

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ เป็นกระบวนการที่ช่วยให้บริษัทสามารถบรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ที่กำหนด ขณะเดียวกันสามารถที่จะช่วยลดอุปสรรคและผลกระทบจากสิ่งที่ไม่คาดหวัง รวมถึงการเตรียมความพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงภาวะทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ เสริมสร้างความเชื่อมั่น และสร้างมูลค่าแก่นักลงทุน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน คณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับ ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงาน ทั้งภายในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในความเสี่ยงทุกด้านให้อยู่ในระดับที่เพียงพอ และเหมาะสมให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและปฏิบัติงานไปในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้ ตลอดจนการสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้เกี่ยวข้องมีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย

นอกจากนี้บริษัทฯ มีคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประโยชน์สูงสุดและกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยได้มีการวิเคราะห์และระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ตลอดจนติดตามและประเมินผลระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และนำเสนอรายงานความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทฯ

2.2 ปัจจัยเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกันรวมถึงการบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ ดังนี้

2.2.1. ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน

ในปี 2567 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เผชิญความท้าทายอย่างมากจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวและการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงปัญหาภูมิรัฐศาสตร์โลกจากสงครามรัสเซียและยูเครน สงครามในตะวันออกกลาง รวมถึงผู้บริโภคยังคงเผชิญกับความท้าทายทางการเงินจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ภาระหนี้ในระบบ และการขาดความเชื่อมั่น ขณะที่สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อยากขึ้น แม้ว่ารัฐบาลจะออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม แต่ยังไม่สามารถผลักดันการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวมและตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน

ปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อน โดยภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศลดลงร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากเศรษฐกิจที่เติบโตได้เพียงร้อยละ 2.4 แม้อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง แต่การขอสินเชื่อที่ยากขึ้น อัตราหนี้ภาคครัวเรือนที่แม้อัตราดอกเบี้ยสูงแต่ยังทรงตัวในระดับสูงเกือบร้อยละ 90 และยังคงเผชิญหน้ากับปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และสงครามระหว่างประเทศ

แนวโน้มในปี 2569 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญความท้าทายต่อจากปีก่อน แต่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง ซึ่งช่วยกระตุ้นการบริโภค อีกทั้งหนี้ภาคครัวเรือนต่อ GDP มีแนวโน้มลดลง ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค แต่ปัจจัยเสี่ยงยังมีจากเศรษฐกิจที่เติบโตช้าซึ่งอาจจะเติบโตได้เพียง 2% รวมถึงภาวะสงครามตะวันออกกลาง สงครามรัสเซียยูเครน และสงครามการค้า ทั้งนี้บริษัทยังคงเน้นพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลักซึ่งมีความเชี่ยวชาญ และมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ต่างๆ อีกทั้งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จากการประเมินความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทนำมาวางแผนปรับปรุงกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับทุกสถานการณ์ต่างๆ ในอนาคต

2.2.2. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตอาจไม่ตรงตามเป้าหมาย เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้

บริษัทอาจจะเผชิญความเสี่ยงจากการโอนล่าช้าของลูกค้าทำให้ยอดขายรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามที่วางแผนไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถชำระหนี้ของบริษัทฯ โดยสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคารได้หรือมีกระบวนการล่าช้าต่างๆ ในปัจจุบันบริษัทจึงมีกระบวนการติดตามร่วมกับทางธนาคารเพื่อลดระยะเวลาให้ใช้เวลารวดเร็วขึ้น และมีการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่ลูกค้าคาดว่าจะได้รับเพื่อประกอบการตัดสินใจของซื้อกับทางบริษัท

2.2.3. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อ

มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินและป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน หรือที่อยู่อาศัย จากธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดต้องวางเงินในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อบ้านระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท และในสัญญาที่ 2 หากราคามูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไร ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางอ้อมต่อประเทศไทย อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ทรงตัวในระดับสูงซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของลูกค้าโดยตรง หากลูกค้าของบริษัทมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดอาจทำให้ลูกค้าได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ไม่เพียงพอกับค่าบ้านที่เหลือ ในวันโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดการโอนและการรับรู้รายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจ และติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะมีการดำเนินการดำเนินงานของบริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ รวมถึงมีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า ในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารเพื่อความรวดเร็วในการขอ และการอนุมัติสินเชื่อให้สัมฤทธิ์ผล

