

## ปัจจัยความเสี่ยง

ก่อนการตัดสินใจในการลงทุน ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อหุ้นสามัญของบริษัท ร่มโพธิ์ หรือเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตลอดจนข้อมูลรายละเอียดอื่นในเอกสารฉบับนี้ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหัวข้อนี้มีได้เป็นความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัท มิได้รับทราบในขณะนี้ หรือที่บริษัท เห็นว่าเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ไม่เป็นสาระสำคัญในปัจจุบัน อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ หรือผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้

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

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ บริษัท ตลอดจนผลตอบแทนจากการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### 3.1 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

เนื่องจากการพัฒนาโครงการของบริษัทเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลที่มีศักยภาพบริเวณหัวเมืองขนาดใหญ่ โดยเฉพาะจังหวัดภูเก็ต จึงทำให้ หากกรณีที่บริษัทขยายการพัฒนาโครงการไปยังตลาดภูมิภาคอื่น ซึ่งบริษัทไม่เคยมีพัฒนาโครงการหรือมีฐานลูกค้ามาก่อน อาจทำให้บริษัทต้องเผชิญความเสี่ยงอยู่หลายประการ อาทิเช่น การไม่สามารถรับรู้ตราสินค้าของผู้บริโภค การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการไม่ตรงความต้องการผู้บริโภค ข้อบังคับและข้อกำหนดที่มีความแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด เป็นต้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวอาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคทั้งสิ้น นอกจากนี้ การที่มีจำนวนอาคารชุดใหม่ในจังหวัดภูเก็ตทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่เพิ่มขึ้นด้านอุปทานในตลาดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการจากการแข่งขันกันเพื่อแย่งชิงลูกค้าที่สูงขึ้น ซึ่งหากบริษัทศึกษาผลกระทบดังกล่าวไม่เพียงพออาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ โดยจากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานว่าในเขตจังหวัดภูเก็ต ในปี 2556 ปี 2557 ปี 2558 มีจำนวนหน่วยที่เปิดขายทั้งสิ้น 16,925 หน่วย 19,710 หน่วย และ 21,334 ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะของอุปทานของห้องชุดในเขตจังหวัดภูเก็ตที่ยังมีการขยายตัวสูง

อย่างไรก็ดี ก่อนการลงทุนก่อสร้างในแต่ละโครงการ บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนอย่างรอบคอบและระมัดระวัง อาทิเช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สภาวะการแข่งขันในทำเลที่บริษัทพัฒนาโครงการ ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ มาตรการทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในอุตสาหกรรม เป็นต้น ตลอดจนการทำวิจัยตลาดในพื้นที่บริเวณโครงการเพื่อเก็บข้อมูลปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น จำนวนผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณนั้นๆ รูปแบบโครงการวิธีการตั้งราคาและที่ตั้งของกลุ่มแข่ง รวมไปถึงการทำแบบสอบถามความต้องการของลูกค้าและปัจจัยที่ลูกค้าให้ความสำคัญในการเลือกซื้อที่พักอาศัยในย่าน

ที่บริษัทจะพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ทีมผู้บริหารจะไตร่ตรองข้อมูลรายงานที่ได้มีการศึกษาอย่างละเอียดและพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมไปถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงที่จะได้รับก่อนเริ่มทำพัฒนาในแต่ละโครงการ

