

## ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

การประกอบธุรกิจหลักของบริษัทแบ่งเป็นการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี (IT Junction) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) และการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน (J Market) ซึ่งมีปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละธุรกิจและแนวทางในการป้องกันความเสี่ยง ดังนี้

### ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี (IT Junction)

#### 1. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิง บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากสาขา IT Junction ของบริษัทจำนวน 21 สาขา จาก 29 สาขา จำนวนพื้นที่รวมกว่า 2,800 ตารางเมตร เปิดภายในศูนย์การค้าบิ๊กซี ซึ่งมีบริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (“Big C”) เป็นเจ้าของพื้นที่ บริษัทจึงมีความเสี่ยงในเรื่องการพึ่งพิงการเช่าพื้นที่จาก Big C ซึ่งหาก Big C ยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ หรือเข้ามาเป็นผู้บริหารพื้นที่ดังกล่าวแทนบริษัท ก็จะมีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของบริษัท หรือหาก Big C มีการปรับลดหรือเปลี่ยนแปลงแผนการขยายสาขา ก็อาจส่งผลทำให้การขยายสาขาของบริษัทไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี จำนวนพื้นที่ที่ทางบริษัทเช่าจากบิ๊กซีมีจำนวนรวม 2,800 ตารางเมตร โดยพื้นที่รวมทั้งหมดของธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่าปัจจุบันอยู่ที่กว่า 98,000 ตรม. ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 3% ของพื้นที่ทั้งหมดภายใต้การบริหารจัดการ หรือมีรายได้สำหรับงวดหกเดือนของปี 2567 คิดเป็น 23% ของรายได้รวม และจากที่บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีและเป็นพันธมิตรทางธุรกิจร่วมกับ Big C มาเป็นระยะเวลายาวนานมากกว่า 10 ปี โดยที่ผ่านมาบริษัทไม่มีประวัติในการถูกยกเลิกพื้นที่จาก Big C แต่อย่างใด ประกอบกับบริษัทมีความชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารพื้นที่ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีมากกว่า Big C ดังจะเห็นได้จากความสำเร็จในการบริหารพื้นที่ในห้าง Big C ที่ผ่านมาของบริษัท และจากการที่ Big C ได้มีหนังสือแสดงความจำนงที่จะให้บริษัทต่อสัญญาเช่าพื้นที่ IT Junction ได้อย่างต่อเนื่องจากสัญญาฉบับปัจจุบัน แสดงให้เห็นว่า Big C ยังคงเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีกับบริษัท และไม่ได้มีแผนในการเข้ามาบริหารพื้นที่ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีเช่นเดียวกันกับบริษัท

#### 2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันในธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนไม่มากนักและมีโครงสร้างการดำเนินงานที่ไม่ซับซ้อน ซึ่งผู้ที่เข้ามาแข่งขันอาจเป็นศูนย์การค้าซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ เช่น Big C หรือเจ้าของพื้นที่ในโครงการต่าง ๆ ซึ่งอาจทำให้บริษัทเผชิญกับการแข่งขันที่สูงและอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทเห็นว่าความเสี่ยงข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทมากนัก เนื่องจากการเข้ามาทำธุรกิจดังกล่าว นอกเหนือจากการมีทั้งเงินทุนและพื้นที่แล้ว สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ธุรกิจประสบความสำเร็จ คือ ประสบการณ์ในการบริหารพื้นที่ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงความสัมพันธ์กับผู้ผลิตและผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ซึ่งมีส่วนสำคัญในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งบริษัทเองเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี มากกว่า 10 ปี รวมทั้งมีความสัมพันธ์อันดีกับทั้งเจ้าของพื้นที่ ผู้เช่ารายย่อย ผู้ผลิตและผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่มาโดยตลอด

### 3. ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าโดยการเช่าพื้นที่บางส่วนในศูนย์การค้า และนำมาให้ผู้ประกอบการรายย่อยเช่าพื้นที่ต่อ โดยสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของบริษัทจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ดังนั้น หากเจ้าของพื้นที่ไม่ยินยอมให้บริษัทต่อสัญญาเช่าพื้นที่ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้

เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว บริษัทได้เจรจาร่วมกับ Big C ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่รายใหญ่ และได้รับหนังสือแจ้งความจำนงค์จากเจ้าของพื้นที่รายใหญ่ที่จะให้บริษัทต่อสัญญาเช่าพื้นที่ได้อย่างต่อเนื่องจากสัญญาฉบับปัจจุบัน ประกอบกับจากความสำเร็จในการบริหารพื้นที่ที่ผ่านมาของบริษัท และการเป็นคู่ค้าที่ดีกับเจ้าของพื้นที่มาโดยตลอดกว่า 10 ปี ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวค่อนข้างน้อย ซึ่งจากการเจรจาต่อสัญญาที่ผ่านมาได้รับความร่วมมือจากเจ้าของพื้นที่อย่างเต็มที่โดยตลอด นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน (J Market) และศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอีกทางหนึ่ง

### 4. ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่โครงการ

ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนับเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจ IT Junction หากโครงการใดที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำจะทำให้ภาพรวมของทั้งโครงการไม่เป็นที่น่าสนใจ และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการและของบริษัท บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการที่จะต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ บริษัทเห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะไม่น่าจะส่งผลกระทบต่อบริษัท เนื่องจากบริษัทมีช่องทางในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลายช่องทาง เช่น ประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ ของบริษัท หรือส่งข่าวสารไปยังลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เดิมของบริษัทโดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนิติบุคคลขนาดเล็ก หรือบุคคลธรรมดาที่เปิดร้านค้าปลีก สำหรับขายโทรศัพท์เคลื่อนที่ และ/หรืออุปกรณ์เสริม โดยที่ผ่านมาบริษัทมีผู้เช่าพื้นที่ที่มีการเช่าพื้นที่ติดต่อกันเป็นระยะเวลามากกว่า 2 ปี เฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด ประกอบกับสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยียังคงเป็นสินค้าที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้นทุกปีส่งผลให้ร้านค้ารายย่อยที่ต้องการจำหน่ายสินค้านี้มีจำนวนเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

ธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) และตลาดชุมชน (J Market)

#### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ The Jas และ J Market ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) ต้องใช้เงินลงทุนต่อโครงการค่อนข้างสูง และต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร หากผลตอบแทนจากการดำเนินการโครงการไม่เป็นไปตามแผนงานที่บริษัทประเมินไว้ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากสภาพการแข่งขันที่รุนแรงหรือปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าในโครงการหรืออัตราการเช่าพื้นที่ลดลงก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทได้เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว จึงได้กำหนดนโยบาย ให้ก่อนเริ่มพัฒนาโครงการบริษัท ต้องมีการศึกษาและประเมินความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งรวมถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง จำนวนประชากร กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย พฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภคและคู่แข่งบริเวณโดยรอบโครงการ และจะมีการประยุกต์ใช้แผนการตลาดและแผนธุรกิจให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการ นอกจากนี้ ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่โครงการบริษัทจะทำสัญญาเช่าในลักษณะระยะยาวมากกว่า 3 ปี เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่เช่าพื้นที่กับบริษัทอย่างต่อเนื่อง และสำหรับโครงการ J Market ที่เปิดดำเนินการไปแล้ว บริษัทยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่บริษัทไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ได้ตามที่คาดการณ์ไว้หรือมีผู้เช่าพื้นที่ย้ายออกจากโครงการจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนของโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตามบริษัทได้ศึกษาและประเมินความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนเริ่มดำเนินการโครงการ โดยบริษัทพิจารณาทั้งข้อมูลเชิงคุณภาพ เช่นทำเลที่ตั้ง จำนวนประชากร กำลังซื้อในกลุ่มประชากร โอกาสทางธุรกิจ และข้อมูลทางการตลาดอื่นๆ ประกอบกับการคาดการณ์ข้อมูลเชิงปริมาณ เช่นประมาณการรายได้ ต้นทุน ค่าใช้จ่าย เพื่อนำมาประเมินผลถึงความเหมาะสมในการลงทุน รวมถึงพิจารณาอัตราผลตอบแทนเช่น NPV, IRR และ Payback Period เป็นต้น

