ของมูลค่ารวมงานก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ บริษัท นิวเทคโนโลยี เอ็นจิเนียริง คอนสตรัคชั่น จำกัด ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีในการทำงานกับผู้รับเหมาก่อสร้างในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และผู้รับเหมาก่อสร้างรายดังกล่าวไม่เคยผัดนัดในการส่งมอบงานให้กับบริษัทฯ และงานที่ส่งมอบให้บริษัทฯ มีความเรียบร้อย เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างและแบบตามที่ได้ตกลงกันไว้

อย่างไรก็ตาม โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในอดีตยังมีจำนวนไม่มาก ดังนั้น อาจทำให้พิจารณาได้ว่า บริษัทฯ มีการพึ่งพิงบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยราย ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และมีการเพิ่มทะเบียนรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้าง ทำให้ในอนาคตบริษัทฯ คาดว่าสัดส่วนการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยรายจะลดลงตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีกระบวนการพิจารณาคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีชื่อเสียงต่างๆ ตามข้อกำหนดคุณสมบัติที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ เช่น คุณภาพงาน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ ความสามารถในการส่งมอบโครงการที่ตรงตามกำหนดเวลา เป็นต้น เพื่อกำหนดเป็น "รายชื่อที่ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นในการประมูลงาน (Approved Vendor List)"

3.1.7 ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม

ปัจจุบันการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมีผู้ประกอบการหลากหลายทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็ก และผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานีของระบบขนส่งมวลชนทางรางในปัจจุบัน ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นหลัก ซึ่งจะมีความได้เปรียบทางด้านฐานะทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน อีกทั้งยังมีทางเลือกในการระดมทุนที่หลากหลายกว่าบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่า ภายหลังจากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะสามารถมีความเท่าเทียมกับคู่แข่งอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องของต้นทุนทางการเงิน และทางเลือกในการระดมทุน

บริษัทฯ เชื่อว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) การออกแบบฟังก์ชันการใช้งานห้องชุดที่คุ้มค่า (Best Function Unit Plan Design) และราคาที่เหมาะสม จึงทำให้โครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เทียบกับคู่แข่งรายอื่น ดังนั้น บริษัทฯ จึงเชื่อว่าบริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นที่อยู่ในธุรกิจเดียวกันได้

3.1.8 ความเสี่ยงจากการปรับเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และวันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 710.2 ล้านบาท และ 1,350.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 331.4 ล้านบาท และ 694.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.7 และ 51.4 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะในส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ของบริษัทฯ จะพบว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเท่ากับ 1.10 เท่า และ 2.78 เท่า ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าวนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ และมีแนวโน้มที่จะต้องใช้จ่ายเงินกู้เพิ่มขึ้นในการพัฒนาโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 6,265 ล้านบาท แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะทรงตัว แต่หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมมีการปรับเพิ่มขึ้น อาจทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ กำไรและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่บริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ในครั้งนี้ได้แล้วเสร็จ อัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน จะปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ เมื่อบริษัทฯ เป็นหุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะสามารถเพิ่มช่องทางการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้

3.1.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อาทิเช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. อาคารชุด และพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง โครงการทางด้านพิเศษ เป็นต้น

นอกจากนี้ มาตรการการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ในการให้สินเชื่อหรือให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวสูง หรือคอนโดมิเนียมนั้น กำหนด LTV ratio ที่อัตราร้อยละ 90 และมีการปรับใช้มาตรการดังกล่าวเฉพาะกับการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 หรือภายหลังจากนั้น ซึ่งมาตรการเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภค อีกทั้งมาตรการเหล่านี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจของประเทศ และนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการศึกษา และติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าจะไม่ได้รับผลกระทบหรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว

