

3. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารเสนอขายหลักทรัพย์นี้ก่อนตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทฯ นักลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงในข้อนี้ รวมทั้งข้อมูลอื่นๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้

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

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

3.1 ความเสี่ยงอันเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

3.1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ ในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่บริษัทฯ จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ (1-2 ปี) บริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินดังกล่าวแล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีความสำคัญสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ในอนาคต และโครงการที่ผ่านมาในอดีตของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงเพิ่มเติมที่จะไม่สามารถจัดหาที่ดินที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางเพื่อการพัฒนาโครงการได้ อันเนื่องมาจากการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่นหรือราคาที่ดินที่สูงขึ้นซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องจัดซื้อที่ดินในราคาแพงขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่ออัตราผลตอบแทนในการลงทุนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าการถือครองที่ดินไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการนั้นนอกจากจะก่อให้เกิดความเสี่ยงโดยตรงกับบริษัทฯ แล้วยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ไปใน

การซื้อที่ดินเก็บไว้ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมนั้นมีความต้องการใช้ที่ดินขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ดังนั้นการจัดหาที่ดินจึงง่ายกว่าการพัฒนาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่นโครงการบ้านเดี่ยว หรือโครงการทาวน์เฮาส์ เป็นต้น และ บริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่า จะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

3.1.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากผลิตภัณฑ์ประเภทคอนโดมิเนียมชนิดเดียว

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารคอนโดมิเนียมเพียงประเภทเดียว ทั้งในรูปแบบอาคาร Low Rise และอาคาร High Rise ดังนั้นบริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด (จำนวนห้องชุดพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่าความต้องการของผู้บริโภค) รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ไม่ได้พัฒนาในปัจจุบัน ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตามก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดไม่ว่าจะเป็นการวางแผนงานอย่างรอบคอบทั้งในเรื่องของรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่นำเสนอทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดราคาขายต่อห้อง ภาวะตลาดความต้องการของผู้ซื้อเงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนาและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน และเมื่อเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมีการติดตามข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อใช้ในการประเมินภาวะเศรษฐกิจของประเทศตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโอกาส และแนวโน้มในการพิจารณาการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นได้ในอนาคต หากบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสทางการตลาดสำหรับโครงการดังกล่าว ที่มีศักยภาพในการเติบโตรวมถึงผลตอบแทนการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทฯ ก็พร้อมที่จะเข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในลักษณะดังกล่าวในอนาคต ทั้งนี้ ออริจิ้น วัน อยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้าเป็นที่พักอาศัยที่ศรีราชา จังหวัดชลบุรี (รายละเอียดในส่วนที่ 2.2 ข้อ 6 โครงการในอนาคต)

3.1.3 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรง เป็นหลัก ทั้งนี้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยในแต่ละปี ตั้งแต่ปี 2552-2557 เท่ากับ 110.8 113.3 120.4 124.7 125.8 และ 126.7 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ตั้งแต่ปี 2552 ถึง 2557 เท่ากับร้อยละ 2.71 (ที่มา : กระทรวงพาณิชย์) นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งจากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่อัตรา 300 บาทต่อวัน ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรง และต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตของบริษัทฯ

ต้นทุนการก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 86.04 ร้อยละ 83.76 ร้อยละ 79.58 และร้อยละ 75.56 ของต้นทุนขายรวม สำหรับรอบปี 2555 2556 2557 และงวด 6 เดือนของปี 2558 ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนใหญ่ของต้นทุนขายรวม ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การจัดหาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการนั้น โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ ได้รับความช่วยเหลือจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยคำนวณรวมเป็นส่วนหนึ่งในราคาจ้างก่อสร้าง ดังนั้น หาก

วัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง จะไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ เนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่วัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าราคาค่าจ้างก่อสร้าง บริษัทผู้รับเหมาสามารถเจรจากับบริษัทฯ เพื่อพิจารณาปรับเพิ่มมูลค่าราคาค่าจ้างก่อสร้างตามความเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทจะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอนและมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง เช่น ลิฟท์ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 9.2 ของต้นทุนแต่ละโครงการ ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างในส่วนนี้ปรับสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อกำไรขั้นต้นเพียงเล็กน้อยในส่วนที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ทำสัญญาซื้อขายสำหรับวัสดุก่อสร้างดังกล่าว