## 2. ความเสี่ยงจากการเปิดโครงการใหม่

ในการเปิดโครงการเนื่องจากจะมีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 1-2 ปี หากสภาวะทางเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้หรือผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่วางแผนไว้ อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดในการดำเนินงานที่จะใช้ในการก่อสร้างโครงการนี้ได้ และหากบริษัทไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้ทันตามที่วางแผนไว้หรือตามวงเงาโครงการชำระ อาจทำให้โครงการเปิดตัวล่าช้าและอาจกระทบต่อแผนการดำเนินการและระยะเวลาการก่อสร้างได้ ซึ่งสามารถส่งผลให้โครงการเสียโอกาสในการสร้างรายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงอาจกระทบต่อภาพลักษณ์ของบริษัทในมุมมองของนักลงทุนและคู่ค้า แต่อย่างไรก็ตามบริษัทมีกระแสเงินสดที่ค่อนข้างสม่ำเสมอจากธุรกิจบริหารจัดการและให้เช่าพื้นที่และมีการวางแผนเพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้มาใช้ในการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนสำหรับการจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและมีความสัมพันธ์อันดีกับสถาบันการเงิน

## 3. ความเสี่ยงเนื่องจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักแล้ว ราคาวัสดุก่อสร้างก็นับเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญเช่นกัน โดยราคาวัสดุก่อสร้างจะผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันและปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่นๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถควบคุมได้ เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว บริษัทจึงมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยในการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการบริษัทได้กำหนดรูปแบบ ประเภท และลักษณะของวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ผู้รับเหมาประเมินราคาก่อสร้างทั้งโครงการ ดังนั้นหากในภายหลังราคาวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารต้นทุนดังกล่าว

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

#### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการแข่งขัน

บริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการที่ชื่อว่า Newera Condominium อยู่ 1 โครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว และ ณ 30 กันยายน พ.ศ. 2567 มียอดการขายและโอนไปแล้วกว่า ร้อยละ 97.25 จากจำนวนห้องขายทั้งหมด 177 ห้อง มูลค่าโครงการทั้งหมดประมาณ 487.1 ล้านบาท โดยบริษัทอยู่ระหว่างการจ้ดรายการส่งเสริมทางการตลาดเพื่อปิดโครงการภายในปีนี้

#### ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

#### 1. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 บริษัท เจ มาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 72.89 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวส่งผลให้ เจ มาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์สามารถควบคุมมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องได้รับเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทอาจมีความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลและตรวจสอบเรื่องที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการถ่วงดุลอำนาจ จึงได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน และโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการการทำการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ รวมทั้งการจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ ที่มีความเป็นอิสระเข้าร่วมในคณะกรรมการบริษัท เพื่อความโปร่งใสและเพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ถือหุ้นว่าจะสามารถสอบทานการทำงานและการถ่วงดุลอำนาจในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในระดับหนึ่ง รวมทั้งช่วยในการกลั่นกรองเรื่องต่างๆ ในการนำเสนอเรื่องต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกด้วย

## 2. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนสำหรับการดำเนินการตามแผน

ธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (ภายใต้ชื่อ “The Jas”) และธุรกิจเกี่ยวกับโรงเรียนการบริบาล และบริการดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร (ภายใต้ชื่อ “SENERA”) เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงและเป็นการลงทุนล่วงหน้า ในทางปฏิบัติถึงแม้บริษัทจะมีการติดตามและบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจอย่างใกล้ชิด แต่การใช้เงินทุนดังกล่าวยังอาจคลาดเคลื่อนไปจากแผนที่วางไว้ แต่จากการประกอบธุรกิจของบริษัทที่มุ่งเน้นการสร้างเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาวและการเป็นบริษัทที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทำให้บริษัทมีแผนงานลงทุนเพื่อขยายธุรกิจอย่างระมัดระวังโดยคำนึงถึงแหล่งเงินทุนต่างๆ โดยเฉพาะการจัดโครงสร้างเงินทุนที่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญต่างๆ ให้อยู่ระดับที่เหมาะสม เทียบเคียงได้กับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งจากการติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงมีความเชื่อว่าจะสามารถจัดหาเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคตได้เพียงพอด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