3.1.10 ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ ตลาดการเงิน และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย แผ่นดินไหว เป็นต้น อัตราการจ้างงานที่ลดลง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้จ่ายของผู้บริโภค ความผันผวนของเศรษฐกิจโดยรวมและในตลาดการเงิน ทำให้อาจลดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของผู้บริโภค ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ จากข้อมูลรายงานนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับเดือนมิถุนายน 2557 คาดว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2557 จะมีอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) เพียงอัตราโตร้อยละ 1.5 ซึ่งลดลงจากปี 2556 ที่อัตราร้อยละ 2.9 อย่างไรก็ตาม จากการที่สถานการณ์ทางการเมืองมีความชัดเจนมากขึ้น ภาครัฐสามารถทำงานได้ตามปกติ ความเชื่อมั่นของภาคเอกชนฟื้นตัว ส่งผลให้การใช้จ่ายในประเทศปรับตัวดีขึ้น และกลับมาเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจควบคู่ไปกับภาคการส่งออกที่คาดว่าจะฟื้นตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงคาดว่าในปี 2558 เศรษฐกิจของประเทศไทยจะ

กลับมาขยายตัวใกล้เคียงในระดับปกติ โดยธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2558 เท่ากับอัตราร้อยละ 5.5 (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

3.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัทฯ

3.2.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี ครบครวัจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก นางอารดา จรรยาเอก และบริษัท ทูนิฟรดา จำกัด) จะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมกันในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด และครบครวัจรรยาเอกยังคงดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัทฯ ด้วย จึงทำให้ครบครวัจรรยาเอก ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ มีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัทฯ รวมถึงสามารถควบคุมการออกเสียงลงคะแนนของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้ง กรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับ ของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเสียงที่ครบครวัจรรยาเอกมีส่วนได้เสียใน การออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่อง ที่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม จากโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร โดยคณะกรรมการแต่ละชุดจะมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจน ทำให้ บริษัทฯ มีความโปร่งใสของการบริหารจัดการและมีระบบที่ตรวจสอบได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ซึ่งกรรมการอิสระทั้ง 3 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการ ตรวจสอบ เพื่อเป็นกลไกในการตรวจสอบการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการของ บริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ใช่ครบครวัจรรยาเอก จำนวน 7 ท่าน จากทั้งหมด 9 ท่าน จึงสามารถพิจารณา กลั่นกรองการเสนอเรื่องต่างๆ ที่จะพิจารณาเข้าสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ระดับหนึ่ง นอกจากนั้นแล้ว บริษัทฯ ได้มีแนว ปฏิบัติ กรณีที่มีการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมภายในกิจการ รวมทั้งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีอำนาจอนุมัติ และไม่มีสิทธิออก เสียงในการทำรายการนั้นๆ ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในข้อนี้ได้อีกด้วย

3.3 ความเสี่ยงจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.3.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี ก่อนที่จะรับทราบผลการพิจารณาของ ตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2557 ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทยจำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติของ บริษัทฯ ในเบื้องต้นแล้วพบว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ลงวันที่ 22 มกราคม 2554 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีความไม่แน่นอนที่จะได้รับอนุญาตจากตลาด

หลักทรัพย์ ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดรอง และอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นสามัญได้ตามราคาที่คาดการณ์ไว้หากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้

3.3.2 ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน ซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ อาจมีความผันผวนของช่วงราคาซื้อขายเนื่องจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งรวมถึง

- สภาพภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ต่างๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ หรือการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ทักษะที่มีต่อโอกาสสำหรับธุรกิจและการประกอบการของบริษัทฯ รวมถึงสถานะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริง กับผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์ได้คาดหวัง
- บทวิจยของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ และ
- สถานะหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้และปัจจัยอื่นๆ อาจส่งผลให้ราคาหุ้นของบริษัทฯ และความต้องการซื้อหุ้นของบริษัทฯ มีความผันผวน ซึ่งทำให้ราคาซื้อขายของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ อาจต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้เป็นอย่างมาก รวมถึงอาจทำให้เกิดข้อจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทฯ

3.3.3 ความเสี่ยงกรณีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่าสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ

ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ นางอารดา จรรยาเอก และบริษัท ทุนพีระดา จำกัด) จะถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ หุ้นของบริษัทฯ ซึ่งถือโดยครอบครัวจรรยาเอกในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จะถูกห้ามขายเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2544 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และครอบครัวจรรยาเอกสามารถทยอยขายหุ้นของบริษัทฯ บางส่วนที่ตนถือเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือนหลังจากหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และเมื่อครบระยะเวลา 1 ปีหลังจากหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ครอบครัวจรรยาเอกสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ทั้งหมดภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาห้ามขายหุ้นดังกล่าว

การที่ครอบครัวจรรยาเอกอาจขายหุ้นจำนวนมากหรือการคาดการณ์ว่าจะมีการขายหุ้นในจำนวนมากเกิดขึ้น อาจมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหุ้นของบริษัทฯ ได้ ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ถึงผลกระทบ (ถ้ามี) ของการขายหุ้นในอนาคตหรือปริมาณหุ้นที่จะขายในอนาคตว่าจะมีผลกระทบต่อความเคลื่อนไหวของราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การขายหุ้นจำนวนมากในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ หรือการคาดการณ์ว่าจะมีการซื้อขายในลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหุ้นของบริษัทฯ

3.3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์

ก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ หุ้นของบริษัทฯ ไม่ได้มีตลาดรองเพื่อซื้อขาย ราคาเสนอขายหุ้นของบริษัทฯ ในการเสนอขายครั้งนี้เป็นผลจากการสำรวจความต้องการซื้อหุ้นของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuild) และอาจไม่ใช่การบ่งชี้ของราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ และภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ บริษัทฯ จำเป็นต้องจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วสำหรับหุ้นที่บริษัทฯ เสนอขายในครั้งนี้ และยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ก่อนการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าการจดทะเบียนและการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ จะดำเนินการได้ภายในประมาณ 5 วันทำการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าหุ้นแล้ว ตามกฎหมายไทยสถานะของผู้ลงทุนในช่วงระหว่างที่ได้ชำระเงินค่าหุ้นจนถึงเวลาที่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วและยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์นั้นมีความไม่แน่นอนในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว ผู้ลงทุนจะยังไม่ถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่จะถือว่าเป็นเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน

3.3.5 ความเสี่ยงกรณีเงินปันผลที่ประกาศจ่ายในอดีตอาจไม่สามารถบ่งชี้ถึงการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัทฯ อาจประกาศจ่ายเงินปันผลหลังจากพิจารณาผลประกอบการ กระแสเงินสด และฐานะทางการเงิน ความจำเป็นในการใช้เงินทุนและการดำเนินงานตามหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับ รวมทั้งปัจจัยอื่นที่บริษัทฯ เห็นว่าเกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 การจัดการและกำกับดูแลกิจการ – ข้อ 9.5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล) ทั้งนี้ ที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 84.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคตอาจหรือไม่อาจสะท้อนถึงการประกาศจ่ายเงินปันผลในอดีตและจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ การประกาศจ่ายเงินปันผลในอนาคต (ถ้ามี) อาจไม่เป็นอัตราเดียวกับอัตราที่บริษัทฯ เคยประกาศจ่ายในอดีต นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บางฉบับ กำหนดให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากธนาคารผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการขอผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ก่อนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.3.6 ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ

ข้อบังคับของบริษัทฯ จำกัดสัดส่วนการเป็นเจ้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัทฯ ของชาวต่างชาติ ไว้ที่ร้อยละ 49 นอกจากนี้ ความเป็นเจ้าของหุ้นของชาวต่างชาติยังถูกจำกัดไว้โดยกฎหมายไทย ดังนั้น สภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อการถือหุ้นของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นถึงเพดานที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นชาวไทยอาจไม่สามารถโอนหุ้นของตนให้บุคคลอื่นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้น ผู้ซื้อหุ้น ผู้ขายหุ้น ซึ่งมีได้มีสัญชาติไทย มีอาจทราบล่วงหน้าว่าหุ้นนั้นจะตกอยู่ใน

ข้อจำกัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ และหุ้นนั้นจะสามารถจดทะเบียนในนามของผู้ซื้อได้หรือไม่ หรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการจดทะเบียนโอนหุ้นเช่นนั้นหรือไม่