2.2.4. ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างหลักในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากหลายปัจจัย เช่น ความขัดแย้งภูมิรัฐศาสตร์ รัสเซีย - ยูเครน ความขัดแย้งภูมิรัฐศาสตร์ สหรัฐอเมริกา – อิหร่าน และเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวจาก COVID-19 รวมถึงการดำเนินงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างและแรงงานจำนวนมาก ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้เกิดต้นทุนขายสูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นจะทำให้จำนวนที่ขายลดลง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าอาจปรับตัวไม่ทันกับราคา

สินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปัญหาวาขาดแคลนแรงงานยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึงด้วย เพราะหากแรงงานไม่เพียงพอจะทำให้แผนก่อสร้างและส่งมอบบ้านอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานในรูปแบบต่างๆ เช่น การพัฒนาฝีมือแรงงานไทยและต่างชาติที่ถูกกฎหมายแรงงาน และการจ้างผู้รับเหมาที่มีแรงงานเพียงพอที่จะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าความผันผวนของราคาและความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง อาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น และการขาดแคลนแรงงานจะทำให้โครงการอาจเกิดความล่าช้าและทำให้มีต้นทุนดำเนินงานเพิ่ม ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น บริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการ และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านการประกวดราคา และยืนยันราคาเป็นรายปี หรือเป็นรายโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตร เพื่อให้ราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทได้พยายามหาสินค้าทดแทนที่มีคุณภาพ หรือเทคโนโลยีใหม่ๆ เข้ามาใช้ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ต่อไป

2.2.5. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการรับภาระต้นทุนทางการเงินมากเกินไป ทั้งนี้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น จากการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น อาจเกิดการแข่งขันการซื้อที่ดินในระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมาเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

2.2.6. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ

ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติเป็นความเสี่ยงสำคัญที่ภาครัฐและภาคประชาชนให้ความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) มีความชัดเจนขึ้นเรื่อย ๆ เช่น การเกิดแผ่นดินไหวเป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติที่เกิดจากการสั่นสะเทือนของพื้นดิน การเกิดน้ำท่วมฉับพลัน ระดับน้ำทะเลที่สูงขึ้น การละลายของน้ำแข็งขั้วโลก อันเกิดจากภาวะโลกร้อน หรือภาวะอุณหภูมิสูงสุดที่สูงขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและความรุนแรงของภัยธรรมชาติที่เพิ่มขึ้น อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง การชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค รวมถึงการเพิ่มระดับความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ

ในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ โดยปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ และเป็นความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการทุกรายอาจได้รับผลกระทบนี้เช่นเดียวกัน

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมานั้น ได้เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาสะเทือนมาถึงประเทศไทย เป็นแผ่นดินไหวครั้งยิ่งใหญ่ระดับ 8.2 แมกนิจูด ที่มีศูนย์กลางแผ่นดินไหวลึกลงไปใต้ดินถึง 10 กิโลเมตร ใกล้เมืองมัณฑะเลย์ สร้างความเสียหายรุนแรงทั้งภายในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา และส่งผลให้เกิดแรงสั่นสะเทือนที่สามารถรับรู้ได้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทย โดยเฉพาะจังหวัดกรุงเทพมหานคร ในประเทศไทย เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค โดยผู้บริโภคอาจเกิดความกังวลด้านความปลอดภัยของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการส่งทีมวิศวกรเข้าตรวจสอบทุกโครงการของบริษัท และบริษัทภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญเข้ามาตรวจสอบเพิ่มเติมอย่างละเอียด อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม High Rise ตัวอย่างเช่น เดอะ คอมพลีท ราชปรารภ โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ตัวอย่างเช่น โครงการเชล พลัส สาทร-ราชพฤกษ์ โครงการเชล ศาลา โครงการเชล รัตนธิเบศร์ โดยทั้งหมดทุกโครงการมีสภาพปลอดภัยสามารถอยู่อาศัยได้ มีเพียงความเสียหายในส่วนงานสถาปัตยกรรม เช่น รอยกะเทาะตามกำแพง รอยแตกของฝ้าเพดาน และรอยแตกของกระเบื้อง เป็นต้น แต่โครงสร้างหลักของอาคารทุกโครงการของบริษัทมีความแข็งแรง ปลอดภัยตามมาตรฐานวิศวกรรม และตามข้อบังคับอาคาร กฎกระทรวงมหาดไทย ปี 2550 และมาตรฐานการออกแบบอาคารด้านทานการสั่นสะเทือนแผ่นดินไหว กรมโยธาธิการและผังเมือง 1301/1302