### จำนวนหน่วยของอาคารชุดในจังหวัดภูเก็ต

|                                  | ปี 2556 | ปี 2557 | ปี 2558 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|
| จำนวนโครงการที่เปิดขาย (โครงการ) | 91      | 98      | 99      |
| อัตราขายตัว (ร้อยละ)             | -       | 7.69    | 1.02    |
| จำนวนหน่วยที่เปิดขาย (หน่วย)     | 16,925  | 19,710  | 21,334  |
| อัตราขายตัว (ร้อยละ)             | -       | 16.45   | 8.24    |
| จำนวนหน่วยเหลือขาย (หน่วย)       | 5,979   | 5,455   | 4,301   |
| อัตราขายตัว (ร้อยละ)             | -       | (8.76)  | (21.15) |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3.2 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและรอรับรู้อยู่ได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการประกอบด้วยโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 มูลค่าโครงการประมาณ 574 ล้านบาท ซึ่งบริษัทคาดว่าโครงการดังกล่าวจะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และสามารถรับรู้อยู่ได้ภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ดังนั้น บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรู้ผลประกอบการตามที่คาดหากมีความไม่แน่นอนของการก่อสร้างหรือความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งความสำเร็จในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ประกอบด้วย ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ภาวะตลาดของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และเศรษฐกิจในประเทศไทย ราคาวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น มาตรการการสนับสนุนจากภาครัฐ อัตราดอกเบี้ยที่เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่น่าจับตามองในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามและศึกษาภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจมีผลกระทบในหลายๆ ปัจจัยเช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ เช่น จำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวนคอนโดมิเนียมที่มีการโอน ความคืบหน้าของโครงการสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เช่น โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail หรือ Tram) จากสถานีรถไฟท่าอากาศยาน ภูเก็ต-สนามบินภูเก็ต-ห้าแยกฉลอง ภูเก็ต ซึ่งเป็นเส้นทางรถไฟสายใหม่เชื่อมการท่องเที่ยว 3 จังหวัดภาคใต้ “สุราษฎร์ธานี-พังงา-ภูเก็ต” การพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ตระยะที่ 3 เพื่อรองรับผู้โดยสารเป็น 18 ล้านคนต่อปีซึ่งจะก่อให้เกิดการจ้างงานตามการขยายตัวของห้างสรรพสินค้า อาทิเช่น ห้างเซ็นทรัล ห้างเอ็มโพเรียม กิงพาวเวอร์ และปัจจัยด้านอื่นๆ ที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการ เช่น แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เพื่อที่บริษัทจะสามารถวางแผนกลยุทธ์ที่สามารถปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างทันทั่วถึง นอกจากนี้บริษัทยังมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ (Feasibility study) โดยจะมีการศึกษา เก็บข้อมูล และวางแผนอย่างละเอียดรอบคอบ ตั้งแต่ คอนเซ็ปของผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงจำนวนเงินลงทุนและผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุน

### 3.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากโครงการของบริษัทส่วนใหญ่เป็นการขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดก่อนที่การพัฒนาโครงการจะแล้วเสร็จ โดยในช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทจะดำเนินการให้ลูกค้าทำสัญญาจองซื้อห้องชุดและทยอยผ่อนเงินค่างวดโดยบริษัท จะกำหนดระยะเวลาในการผ่อนค่างวดโครงการให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งปกติจะกำหนด ระยะเวลาไม่เกิน 22-36 เดือน และเมื่อบริษัทพัฒนาโครงการเสร็จสิ้น จึงจะทำการนัดลูกค้าเพื่อให้ชำระเงินส่วนที่เหลือเพื่อ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในกรณีที่ลูกค้าไม่มาดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในระยะเวลาที่ กำหนดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของบริษัทให้ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีโครงการที่ลูกค้าทำการจอง / ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 146 หน่วย คิดเป็นมูลค่า รวม 403 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 จำนวน 170 ล้านบาทหรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 42 จากมูลค่ารวม ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและรอโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2560 และโครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 จำนวน 233 ล้านบาทหรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 58 จากมูลค่ารวม ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างและคาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดนโยบายให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระค่าสัญญา และเงินค่างวดให้แก่บริษัทก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยสำหรับลูกค้าชาวไทยจะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงินทำสัญญาและ เงินค่างวดให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10.00 – 15.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ ลูกค้าชาวต่างชาติเป็นเป็นกลุ่มลูกค้าที่ติดตามการชำระเงินได้ยากกว่าลูกค้าชาวไทยเนื่องจากมีภูมิลำเนาหลักอยู่ในต่างประเทศ และจะสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดินทางเข้ามายังประเทศไทยตามฤดูกาลท่องเที่ยว จะต้องทำการชำระค่าเงินจอง เงิน ทำสัญญาและเงินค่างวดให้แก่บริษัทอย่างน้อยคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 50.00 - 75.00 ของมูลค่าห้องชุดก่อนการ โอน กรรมสิทธิ์ตามเงื่อนไขในสัญญา ตามลำดับ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่อพักอาศัยจริง (Real demand) มากกว่าลูกค้าที่ต้องการจองซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยสำหรับลูกค้าชาวไทยกำหนดให้ลูกค้าจะต้องทำการชำระเงิน ให้แก่บริษัทเป็นรายเดือนตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย จนถึงวันที่ก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ ในขณะที่ลูกค้าชาวต่างชาติจะ ชำระเงินค่างวดตามงวดการก่อสร้าง ในขณะที่เงินส่วนที่เหลือ จะชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 85.00 – 90.00 ของมูลค่าห้องชุดสำหรับลูกค้าชาวไทยและประมาณร้อยละ 25.00 – 50.00 ของมูลค่าห้องชุดสำหรับลูกค้า ชาวต่างชาติ ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทยังมีมาตรการในการติดตามการชำระเงิน โดยมอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการจัดทำ รายงานการติดตามลูกค้าค้างชำระเป็นรายเดือนและกำหนดให้ฝ่ายบัญชีการเงินเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตามลูกค้าที่ค้างชำระ โดยมีมาตรการ ดังนี้