ปัจจุบัน บริการดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร (ภายใต้ชื่อ “SENERA”) ได้ทำการเปิดตัวโครงการแล้วในเดือนมีนาคมของปี 2566 โดยมีทั้งหมด 2 สาขา ประกอบด้วย SENERA SENIOR WELLNESS – KUBON และ SENERA SENIOR WELLNESS – Bangbua Thong โดยทั้งนี้บริษัทได้มีธุรกิจโรงเรียนการบริบาลซึ่งเปิดดำเนินการเมื่อประมาณไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 และในปี 2567 ได้ดำเนินการเปิดสหคลินิกภายในศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าภายใน เพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุให้แข็งแกร่งขึ้นและครบวงจร รวมถึงยังสามารถรองรับกลุ่มลูกค้าภายนอก (OPD) เพื่อสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้นอย่างยั่งยืน และเริ่มมีผลประกอบการจากการให้บริการในธุรกิจนี้ สำหรับงวดหกเดือนของปี 2567 จำนวน 6.50 ล้านบาท

## 3. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากทิศทางกลยุทธ์ธุรกิจจากนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีที่มีความก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว เข้ามาเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจ (Disruptive Technology) ส่งผลกระทบต่อความต้องการของลูกค้า และการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการกำหนดทิศทางกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของทิศทางเศรษฐกิจ สังคม พลังงาน เทคโนโลยี พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มใหญ่ (Mega Trends) ของโลกที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หากกลยุทธ์ของบริษัทไม่สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงได้อย่างทันท่วงท่าอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทในอนาคต บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์การสร้าง New S-Curve เพื่อแสวงหาโอกาสและพัฒนาธุรกิจรูปแบบใหม่ รับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น และมีการทบทวนวิสัยทัศน์ ทิศทางและกลยุทธ์ของการดำเนินธุรกิจในอนาคต ผ่านการประชุมระดมความคิดเห็นของผู้บริหารระดับสูงของกลุ่มทุกปี พร้อมทั้งนำทิศทางกลยุทธ์ดังกล่าวจัดทำเป็นแผนธุรกิจ 5 ปี โดยมีการบูรณาการแผนบริหารความเสี่ยงควบคู่กับแผนธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการจัดการประชุมผู้บริหารในกลุ่มของบริษัททุกเดือน เพื่อติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และร่วมหารือแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในการปรับแผนธุรกิจและกลยุทธ์ระยะสั้น เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผลประกอบการจะเป็นไปตามเป้าหมาย

## 4. ความเสี่ยงจากการระดมทุนที่ไม่สอดคล้องกับระยะเวลาคืนทุนของโครงการ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการระดมทุนที่ไม่สอดคล้องกับระยะเวลาคืนทุนของโครงการ เนื่องจากหุ้นกู้ที่ออก และเสนอขายในครั้งนี้มีอายุ 1 ปี 6 เดือน และอายุ 2 ปี 6 เดือน ซึ่งอาจมีอายุไม่สอดคล้องกับระยะเวลาคืนทุนของการลงทุนโครงการใหม่ ตามวัตถุประสงค์ของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ จึงอาจส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องต่ำเมื่อหนี้สินดังกล่าวใกล้ครบกำหนดชำระ อีกทั้งอาจมีความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ หากไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อมาชำระหนี้สินที่กำลังจะใกล้ครบกำหนดชำระได้

**ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)****1. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้****อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว****อัตราส่วนสภาพคล่อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่ 0.30 เท่า เป็น 0.75 เท่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 427.27 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 52.97 สาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 200.00 ล้านบาทและการลดลงของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 196.58 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่ 0.75 เท่า เป็น 0.17 เท่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 738.99 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 194.77 สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มียอดคงเหลือ 700.00 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ระหว่างปี 326.6 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับบริษัทใหญ่แล้วตามการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering (RO)) ที่ดำเนินการในเดือนมกราคม ปี 2567 ซึ่งได้รับกระแสเงินสดจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญในเดือนมกราคม ปี 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ที่ 0.17 เท่า โดยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 197.78 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,180.09 ล้านบาท โดยบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 435.00 ล้านบาท

**อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่ 0.19 เท่า เป็น 0.55 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนตามที่ได้อธิบายอัตราส่วนสภาพคล่องข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่ 0.55 เท่า เป็น 0.12 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนตามที่ได้อธิบายอัตราส่วนสภาพคล่องข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่ 0.12 เท่า เป็น 0.13 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12.92 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 24.10 โดยปัจจุบัน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทไม่ได้มีการลงทุนเพิ่มในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม

ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วน้อยกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งในการชำระหนี้ได้

**อัตราส่วนส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)**

สำหรับปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 3.98 เท่า ในปี 2564 เป็น 4.70 เท่า เนื่องจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้นจำนวน 66.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.1

สำหรับปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยลดลงจาก 4.70 เท่า ในปี 2565 เป็น 3.95 เท่า เนื่องจาก ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.8

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 1.44 เท่า ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็น 4.59 เท่า เนื่องจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย



(EBITDA) สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 195.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.47 เท่าจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยมากกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย

#### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR)

ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน เป็น 0.55 เท่าจาก 0.23 เท่า ในปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ปรับให้เป็นเต็มปีแบบไตรมาส 4 ย้อนหลัง เพิ่มสูงขึ้นจำนวน 195.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 52.34

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี จำนวน 1,040.63 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 95.33 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 435.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 144.79 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 40.64 ล้านบาท และ หนี้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 324.69 ล้านบาท

บริษัทมีการบริหารจัดการกระแสเงินสดเพื่อชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี โดยในปี 2566 บริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นให้แก่กิจการและ สำหรับงวด หก เดือนของปี 2567 บริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่าบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่เป็นบวก

## 2. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสของผู้ถือหุ้นในแต่ละไตรมาส ตามงบการเงินรายไตรมาส และ ณ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นในแต่ละปีตามงบการเงินประจำปี โดย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.59 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,011.55 ล้านบาทสาเหตุหลักจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.89 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนหนี้สินรวมจำนวน 1,065.24 ล้านบาทตามที่ได้อธิบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.60 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 844.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.96 จากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตาม ข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ที่กำหนด อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ เป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

บริษัทมีหน้าที่ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 เท่า โดย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.71 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,011.55 ล้านบาทสาเหตุหลักจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 1.03 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนหนี้สินรวมจำนวน 1,065.24 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มียอดคงเหลือ 700.00 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ระหว่างปี 326.6 ล้านบาท เพื่อบริหารการขยายตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับบริษัทใหญ่แล้วตามการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering (RO)) ที่ดำเนินการและได้รับกระแสเงินสดในเดือนมกราคม 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว อยู่ที่ 0.75 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 844.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.96 จากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

หากบริษัทไม่สามารถชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ได้ตามที่เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน กำหนด อาจทำให้สถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด ทำให้บริษัทฯ สูญเสียสภาพคล่องและไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งอาจเข้าข่ายผิดนัดหุ้นกู้ได้ (Cross Default) (ตามข้อกำหนดสิทธิ ของหุ้นกู้จะเกิดเหตุผิดนัดหุ้นกู้เมื่อบริษัทฯ ผิดนัดชำระหนี้ในมูลหนี้ที่เกินกว่า 500 ล้านบาท)

บริษัท ตระหนักเป็นอย่างดีสำหรับการชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นกู้ตามเงื่อนไข ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ โดยบริษัทมีมาตรการในการติดตามอัตราส่วนดังกล่าวไม่ให้เกินเงื่อนไขที่ระบุไว้ ปัจจุบันบริษัทยังสามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดดังกล่าวได้

### **ความเสี่ยงของตราสาร**

#### **1. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)**

ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้ อาจจะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นหรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้หยุดจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินต้นก็เป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Default) ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกู้ตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้ เจ้าหนี้อื่นของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้จะมีสิทธิเหนือผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้

ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ลงทุนจึงสามารถติดตามข้อมูลได้จากเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และสำหรับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

#### **2. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)**

ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นกู้ อาจขายหุ้นกู้ได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ กล่าวคือหากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

#### **3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)**

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภทเว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

#### **4. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้ อาจใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด (Reinvestment Risk)**

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้ที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขายหากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ในช่วงที่ตลาดอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ ทั้งนี้โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 10.5 ของข้อกำหนดสิทธิ ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบ 1 ร่างข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้และร่างหนังสือชี้ชวน