ณ วันที่ 24 กันยายน 2569 ภาพรวมโครงการของบริษัทมีสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) ประมาณร้อยละ 20.45 ของจำนวนโครงการทั้งหมด อาคารสูง (High Rise) ประมาณร้อยละ 2.27 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และแนวราบ ประมาณร้อยละ 77.27 ของจำนวนโครงการทั้งหมด ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนโครงการที่เป็นแนวราบมากที่สุด

จำนวนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท

โครงการทั้งหมด	จำนวนโครงการ	ร้อยละ
อาคารสูง (High Rise)	1	2.27
อาคารสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)	9	20.45
แนวราบ	34	77.27
รวม	44	100

ผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวดังกล่าวอาจส่งผลให้ยอดขายโครงการคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง ลดลงในระยะสั้นถึงกลาง เนื่องจากผู้บริโภคอาจชะลอการตัดสินใจซื้อเพื่อประเมินความปลอดภัยของอาคาร รวมไปถึงอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคในตลาดคอนโดมิเนียม เช่น ผู้บริโภคอาจให้ความสำคัญกับความปลอดภัยของอาคารมากขึ้น หรือความต้องการคอนโดมิเนียม (Low Rise) และความต้องการในอสังหาริมทรัพย์แนวราบอาจเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทมีสัดส่วนโครงการที่เป็นแนวราบ และคอนโดมิเนียม Low Rise ในสัดส่วนที่มากกว่าคอนโดมิเนียมอาคารสูง อีกทั้งโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูงเหลือขายเพียง 1 โครงการ จำนวน 2 ยูนิตเท่านั้น ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

ในแง่ของความเสี่ยงและค่าใช้จ่าย บริษัทได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม Low Rise ซึ่งโครงการส่วนใหญ่แทบไม่ได้รับความเสียหายเลย จึงทำให้ค่าใช้จ่าย

ในการซ่อมแซมที่เกิดขึ้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัอย่างมีนัยสำคัญ และในส่วนของค่าใช้จ่ายในระยะยาวจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้าง จากการเพิ่มขึ้นของข้อกำหนดกฎเกณฑ์ในการก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับแผ่นดินไหว และค่าเบี้ยประกันภัยของอาคารที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัอย่างมีสาระสำคัญเช่นกัน เนื่องจากบริษัทใช้วัสดุ ผู้ออกแบบโครงการ และผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีมาตรฐาน และบริษัทได้ทำการก่อสร้างตามมาตรฐานและกฎระเบียบที่ควบคุมเกี่ยวกับงานก่อสร้างตามที่กำหนดไว้

2.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.3.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน และความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและระยะเวลาโครงการ 2 - 5 ปี ซึ่งแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งมาจากภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยหรือนโยบายการเงินมีผลโดยตรงต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท และผลประกอบการของบริษัท ในสถานการณ์ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับไม่สูงมากถึง 1.00%

ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุนจากหลายแห่งและทั้งทางสินเชื่อโครงการจากทางธนาคาร และการออกหุ้นกู้เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุน ทำให้บริษัทสามารถเลือกใช้ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ อีกทั้งบริษัทได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อให้เกิดการแข่งขันเสรี ซึ่งส่งผลให้บริษัทได้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