| ระยะเวลาค้างชำระเงินค่างวด            | การดำเนินการ   |
|---------------------------------------|--|
| เกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ  | ติดตามทวงถามผ่านทาง Email SMS โทรศัพท์ และโปรแกรม Line                 |
| เกินกว่า 90 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ  | ติดตามทวงถามผ่านทาง Email SMS โทรศัพท์ โปรแกรม Line และส่งจดหมายทวงถาม |
| เกินกว่า 120 วันนับจากวันครบกำหนดชำระ | ส่งจดหมายยึดเงินค่างวด และดำเนินการยึดเงินค่างวด                       |

อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกค้าต่างชาติ บริษัทอาจพิจารณาผ่อนปรนระยะเวลาในการทำสัญญาซื้อขายห้องชุด เนื่องจาก ลูกค้าชาวต่างชาติเป็นกลุ่มลูกค้าที่ติดตามการชำระเงินได้ยากกว่าลูกค้าชาวไทยจากมีภูมิลำเนาหลักอยู่ในต่างประเทศ และจะ สะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดินทางเข้ามายังประเทศไทยตามฤดูกาลท่องเที่ยวและลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมีการชำระเงิน ค่างวดเกินกว่าประมาณการณั้ตราค่าใดขั้นต้นที่บริษัทกำหนดไว้

ทั้งนี้ จากสถิติในปี 2557- 2559 บริษัทมีอัตราส่วนลูกค้าที่ยกเลิกการจองในอัตราที่ต่ำ โดยมีอัตราส่วนลูกค้ายกเลิกการจอง สะสมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ต่อจำนวนสัญญาที่ลูกค้าทำการจองทั้งหมด ดังนั้น บริษัทจึงคาดว่าผลกระทบจากการ ที่ลูกค้าไม่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามระยะเวลาจะไม่ส่งผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

| โครงการ                     | จำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังมิได้ส่งมอบ |                  |                                     | ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอน กรรมสิทธิ์ |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|                             | จำนวน (หน่วย)                         | มูลค่า (ล้านบาท) | สัดส่วนต่อมูลค่ารวม ประมาณ (ร้อยละ) |                                   |
| - The Title หาดราไวย์ เฟส 1 | -                                     | -                | -                                   | -                                 |
| - The Title หาดราไวย์ เฟส 2 | -                                     | -                | -                                   | -                                 |
| - The Title หาดราไวย์ เฟส 3 | 45                                    | 170              | 42                                  | ไตรมาส 1 ปี 2560                  |
| - The Title หาดในยาง เฟส 1  | 101                                   | 233              | 58                                  | ไตรมาส 4 ปี 2561                  |
| รวม                         | 146                                   | 403              | 100                                 |                                   |

ที่มา : บริษัท

### 3.4 ความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของรายได้และความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม เป็นหลัก