สำหรับรายการวัสดุก่อสร้างเช่นลิฟท์ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องปรับอากาศ เป็นต้นที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาเอง บริษัทฯ จะกำหนดประเภท ชนิด และรุ่น เพื่อตกลงราคาและทำสัญญาซื้อขาย หรือใบสั่งซื้อสินค้าดังกล่าวกับผู้ผลิตสินค้าไว้ตั้งแต่เบื้องต้น ทำให้บริษัทฯ สามารถลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านราคาในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอเพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในแต่ละโครงการให้ได้อย่างเหมาะสมโดยหลังจากที่ตกลงราคากับผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้วบริษัทฯ จะทำการเซ็นสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยกำหนดราคาที่เหมาะสมในสัญญา (Turnkey Contract) นอกจากนี้บริษัทฯ ยังพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความน่าเชื่อถือและมีความสามารถในการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3.1.4 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 21 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 2,919 ล้านบาท และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,565 ล้านบาท และโครงการในอนาคตจำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,370 ล้านบาท

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558		
		การขาย	การก่อสร้าง	การโอน**
โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างขาย				
1. โครงการ Kensington สุขุมวิท 107	300	88.69	100	87.30
2. โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107	340	95.65	100	94.15
3. โครงการ The Knight I สุขุมวิท 107	140	94.40	100	92.93
4. โครงการ The Knight II สุขุมวิท 107	114	79.19	100	79.19
5. โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107	810	86.79	100	77.52
6. โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109	240	93.04	100	84.03
7. โครงการ B-Loft สุขุมวิท 115	295	65.83	100	51.81
8. โครงการ B-Republic สุขุมวิท 101/1	680	61.25	100	34.35
รวมของโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างขาย	2,919			
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และอยู่ระหว่างขาย				
1. โครงการ Knightsbridge Sky River Ocean	1,430	87.49	30	-
2. โครงการ Tropicana เอราวัณ	680	52.94	19	-
3. โครงการ Villa Lasalle สุขุมวิท 105	720	87.70	49	-

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558		
		การขาย	การก่อสร้าง	การโอน**
4. โครงการ Notting Hill ดิวานท์-แคราย	390	46.04	18	-
5. โครงการ Cabana สำโรง	1,100	42.12	-	-
6. โครงการ Notting Hill พหล-เกษตร	570	71.07	-	-
7. โครงการ Pause A สุขุมวิท107	195	30.91	50	-
8. โครงการ Pause B สุขุมวิท107	195	42.35	50	-
9. โครงการ Pause สุขุมวิท 103	560	36.42	-	-
10. โครงการ Pause สุขุมวิท 115	540	31.08	-	-
11. โครงการ Pause ID สุขุมวิท 107	345	18.01	-	-
12. โครงการ Knightsbridge พหล-สะพานใหม่	1,340	72.74		
13. โครงการ Knightsbridge The Ocean ศรีราชา	2,500	8.06		
รวมของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และอยู่ระหว่างขาย	10,565			
โครงการในอนาคต*				
1. โครงการ เทพารักษ์ 4	120	-	-	-
2. โครงการ Notting Hill เกษตร-ศรีราชา	1,000	-	-	-
3. โครงการ Kensington เกษตร-ศรีราชา (เฟส 1)	650	-	-	-
4. โครงการ Hampton Residence เกษตร-ศรีราชา	850***	-	-	-
5. โครงการ Kensington เกษตร-ศรีราชา (เฟส 2)	750	-	-	-
รวมของโครงการในอนาคต	3,370	-	-	-

หมายเหตุ: * โครงการในอนาคตยังไม่มียอดขายหรือความคืบหน้าการขาย การก่อสร้าง และการโอน เนื่องจาก ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดขายโครงการดังกล่าว