2.3.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า 2,213.43 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ มีเงินกู้พร้อมเบิก 428 ล้านบาท เงินสด 134 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชี 90 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่าหนี้สินที่มีดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือน ทำให้บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องพึ่งพาการ Roll – over หนี้กู้ที่ใกล้จะครบกำหนดไถ่ถอน และ Refinance เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทฯ จึงเล็งเห็นความสำคัญในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอ สามารถสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน อีกทั้งคำนึงถึงการบริหารต้นทุนเงินทุนให้มีความเหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานและสภาพคล่องของบริษัท และเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและแผนงานทางการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ดังนี้

- ใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด
- บริหารการเงินอย่างมีวินัย
- ใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) ในการระดมทุนที่เหมาะสม
- ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสด วิเคราะห์แหล่งที่มาและใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้เงินให้เหมาะสมในทุกๆ ด้าน
- กำหนดวงเงินสดสำรองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน กรณีเกิดสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้

ทั้งนี้ จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอต่อการดำเนินงานตามปกติ และ

สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

2.3.3 ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้

1) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ณ สิ้นปี 2567 ณ สิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) อยู่ที่ 18.46 เท่า 25.66 เท่า และ 22.71 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 เท่ากับ 2.96 เท่า สาเหตุหลักมาจากบริษัทมี EBITDA เพิ่มขึ้น และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง อย่างไรก็ตามหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับที่สูง ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและอาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้ได้

2) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ณ สิ้นปี 2567 ณ สิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 0.86 เท่า 0.67 เท่า และ 0.69 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่เพียงพอสำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ โดยอัตราส่วนดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม EBITDA ยังคงไม่เพียงพอสำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ

3) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

ณ สิ้นปี 2567 ณ สิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.16 เท่า 0.10 เท่า และ 0.11 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีความสามารถในการชำระหนี้ด้วยผลการดำเนินงานในปี 2568 ลดลงจากปีก่อนหน้าและมีความสามารถในการชำระหนี้ด้วยผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เพิ่มขึ้นจากปี 2568 โดยบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปี 2567 จำนวน 319.99 ล้านบาท ปี 2568 จำนวน 221.96 ล้านบาท และงวด 6 เดือน 2569 จำนวน 116.18 ล้านบาท หรือ 238.19 ล้านบาท เมื่อปรับเป็น EBITDA เต็มปี ด้วยข้อมูล 12 เดือนย้อนหลัง ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่า บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานไม่เพียงพอสำหรับการชำระภาระผูกพันที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี หรือจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนดใน 1 ปี ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้ตามแผน หรือผลการดำเนินงานต่ำกว่าที่คาดการณ์ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ และอาจนำไปสู่ความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ได้

4) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2567 ณ สิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.75 เท่า 2.44 เท่า และ 2.38 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง จากการลดลงของสินค้าคงเหลือ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยอัตราส่วนดังกล่าวมากกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนเพียงพอที่จะจ่ายหนี้ระยะสั้น อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีแล้ว บริษัทฯ ยังคงมีความจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนภายนอก เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อ Roll - over หรือกระแสเงินสดจากการโอนโครงการ เพื่อรองรับภาระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ถึงกำหนดชำระ

ณ สิ้นปี 2567 ณ สิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.09 เท่า 0.09 เท่า และ 0.13 เท่า ตามลำดับ

2.3.4 ความเสี่ยงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ของบริษัทฯ ตัดภาระผูกพัน

บริษัทมีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย 1) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2) สินค้าคงเหลือ 3) ที่ดินรอการพัฒนา 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทมีสินทรัพย์หลักดังกล่าวมูลค่ารวม 3,576.93 ล้านบาท โดยมีส่วนที่ไม่ตัดภาระผูกพัน จำนวน 850.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.78 ของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และคิดเป็นร้อยละ 9.12 ของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่า 9,328.59 ล้านบาท ทั้งนี้ตามงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ไม่มีหลักประกัน จำนวน 3,692.33 ล้านบาท ดังนั้นหนี้หุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจึงมีความเสี่ยงในกรณีบริษัทจำเป็นต้องขายทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวอาจไม่เพียงพอในการชำระหนี้หุ้นกู้ไม่มีประกัน

ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมจำนวน 5,408.88 ล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยมีหลักประกัน จำนวน 1,716.56 ล้านบาท และเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่มีหลักประกัน จำนวน 3,692.33 ล้านบาทโดยบริษัทฯ มีหุ้นกู้ไม่มีประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 3,692.33 ล้านบาท

โดยอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมอยู่ที่ระดับร้อยละ 31.74 แสดงให้เห็นว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่มีหลักประกัน มีจำนวนมากกว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยมีหลักประกัน และเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันจะมีความเสี่ยงเปรียบในด้านลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์ อีกทั้งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่มีหลักประกันมีจำนวนมากกว่ามูลค่าสินทรัพย์ที่ไม่ตัดภาระผูกพัน ทำให้มีความเสี่ยงที่สินทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้

2.3.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

หุ้นกู้

บริษัทฯ มีข้อกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของหุ้นกู้ 15 รุ่น ได้แก่

- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 (PRIN26NA)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 (PRIN26OA)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN273A)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN279A)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN276A)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 (PRIN283A)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN276B)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 (PRIN286A)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN27DA)
- หุ้นกู้ของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 (PRIN28NA)
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN27DB)
- หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 (PRIN289A)

หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN274A)

หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 (PRIN27DC)

หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 (PRIN286B)

ตามข้อกำหนดคสิทธิ บริษัทฯ มีหน้าที่ชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.99 เท่า ซึ่งยังไม่เกินข้อกำหนดที่ตั้งไว้

แต่ทั้งนี้หากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถชำระอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดคสิทธิที่กำหนดไว้ และจะทำให้บริษัทฯ เข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดคสิทธิ และทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

สถาบันการเงิน

บริษัทฯ มีข้อกำหนดการชำระอัตราส่วนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ได้แก่ ต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.00 เท่า โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.99 เท่า ซึ่งยังไม่เกินข้อกำหนดที่ตั้งไว้

แต่ทั้งนี้หากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถชำระอัตราส่วนตามข้อกำหนด และอาจทำให้สถาบันการเงินเรียกเก็บชำระหนี้ทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ได้

2.3.6 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการระดมทุนจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 3,692.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.26 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 5,408.88 ล้านบาท บริษัทฯ มีตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนทั้งหมดภายใน 12 เดือนข้างหน้า จำนวน 1,974.80 ล้านบาท โดยการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ PRIN26NA ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569 ซึ่งมีมูลค่าทั้งหมด 294.20 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถเสนอขายหุ้นกู้ได้ครบตามจำนวนมูลค่าการเสนอขาย บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ PRIN26NA ซึ่งอาจส่งผลให้หุ้นกู้ค้างของ บริษัทฯ ทั้งหมดถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน (Cross Default) มาถึงหุ้นกู้ชุดใหม่ที่เสนอขายในครั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดคสิทธิ ข้อ 11 เรื่องการผิดนัดและผลของการผิดนัด ข้อ 11.1(ง) “ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดชำระหนี้ทางการเงินเป็นจำนวนเงินรวมกันเกินกว่า 400,000,000 บาท (สี่ร้อยล้าน) บาท หรือเงินสกุลอื่นที่มีจำนวนเทียบเท่า จากการที่ (1) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระหนี้ทางการเงินดังกล่าวภายในกำหนดชำระหนี้เดิม หรือภายในระยะเวลาที่เจ้าหนี้ขยายให้ หรือ (2) หนี้ทางการเงินดังกล่าวถูกเจ้าหนี้เรียกให้ชำระคืนก่อนกำหนดตามสิทธิของเจ้าหนี้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง” ทำให้บริษัทฯ ขาดสภาพคล่อง และส่งผลกระทบมาถึงหุ้นกู้ชุดนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยได้ตามกำหนด