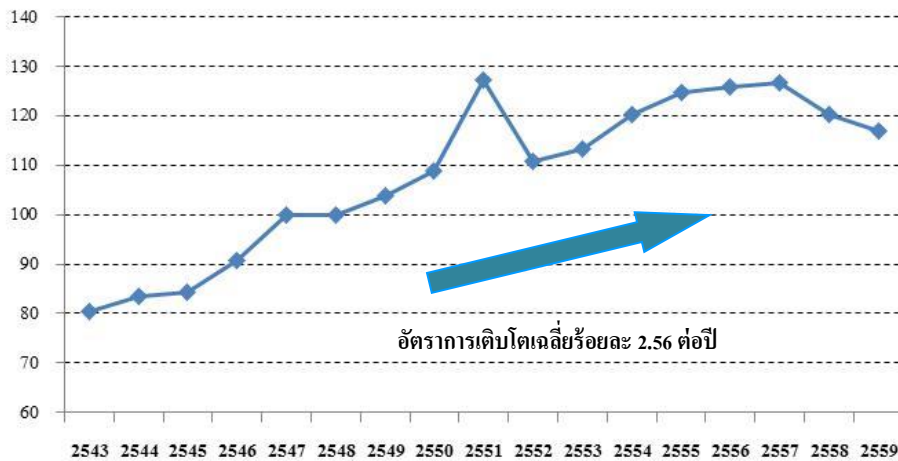
บริษัทมีรายได้จากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก โดยนับแต่จัดตั้ง บริษัทจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการทั้งสิ้นจำนวน 3 โครงการ โดยระหว่างปี 2556- 2559 บริษัทมีรายได้ที่พึงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 90.00 ของรายได้รวม จึงทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงหากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในพื้นที่ลูกค้า กลุ่มเป้าหมายของบริษัทเกิดภาวะอึมครึมหรือเข้าสู่ภาวะถดถอยซึ่งอาจจะกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทอย่างมี นัยสำคัญ โดยบริษัทมีมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนรวม 877 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 ซึ่งเป็นห้องชุดที่อยู่ระหว่างพัฒนาและรอการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2561 จำนวน 341 ล้านบาทและ โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 3 ซึ่งเป็นห้องชุดที่พัฒนาแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 536 ล้านบาทจึงทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากความต่อเนื่องของรายได้

อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการในแต่ละครั้ง บริษัทจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการด้าน ต่างๆอย่างละเอียดและรอบคอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการที่เลือกมานั้นมีความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ มีผลตอบแทนหรือ ผลประโยชน์ที่คุ้มค่าต่อการลงทุน ตลอดจนวิเคราะห์โครงการทางด้านอุปสงค์ อุปทาน ของตลาดอย่างถี่ถ้วน ตลอดจนติดตาม การเปลี่ยนแปลงของสถานะแวดล้อมจนกว่าจะปิดการขายในแต่ละโครงการ ดังนั้น บริษัทเชื่อว่า โครงการ The Title หาดใน ยางซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ อาทิเช่น อยู่ใกล้ชายหาดในระยะประมาณ 300 เมตรและห่างจากสนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ต ประมาณ 2 กิโลเมตรจะประสบความสำเร็จด้านการขายและจะช่วยให้การรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561 มีความ ต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มเติมในปี 2560 - 2562 อาทิเช่น โครงการ The Title หาดในยางเฟส 2 , โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 5 Zone 1 และ โครงการ The Title หาดราไวย์เฟส 5 Zone 1 (โปรดดูรายละเอียด เพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ 6 โครงการในอนาคต ) และยังคงแสวงหาโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอื่นหากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการสอดคล้องกับผลตอบแทนที่ต้องการ โดยทีมผู้บริหารของบริษัท มี ความเชื่อมั่นว่าจากประสบการณ์ที่อยู่ในวงการอสังหาริมทรัพย์รวมถึงบุคลากรที่เชี่ยวชาญจะสามารถศึกษาดำเนินการตาม

แผนงานในการพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จและเข้าถึงความต้องการของผู้บริโภคได้และช่วยให้บริษัทมีความต่อเนื่องด้านรายได้ในระยะยาว

### 3.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ดัชนีเฉลี่ยรายเดือนของราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างรายปี ปี 2543 - 2559



ที่มา : สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการค้า

ข้อมูลของสำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการค้าได้แสดงแนวโน้มดัชนีเฉลี่ยรายเดือนของราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างรายปีที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 80.50 ในปี 2543 เป็นค่าเฉลี่ยระดับ 116.9 ในปี 2559 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยในอัตราร้อยละ 2.56 ต่อปี โดยการปรับตัวเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจาก การขยายตัวของภาคก่อสร้างทั้งจากระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานและภาคอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่ก่อสร้างและควบคุมงานก่อสร้างด้วยตนเอง จึงทำให้บริษัทสามารถควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแผนงานที่กำหนด ผ่านฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง โดยฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ซึ่งฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างจะทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องให้ทั้งหมดซึ่งได้แก่ อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น และจะคำนวณเพื่อค่าความผันผวนจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างในต้นทุนของโครงการไว้ในงบประมาณการก่อสร้างเพื่อลดผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ทั้งนี้ ในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหลักมีการปรับตัวสูงขึ้น บริษัทจะทำการเจรจากับผู้ขายให้มีการขึ้นราคาเดิมหรือต่อรองกับคู่ค้าโดยบริษัทไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมากเกินไปเป็นสินค้าคงคลัง ดังนั้น การดำเนินการดังกล่าวจะเป็นกระบวนการในการควบคุมและลดความเสี่ยงจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนได้ในระดับหนึ่ง