** ร้อยละของมูลค่าโครงการ

*** มูลค่าลงทุน เนื่องจากเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าพักอาศัย

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน ได้แก่ ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษีการเงินและการคลังของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของคอนโดมิเนียม ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชนระบบราง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ยราคาน้ำมัน เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ในแต่ละโครงการบริษัทฯ จำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายเงินทุนจำนวนมากในการพัฒนาซึ่งโดยเฉลี่ยทั่วไปต้นทุนในการพัฒนาโครงการจะขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการโดยบริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนของบริษัทฯ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 30 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมดสำหรับส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 70 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการทั้งหมดจะมาจากเงินดาวน์ที่ผู้ซื้อได้ชำระมาให้บริษัทฯ ประมาณร้อยละ 10 และจากวงเงินกู้สินเชื่อโครงการจากสถาบันการเงินอีกประมาณร้อยละ 60 และ ณ วันที่ 11 สิงหาคม

2558 บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาแล้วทั้งหมดจากสถาบันทางการเงิน และสำหรับโครงการในอนาคต บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ นอกจากนี้ จากผลการดำเนินงานของโครงการในอดีตของบริษัทฯ จนถึงปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับการตอบรับจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมถึงบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) กลยุทธ์ทางการตลาดและประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายซึ่งแต่ละโครงการมีอัตราการจองและอัตราการโอนอยู่ในระดับที่น่าพอใจสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ เชื่อว่าอุปสงค์ของโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารคอนโดมิเนียมในแถวรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่อยู่ใกล้กับสถานีขนส่งมวลชนระบบรางนั้นยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มียอดขายทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ประมาณร้อยละ 55.49 ของมูลค่าโครงการรวม

3.1.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการในอนาคตในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งหมด 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,043 ล้านบาท จากโครงการรวมทั้งสิ้น 27 โครงการของบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 17,053 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.26 และร้อยละ 41.30 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และมูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น ตามลำดับ

ทั้งนี้ หากพื้นที่แถวบริเวณจังหวัดสมุทรปราการมีภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายในพื้นที่ดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีบริษัทฯ สามารถปิดการขายโครงการแล้วจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการโอนห้องชุดบางส่วน จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โครงการ Kensington สุขุมวิท 107 โครงการ Notting Hill สุขุมวิท 107 โครงการ The Knight I และ II สุขุมวิท 107 โครงการ Knightsbridge สุขุมวิท 107 โครงการ B-Loft สุขุมวิท 109 และโครงการ B-Loft สุขุมวิท 115 ซึ่งมีการขายแล้วทั้งหมดร้อยละ 86.39 ของมูลค่าโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาในแถบจังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 7 โครงการซึ่งมีการขายแล้วทั้งหมดร้อยละ 54.57 ของมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาในแถบจังหวัดสมุทรปราการ รวมถึงบริษัทฯ มีแผนการขยายโครงการไปในแถบพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญเพิ่มเติมในอนาคต

3.1.6 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor) น้อยราย

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างหลายรายเพื่อก่อสร้างโครงการ โดยเป็นรูปแบบสัญญาการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จที่กำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา (Turnkey contract) เพื่อทำการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้ จากโครงการจำนวน 21 โครงการที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาจำนวนสองรายในการก่อสร้างรายละจำนวน 4 โครงการซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 23.53 ของจำนวนโครงการ หรือคิดเป็นมูลค่าการว่าจ้างประมาณร้อยละ 10 - 13 ของมูลค่ารวมงานก่อสร้าง ซึ่งได้แก่ บริษัท วัฒนวิสาหการโยธา จำกัด และบริษัท นิวเทคโนโลยี เอ็นจิเนียริ่ง คอนสตรัคชั่น จำกัด ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีในการทำงานกับผู้รับเหมาก่อสร้างในช่วงระยะเวลาดังกล่าวและผู้รับเหมาก่อสร้างรายดังกล่าวไม่เคยผัดนัดในการส่งมอบงานให้กับบริษัทฯ และงานที่ส่งมอบให้บริษัทฯ มีความเรียบร้อยเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างและแบบตามที่ได้ตกลงกันไว้ นอกจากนี้ บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ แต่อย่างใด