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ ไม่สามารถจัดจำหน่ายหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ได้เต็มจำนวน บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนสำรองมาจากวงเงินกู้จากสถาบันการเงิน และสินทรัพย์ที่ปลอดภาระสามารถเปลี่ยนเป็นวงเงินกับสถาบันการเงินได้ ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินประมาณ 60 วัน ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงิน และในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หุ้นกู้ PRIN26NA มีมูลค่าทั้งหมด 294.20 ล้านบาท มีมูลค่าน้อยกว่าจำนวนเงินรวมที่ถือเป็นเหตุผิดนัดชำระหนี้ และเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน ทำให้ผู้ออกหุ้นกู้ยังไม่ถูกเรียกให้ชำระคืนหนี้โดยพลัน

2.4 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

2.4.1 ความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อาจมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

จากที่บริษัทฯจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มครอบครัวโกวิทจินดาชัยถือหุ้นใหญ่รวมประมาณร้อยละ 37.63 รวมถึงดำรงตำแหน่ง ผู้บริหาร กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่มิได้มีคะแนนเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการบริหารจัดการ โดยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีการกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการ ผู้บริหารอย่างเป็นธรรมและ โปร่งใสและมีการกำหนดมาตรการในการทำการใดๆที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมกิจการรวมถึงบุคคลที่มีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ เพื่อให้การดำเนินงานของธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส

นอกจากนี้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการอิสระ 4 ใน 5 ท่านยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ แต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าวเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ ถ่วงดุลการตัดสินใจ และพิจารณารายการต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ว่าโครงสร้างการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีการถ่วงดุลอำนาจ โปร่งใส มีการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพและการดำเนินการหรือเข้าทำการใดๆ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ

2.5 ความเสี่ยงของตราสาร

2.5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ย หรือไม่สามารถคืนเงินต้น หรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้หยุดจ่ายดอกเบี้ย หรือเงินต้นก็เป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (default) ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกู้ตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือผู้ผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้และเจ้าหนี้อื่นของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้จะมีบุริมสิทธิเหนือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกหุ้นกู้ด้วย และควรติดตามข้อมูลข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จาก website สำนักงาน ก.ล.ด. หรือ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดย ณ วันที่ 22 กันยายน 2569 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เท่ากับ BB+/ Stable Outlook

2.5.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้จะขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

2.5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการเนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มากทั้งนี้ผู้ถือหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ซึ่ง

ส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทหลักทรัพย์หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นที่ที่ต้องการขายหุ้นของตัวเองผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ต่างๆ นอกจากนี้หากเป็นกรณีหุ้นกู้ที่ผู้ถือหุ้นถือเป็นหุ้นกู้ที่เสนอขายเฉพาะนักลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ผู้ถือหุ้นก็จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ตามที่ผู้ออกหุ้นได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงานก.ล.ด. ให้จำกัดการโอนหุ้นเฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กอ.39/2564 เรื่องการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษและผู้ลงทุนรายใหญ่ฉบับวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2565 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

2.5.4 ความเสี่ยงข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่ไม่มีข้อกำหนดจำกัดการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เนื่องจากลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้เป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความจำเป็นต้องมีความคล่องตัวในการขอสินเชื่อและการก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินและรายได้ของผู้ออกหุ้นกู้ ดังนั้นข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงหุ้นกู้ในครั้งนี้ ไม่ได้กำหนดข้อห้ามการก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ออกหุ้นกู้อาจนำทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันมาก่อนมาก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ได้ ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ลงทุนในหุ้นกู้จะมีสิทธิที่น้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ รวมถึงผู้ถือหุ้นกู้จะมีความเสี่ยงหากผู้ออกหุ้นกู้นำทรัพย์สินหรือรายได้ไปก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันเป็นประกันหนี้ ทำให้เมื่อเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ บริษัทจะไม่มียอดทรัพย์สินเพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถเรียกร้องการชำระคืนได้เต็มมูลค่าหลักประกัน