## 5. ความเสี่ยงหลักประกัน

สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 1 กรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการผิดนัดและต้องชำระคืนหนี้ค้างชำระโดยพลัน จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระคืนมากกว่าหนี้อื่นของผู้ออกหุ้นกู้ เนื่องจากหุ้นกู้รุ่นนี้ไม่มีหลักประกัน มีสถานะและสิทธิได้รับชำระหนี้ด้อยกว่า เจ้าหนี้สถาบันการเงินที่มีหลักประกัน

อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ ประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (2) ที่ดินและอุปกรณ์ และ (3) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์หลักดังกล่าวมูลค่ารวม 6,310.64 ล้านบาท โดยมีมูลค่าติดภาระผูกพันรวม 2,921.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.28 ของมูลค่าสินทรัพย์ประเภทดังกล่าวทั้งหมด เหลือส่วนที่ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 3,389.64 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอสำหรับการชำระหนี้หุ้นกู้ไม่มีประกันในครั้งนี้อาจไม่เพียงพอ (●) ล้านบาท

สำหรับหุ้นกู้ชุดที่ 2 เป็นหุ้นกู้มีประกัน โดยทรัพย์สินที่เป็นประกัน เป็นรายการที่ดิน ที่ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดขอนแก่น ซึ่งการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ บริษัทจะต้องดำรงมูลค่าหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1 เท่าของมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขาย และ/หรือ มูลค่าหุ้นกู้คงค้าง

บริษัทอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำนอง และบังคับจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามเอกสารแนบท้าย 1 ของข้อกำหนดสิทธิฯ ผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นจะต้องดำเนินการตามวิธีการและเงื่อนไขภายใต้ข้อกำหนดสิทธิที่เกี่ยวข้อง สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มิเช่นนั้น สิทธิของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องในการได้รับชำระหนี้ทั้งหมด หรือบางส่วนภายใต้หุ้นกู้จะได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ณ วันที่จัดทำงบการเงินถึงแม้ผู้ออกหุ้นกู้ในฐานะผู้จำนองตกลงจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้น ในฐานะผู้รับจำนองตลอดอายุของหุ้นกู้แล้วก็ตาม ก็อาจมีความเสี่ยงที่มูลค่าหลักประกันจะลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของราคาตลาดของทรัพย์สิน และ/หรือ ลดลงจากสาเหตุอื่นใดที่มีโอกาสการผิดนัดในตลอดระยะเวลาที่หุ้นกู้อยู่ไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุดังกล่าวผู้ออกหุ้นกู้จะต้องนำทรัพย์สินมาทดแทนตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ อย่างไรก็ตามระยะเวลาที่นำทรัพย์สินมาทดแทน กำหนดให้ทำภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินส่งมอบรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ผู้ออกหุ้นกู้ จึงอาจจะมีความเสี่ยงเรื่องมูลค่าหลักประกันลดลงต่ำกว่า 1 เท่า (หนึ่ง) ในช่วงเวลาดังกล่าว

### ความเสี่ยงปัจจัยภายนอก

แม้ว่าบริษัทจะมีกระบวนการบริหารความเสี่ยงและมาตรการติดตามประเมินผลอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงอยู่ระดับที่องค์กรยอมรับได้ แต่บริษัทก็ยังต้องเผชิญกับปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมและคาดการณ์ได้ และอาจจะส่งผลให้ธุรกิจหยุดชะงัก เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง โรคระบาด เป็นต้น ซึ่งธุรกิจค้าปลีกมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยภายนอกค่อนข้างมาก เนื่องจากปัจจัยเหล่านี้กระทบโดยตรงต่อการใช้จ่ายและการบริโภคของลูกค้า และสามารถส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ได้

บริษัทได้จัดทำประกันภัยหลากหลายประเภท เพื่อให้ครอบคลุมเหตุการณ์ร้ายแรงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สิน พนักงาน และลูกค้าของบริษัท เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risk Insurance), การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเพื่อคุ้มครองการขาดรายได้จากการหยุดดำเนินการธุรกิจ (Business Interruption Insurance), ประกันภัยความเสี่ยงภัยไซเบอร์ (Crime Cyber Insurance) การประกันภัยความไม่สงบทางการเมืองและการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดจากเหตุการณ์ไม่คาดคิด