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

ปัจจุบันการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในระดับสูงโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลโดยมีผู้ประกอบการหลากหลายทั้งที่เป็นรายใหญ่รายกลางและรายเล็กและผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เน้นทำเลใกล้สถานีของระบบขนส่งมวลชนทางรางในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นหลักซึ่งจะมีความได้เปรียบทางด้านฐานะทางการเงิน และต้นทุนทางการเงินที่ดีขึ้นจากทางเลือกในการระดมทุนที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อนการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและการได้รับใบอนุญาตเกี่ยวกับการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อให้สามารถมีความได้เปรียบในการแข่งขัน และเป็นการดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าภายหลังจากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรกและเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะสามารถมีความเท่าเทียมกับคู่แข่งอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องทางเลือกในการระดมทุน และคาดว่าจะส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ดีขึ้น

บริษัทฯ เชื่อว่าโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้องครบถ้วนทั้งในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) การออกแบบฟังก์ชันการใช้งานห้องชุดที่คุ้มค่า (Best Function Unit Plan Design) และราคาที่เหมาะสมจึงทำให้โครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เทียบกับคู่แข่งรายอื่นดังนั้น บริษัทฯ จึงเชื่อว่าบริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นที่อยู่ในธุรกิจเดียวกันได้ และสำหรับการเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อนได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานราชการนั้น บริษัทฯ มีการจ้างที่ปรึกษาที่มีการเชี่ยวชาญ เช่น ที่ปรึกษาเพื่อศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งที่ปรึกษาดังกล่าวช่วยแนะนำบริษัทฯ เกี่ยวกับกฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร (เช่น พ.ร.บ. อาคารชุด และพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร) รวมถึงบริษัทฯ มีฝ่ายกฎหมายภายในและทีมงานวิศวกรที่มีความรู้ความเข้าใจ และประสบการณ์ในการก่อสร้างอาคารชุดคอนโดมิเนียม เพื่อคอยตรวจสอบให้การกำหนดแบบโครงการคอนโดมิเนียมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างโครงการเมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบอนุญาตเกี่ยวกับการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้ว ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และไม่เคยประสบปัญหาในการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด

3.1.8 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 1,623.1 ล้านบาท และ 2,073.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 1,033.5 ล้านบาท และ 1387.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.68 และ 66.88 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะในส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ของบริษัท จะพบว่าอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีค่าเท่ากับ 3.60 เท่า และ 3.68 เท่า ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆของบริษัท และมีแนวโน้มที่จะต้องใช้เงินกู้เพิ่มขึ้นในการพัฒนาโครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวนทั้งสิ้น 13 โครงการรวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 10,565 ล้านบาท แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะทรงตัว แต่หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมมีการปรับเพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ กำไร และผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท จะต้องรักษาอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ เช่น อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) เป็นต้น (รายละเอียดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวที่สำคัญ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 – ข้อ 5.5.4 สัญญาเงินกู้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) และหากบริษัท ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่บริษัท ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ในครั้งนี้ได้แล้วเสร็จ อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน จะลดลงต่ำกว่าที่เจ้าหน้าที่ธนาคารกำหนด นอกจากนี้ เมื่อบริษัท เป็นหุ้นจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะสามารถเพิ่มช่องทางการระดมทุนผ่านตลาดทุนได้ รวมทั้งที่ผ่านมาจนถึง 30 มิถุนายน 2558 บริษัท สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ได้

3.1.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทยเป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อาทิ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพ.ร.บ. อาคารชุด และพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ได้แก่การกำหนดเนื้อที่ที่ดินการกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนนการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชนการประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมการประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมืองการวางผังจราจรและโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง โครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น

ณ ปัจจุบัน ภาครัฐอยู่ระหว่างขั้นตอนการปรับปรุงนโยบายการจัดเก็บภาษีการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งร่างกฎหมายภาษีที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ถูกบังคับใช้เป็นกฎหมายแต่อย่างใด ทั้งนี้ บริษัท เชื่อ