### 3.6 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทจะทำการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทันทีและจะไม่ทำการซื้อที่ดินเพื่อรอเก็บไว้เนื่องจากไม่ต้องการรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะต้นทุนทางการเงินซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องแก่บริษัท ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่า โดยจะมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อเพียงพอต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2-3 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Title หาดใน

ยาง เฟส 2 , โครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 Zone 1 และโครงการ The Title หาดราไวย์ เฟส 5 Zone 2 ซึ่งจะเพียงพอต่อการรับรู้อย่างได้ตามแผนธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ตามเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาในอนาคต บริษัทได้ดำเนินการแสวงหาช่องทางจัดหาที่ดินเพิ่มเติม อาทิเช่น การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน การสืบหาที่ดิน โดยผู้บริหารของบริษัท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลาย ตลอดจนการจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่คิดเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เป็นต้น โดยเมื่อบริษัทได้รับข้อมูลดังกล่าว ฝ่ายปฏิบัติการและนิติกรรมของบริษัทจะทำการขอเอกสารจากผู้เสนอขายเพื่อทำการสำรวจเบื้องต้น อาทิเช่น สำเนาโฉนดที่ดิน ราคาที่นำเสนอเบื้องต้น โดยฝ่ายปฏิบัติการและนิติกรรมจะให้ความสำคัญกับการตรวจสอบที่มาของกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นพิเศษเนื่องจากที่ดินในจังหวัดภูเก็ตมักมีปัญหาด้านกรรมสิทธิ์อยู่บ่อยครั้ง อาทิเช่น การตรวจสอบใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นต้น จากนั้น บริษัทจึงจะทำการพิจารณาศักยภาพของทำเลที่ตั้งและวิเคราะห์ประสิทธิภาพและความเหมาะสมของขนาดและรูปร่างของที่ดินว่าสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น มีการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นเพียงพอ มีจุดดึงดูดที่น่าสนใจบริเวณโครงการ อาทิเช่น ชายหาด แหล่งท่องเที่ยว ศูนย์การค้า โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น จากนั้นบริษัทจึงจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ บริษัทจึงจะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นต่อไป

### 3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การศึกษากฎระเบียบและการติดตามการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายของบริษัท ซึ่งถ้าหากไม่ได้มีการติดตามและศึกษากฎระเบียบอย่างครบถ้วนและให้เป็นปัจจุบันแล้ว อาจจะทำให้บริษัทปฏิบัติไม่สอดคล้องกับกฎระเบียบที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ และอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนต่อบริษัทเนื่องจากต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เป็นไปอย่างถูกต้อง การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ อาทิเช่น พระราชบัญญัติผังเมือง กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อการออกแบบอาคาร อาทิเช่น การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (Open Space Ratio, OSR) และการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio, FAR) พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติสัญญาเช่า พ.ศ. 2508 ซึ่งระบุเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลต่างด้าว พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานพัฒนาโครงการของบริษัท อาทิเช่น การกำหนดที่ดินจัดสรร การกำหนดพื้นที่ดินส่วนกลาง การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง เป็นต้น ตลอดจนผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงภาษี เช่น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมอบหมายให้ฝ่ายปฏิบัติการและนิติกรรมดำเนินการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงของข้อกำหนดต่างๆอย่างเคร่งครัด เพื่อให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างถูกต้องอย่างสม่ำเสมอและไม่เกิดปัญหาในอนาคต ซึ่งการปฏิบัติตามดังกล่าวจะทำให้บริษัทปรับตัวและแก้ไขการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างทันทั่วทั้งและไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนแปลงแบบแผนของโครงการในภายภาคหน้าในกรณีที่บริษัท ไม่ได้ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นต้นเหตุให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นแก่บริษัท