ว่าการปรับปรุงนโยบายการจัดเก็บภาษีการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าว อาจส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัท ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินที่สูงขึ้น

นอกจากนี้มาตรการการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ในการให้สินเชื่อหรือให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมาสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมเน้น กำหนด LTV ratio ที่อัตราร้อยละ 90 และมีการปรับใช้มาตรการดังกล่าวเฉพาะกับการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 หรือภายหลังจากนั้นซึ่งมาตรการเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภคอีกทั้งมาตรการเหล่านี้อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจของประเทศและนโยบายของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าวควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าจะไม่ได้รับผลกระทบหรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว

3.1.10 ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ ตลาดการเงินและปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติเช่นอุทกภัย แผ่นดินไหว เป็นต้น อัตราการจ้างงานที่ลดลง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้จ่ายของผู้บริโภค ความผันผวนของเศรษฐกิจโดยรวมและในตลาดการเงิน ทำให้อาจลดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของผู้บริโภค ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัท

ทั้งนี้ จากข้อมูลรายงานประเด็นเศรษฐกิจไทยในรอบปี 2557 ของธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2557 ขยายตัวเพียงร้อยละ 0.7 จากปี 2556 เพราะมีข้อจำกัดด้านการเติบโตทั้งปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น โดยมีการใช้จ่ายภาคเอกชนซึ่งได้รับอานิสงค์จากราคาน้ำมันที่ลดลงและภาคการท่องเที่ยวเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ประกอบกับการใช้จ่ายของภาครัฐจะกลับมาเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจได้มากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและบรรยากาศที่ดีต่อการลงทุนของภาคธุรกิจ โดยคาดการณ์ว่า อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) จะเติบโตเท่ากับอัตราร้อยละ 2.7-3.2 (ที่มา: สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค)

3.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัท

3.2.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ ครอบครัวจตุญ เอก (นายพีระพงศ์ จตุญ เอก นางอารดา จตุญ เอก และบริษัท ทูเนอริดา จำกัด) จะถือหุ้นในบริษัท รวมกันในสัดส่วนประมาณร้อยละ 75.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดและครอบครัวจตุญ เอกยังคงดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ด้วยจึงทำให้ครอบครัวจตุญ เอก ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่มีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท รวมถึง

สามารถควบคุมการออกเสียงลงคะแนนของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการหรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเสียงที่ครอบครัวจรรยาเอกมีส่วนได้เสียในการออกเสียงลงคะแนนนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม จากโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร โดยคณะกรรมการแต่ละชุดจะมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจน ทำให้บริษัทฯ มีความโปร่งใสของการบริหารจัดการและมีระบบที่ตรวจสอบได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2558 บริษัทฯ มีกรรมการอิสระทั้งหมด 4 ท่าน ซึ่งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นกลไกในการตรวจสอบการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการของบริษัทฯประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ใช่ครอบครัวจรรยาเอก จำนวน 8 ท่าน จากทั้งหมด 10 ท่าน จึงสามารถพิจารณากลับกรองการเสนอเรื่องต่างๆ ที่จะพิจารณาเข้าสู่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ระดับหนึ่ง นอกจากนั้นแล้ว บริษัทฯ ได้มีแนวปฏิบัติกรณีที่มีการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมภายในกิจการ รวมทั้งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีอำนาจอนุมัติ และไม่มีสิทธิออกเสียงในการทำรายการนั้นๆ ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเสี่ยงในข้อนี้ได้อีกด้วย

3.3 ความเสี่ยงจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

3.3.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี ก่อนที่จะรับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2557 ซึ่งบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ ในเบื้องต้นแล้วพบว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีความไม่แน่นอนที่จะได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดรอง และอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นสามัญได้ตามราคาที่คาดการณ์ไว้ หากหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

3.3.2 ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวนซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี

ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี อาจมีความผันผวนของช่วงราคาซื้อขายเนื่องจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งรวมถึง

- สภาพะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ต่างๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ หรือการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ทักษะที่มีต่อโอกาสสำหรับธุรกิจและการประกอบการของบริษัทฯ รวมถึงสภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงกับผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์ได้คาดหวัง
- บทวิสัยของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ และ
- สภาวะหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้และปัจจัยอื่นๆ อาจส่งผลให้ราคาหุ้นของบริษัทฯ และ ความต้องการซื้อหุ้นของบริษัทฯ มีความผันผวน ซึ่งทำให้ราคาซื้อขายของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้เป็นอย่างมาก รวมถึงอาจทำให้เกิดข้อจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทฯ

3.3.3 ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ

ภายหลังการเสนอขายหุ้นของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ นางอารดา จรรยาเอก และบริษัท ทุนพีรดา จำกัด) จะถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 75.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้ หุ้นของบริษัทฯ ซึ่งถือโดยครอบครัวจรรยาเอกในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จะถูกห้ามขายเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2544 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และครอบครัวจรรยาเอกสามารถทยอยขายหุ้นของบริษัทฯ บางส่วนที่ตนถือเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือนหลังจากหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อครบระยะเวลา 1 ปีหลังจากหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครอบครัวจรรยาเอกสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ทั้งหมดภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาห้ามขายหุ้นดังกล่าว

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

3.3.4 ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบจากราคาหลักทรัพย์จากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ซึ่งราคาใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 8/2557 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2557 ได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ("ใบสำคัญแสดงสิทธิ") ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท จำนวน 3,150,000 หน่วย อายุ 3 ปี นับจากวันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ อัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ ราคาการใช้สิทธิ 4.50 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ) ซึ่งกำหนดออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 1 ตุลาคม 2558 ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ และจะสามารถเริ่มทยอยใช้สิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ได้ตั้งแต่ใบสำคัญแสดงสิทธิอายุครบ 6 เดือน

ราคาการใช้สิทธิดังกล่าวต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี้อยู่ 50 ดังนั้นผู้ลงทุนจึงมีความเสี่ยงจากการมีต้นทุนในการถือหุ้นสามัญสูงกว่าต้นทุนการใช้สิทธิของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานที่ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ และอาจมีความเสี่ยงที่ราคาหุ้นอาจลดต่ำลง หากกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานขายหุ้นหลังการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ นอกจากนี้ ผู้ลงทุนจะมีผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (EPS Dilution) และผลกระทบต่อส่วนส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน โดยผู้ลงทุนจะมีส่วนแบ่งกำไรและสิทธิออกเสียงลดลงร้อยละ 0.52 โดยคำนวณจากฐานทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 603,150,000 หุ้น สำหรับผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution) เนื่องจากหุ้นสามัญของบริษัทยังไม่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงยังไม่มีราคาตลาดของหุ้นที่ใช้อ้างอิงได้ แต่หากคำนวณผลกระทบดังกล่าวโดยใช้ราคาเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนในครั้งนี ที่เท่ากับ 9.00 บาทต่อหุ้น และราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ต่ำกว่าราคา IPO ร้อยละ 50 จะเท่ากับราคาใช้สิทธิ ที่ราคา 4.50 บาทต่อหุ้น จะมีผลกระทบต่อราคาเท่ากับร้อยละ 0.26

นอกจากนี้ตามมาตรฐานบัญชีเรื่อง Share-based payment จากการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานนั้น บริษัท จะต้องบันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวเมื่อมีการจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท โดยจะทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนของการใช้สิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ที่เกิดขึ้นจริง ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อตรงในทางลบต่อกำไรและผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวข้างต้นจะยังไม่เกิดขึ้นทันที เนื่องจากเงื่อนไขของระยะเวลาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่กำหนดให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้หลังจากมีอายุครบ 6 เดือนนับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว โดยสามารถใช้สิทธิครั้งแรกได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิแต่ละคนได้รับจัดสรร และในทุกๆ 6 เดือนหลังวันใช้สิทธิครั้งแรกสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกินร้อยละ 25 ร้อยละ 40 ร้อยละ 60 ร้อยละ 80 และร้อยละ 100 ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิแต่ละคนได้รับจัดสรร (รายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิ แสดงไว้ในหัวข้อ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

3.3.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้นี้ หุ้นของบริษัทฯ ไม่ได้มีตลาดรองเพื่อซื้อขาย ราคาเสนอขายหุ้นของบริษัทฯ ในการเสนอขายครั้งนี้เป็นผลจากการสำรวจความต้องการซื้อหุ้นของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuild) และอาจไม่ใช่การบ่งชี้ของราคาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ และภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้นี้ บริษัทฯ จำเป็นต้องจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วสำหรับหุ้นที่บริษัทฯ เสนอขายในครั้งนี้นี้ และยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ก่อนการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าการจดทะเบียนและการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ จะดำเนินการได้ภายในประมาณ 5 วันทำการภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าหุ้นแล้ว ตามกฎหมายไทยสถานะของผู้ลงทุนในช่วงระหว่างที่ได้ชำระเงินค่าหุ้นจนถึงเวลาที่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วและยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์นั้นมีความไม่แน่นอนในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว ผู้ลงทุนจะยังไม่ถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ แต่จะถือว่าเป็นเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน

3.3.6 ความเสี่ยงกรณีเงินปันผลที่ประกาศจ่ายในอดีตอาจไม่สามารถบ่งชี้ถึงการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัทฯ อาจประกาศจ่ายเงินปันผลหลังจากพิจารณาผลประกอบการ กระแสเงินสด และฐานะทางการเงิน ความจำเป็นในการใช้เงินทุนและการดำเนินงานตามหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทฯ กฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับ รวมทั้งปัจจัยอื่นที่บริษัทฯ เห็นว่าเกี่ยวข้อง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 การจัดการและกำกับดูแลกิจการ – ข้อ 9.5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล) ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 84.4 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจากธนาคารผู้ให้กู้แล้ว และที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2558 และครั้งที่ 7/2558 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2558 และวันที่ 11 สิงหาคม 2558 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 139.4 ล้านบาท และ 111.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 139.4 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว และคาดว่าจะจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล อีกจำนวน 111.4 ล้านบาท ภายในวันที่ 30 กันยายน 2558 ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำให้เงินสดและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ลดลงเป็นจำนวน 111.4 ล้านบาท อนึ่ง การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวนี้เป็นการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และไม่ได้รวมถึงผู้ถือหุ้นใหม่จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้นี้

อย่างไรก็ตาม การประกาศจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในอนาคตอาจหรือไม่อาจสะท้อนถึงการประกาศจ่ายเงินปันผลในอดีตและจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ การประกาศจ่ายเงินปันผลในอนาคต (ถ้ามี) อาจไม่ใช่อัตราเดียวกับอัตราที่บริษัทฯ เคยประกาศจ่ายในอดีตนอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ปัจจุบันบางฉบับกำหนดให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากธนาคารผู้ให้กู้ ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการขอผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ก่อนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงิน เฉพาะหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อ

ต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร หรือเหมาะสม

3.3.7 ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯมีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ

ข้อบังคับของบริษัทฯ จำกัดสัดส่วนการเป็นเจ้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัทฯ ของชาวต่างชาติไว้ที่ร้อยละ 49 นอกจากนี้ ความเป็นเจ้าของหุ้นของชาวต่างชาติยังถูกจำกัดไว้โดยกฎหมายไทย ดังนั้น สภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อการถือหุ้นของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นถึงเพดานที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นชาวไทยอาจไม่สามารถโอนหุ้นของตนให้กับบุคคลอื่นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นผู้ซื้อหุ้นผู้ขายหุ้นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยมีอาจทราบล่วงหน้าว่าหุ้นนั้นจะตกอยู่ในข้อจำกัดสัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ และหุ้นนั้นจะสามารถจดทะเบียนในนามของผู้ซื้อได้หรือไม่หรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการจดทะเบียนการโอนหุ้นเช่นนั้นหรือไม่