### 3.8 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ณ ปัจจุบัน บริษัทมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่อาคาร เลขที่ 53 ถนนสุขุมวิทสวีดี แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่บริษัททำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร เพื่อใช้เป็นสำนักงาน จากบริษัท สามธันวา จำกัดซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษั (โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ หัวข้อ 5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ข้อ 5.2.1 สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างและหัวข้อ 14 รายการระหว่างกัน) โดยสัญญาเช่าดังกล่าว มีระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทจะต้องจัดหาสำนักงานแห่งใหม่ และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผ่านการจ่ายชำระค่าที่ดินดังกล่าวด้วยดีมาโดยตลอด อีกทั้งเงื่อนไขในสัญญาระบุว่าบริษัทจะได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า ออกไปเท่าที่ผู้ให้เช่าจะได้รับสิทธิ ซึ่งความสัมพันธ์อันดีดังกล่าวและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะช่วยลดความเสี่ยงจากประเด็นดังกล่าวได้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักงานสาขาที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งสามารถดำเนินงานและปฏิบัติการสำหรับงานด้านต่างๆได้เช่นเดียวกับสำนักงานใหญ่ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร

### ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 3.9 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวม 294.58 ล้านบาท โดยเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 126.67 ล้านบาท โดยรายการกู้ยืมดังกล่าวจะนำมาใช้พัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา และโครงการในอนาคตของบริษัท และมีแนวโน้มที่มีความจำเป็นที่จะต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มไม่ว่าจะเป็นการกู้เพิ่มหรือการเพิ่มทุนจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและเปิดจำหน่ายจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ The Title หาดในยาง เฟส 1 มูลค่าโครงการรวมประมาณ 574 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ทั้งหมดมีการคิดอัตราดอกเบี้ยผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยในตลาด (Floating Rate) ดังนั้น หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากบริษัทสามารถดำเนินการขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนแล้วเสร็จ จะช่วยลดการพึ่งพิงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น ซึ่งจะลดผลกระทบการระดมทุนของบริษัทได้

### ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

### 3.10 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 3 ตุลาคม 2559 กลุ่มนายเด่นคนัย หุตะจู่จะ เป็นถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.93 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว และภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี กลุ่มนายเด่นคนัย หุตะจู่จะ จะถือหุ้นรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 64.65 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ดังนั้นบริษัทและผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจมีความเสี่ยงจากการที่นายเด่นคนัย หุตะจู่จะ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ

บริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ฉะนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อ  
ถ่วงดุลอำนาจเรื่องในกลุ่มของนายเด่นคนัย หุตะจุกะเสนอได้

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้แต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากกรรมการทั้งหมด 8 ท่าน โดย  
ปัจจุบันกรรมการบริษัททั้ง 3 ท่าน ได้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งจะทำหน้าที่เข้าตรวจสอบการดำเนินงานของ  
บริษัทและมีความเป็นอิสระเพื่อช่วยถ่วงดุลในการบริหารจัดการของบริษัทได้ในระดับหนึ่ง ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบและ  
กรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีความเป็นอิสระ มีวุฒิการศึกษาและคุณวุฒิ รวมทั้งมีความรู้ความสามารถที่จะคุ้มครองผู้ถือหุ้น  
รายย่อย นอกจากนี้ ในการตัดสินใจกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายในการดำเนินงาน  
โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลักและหากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัท  
จะปฏิบัติตามขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและหลักเกณฑ์ที่ประกาศไว้ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์  
และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด โดยบุคคลที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิการออกเสียง

### ความเสี่ยงจากการเสนอขายหลักทรัพย์

#### 3.11 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ

ในการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทครั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นขออนุญาตเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อ  
ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงที่หลักทรัพย์ของบริษัทอาจไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์  
จดทะเบียน ทำให้ผู้ลงทุนไม่มีตลาดรองเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์และไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาที่  
คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาคุณสมบัติของ  
บริษัทในเบื้องต้นแล้ว เห็นว่า บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ ได้ตาม  
ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับหลักทรัพย์จดทะเบียน การเปิดเผยสารสนเทศ การรายงานการถือ  
ครองหลักทรัพย์และการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ พ.ศ.2558 ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2558  
(รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และมีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ ข้อ 5 (ก) คือ มีผลการดำเนินงานไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนยื่นคำขอ  
โดยมีกำไรสุทธิในปีล่าสุดไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทและมีกำไรสุทธิในงวดสะสมก่อนยื่นคำขอ โดยมีได้ใช้คุณสมบัติตามข้อ 5  
(ข) คือ มีผลการดำเนินงานไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนยื่นคำขอและมีมูลค่าหุ้นสามัญตามราคาตลาดทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 1,000 ล้าน  
บาท ยกเว้นคุณสมบัติในเรื่องการกระจายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยจำนวนไม่ต่ำกว่า 300 ราย ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ  
25.00 ของทุนชำระแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าบริษัทจะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย  
ครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนแล้วเสร็จ