

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง

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

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

นอกจากนี้บริษัทฯ มีคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประโยชน์สูงสุดและกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยได้มีการวิเคราะห์และระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ตลอดจนติดตามและประเมินผลระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และนำเสนอรายงานความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัท

2.2 ปัจจัยเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกันรวมถึงการบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการทำงาน ดังนี้

2.2.1. ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน

ในปี 2566 ถือเป็นความท้าทายกับธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมากจากปัญหา ภูมิรัฐศาสตร์โลก สงครามระหว่างประเทศรัสเซีย - ยูเครน เงินเฟ้อ แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยปรับขึ้นกว่า 1% ซึ่งส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มชะลอตัว

และในปี 2567 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงสามารถเติบโตได้เล็กน้อยเป็นไปตามสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และยังคงเผชิญแรงกดดันจาก ภูมิรัฐศาสตร์โลก การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมทั้ง อัตราดอกเบี้ยที่ขยับขึ้นและหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง พรบ.งบประมาณภาครัฐลดค่าเช่า อีกทั้งยังคาดว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ จะเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้นทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งบริษัทยังคงเน้นเปิดโครงการแนวราบซึ่งมีความเชี่ยวชาญ และได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จากการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้นำมาวางแผนปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ ให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขัน

2.2.2. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตอาจไม่ตรงตามเป้าหมาย เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้

บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากการโอนล่าช้าของลูกค้าทำให้ยอดรับรู้รายได้ไม่เป็นไปตามที่วางแผนไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถชำระหนี้ของบริษัทฯ โดยสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคารได้หรือมีกระบวนการล่าช้าต่างๆ ในปัจจุบันบริษัทจึงมีกระบวนการติดตามร่วมกับทางธนาคารเพื่อลดระยะเวลาให้ใช้เวลารวดเร็วขึ้น และมีการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่ลูกค้าคาดว่าจะได้รับเพื่อประกอบการตัดสินใจของซื้อกับทางบริษัท

2.2.3. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อ

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

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจ และติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะมีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ รวมถึงมีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า ในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารเพื่อความรวดเร็วในการขอ และการอนุมัติสินเชื่อให้สัมฤทธิ์ผล

2.2.4. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จึงเล็งเห็นความสำคัญ ในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอ สามารถสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน อีกทั้งคำนึงถึงการบริหารต้นทุนเงินทุนให้มีความเหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานและสภาพคล่องของบริษัทฯ และเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและแผนงานทางการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ดังนี้

- ใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด
- บริหารการเงินอย่างมีวินัย
- ใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) ในการระดมทุนที่เหมาะสม
- ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสดวิเคราะห์แหล่งที่มาและใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้จ่ายเงินให้เหมาะสมในทุกๆ ด้าน
- กำหนดวงเงินสินเชื่อสำรองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน กรณีเกิดภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้

ทั้งนี้ จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่อง โดยยังคงรักษาผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

2.2.5. ความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ราคาวัสดุก่อสร้างหลักในหลายปีที่ผ่านมามีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากหลายปัจจัย เช่น ราคาวัตถุดิบมีการปรับราคารวมถึงการดำเนินงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างและแรงงานจำนวนมาก ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้เกิดต้นทุนขายสูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นจะทำให้จำนวนที่ขายลดลง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าอาจปรับตัวไม่ทันกับราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปัญหาขาดแคลนแรงงานยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึงด้วย เพราะหากแรงงานไม่เพียงพอจะทำให้แผนก่อสร้างและส่งมอบบ้านอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานในรูปแบบต่างๆ เช่น การพัฒนาฝีมือแรงงานไทยและต่างชาติที่ถูกกฎหมายแรงงาน และการจ้างผู้รับเหมาที่มีแรงงานเพียงพอที่จะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าความผันผวนของราคาและความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง อาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น และการขาดแคลนแรงงานจะทำให้โครงการอาจเกิดความล่าช้าและทำให้มีต้นทุนดำเนินงานเพิ่ม ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคารับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหา นั้น บริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการ และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านการประกวดราคา และยืนยันราคาเป็นรายปี หรือเป็นรายโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตร

2.2.6. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการรับภาระต้นทุนทางการเงินมากเกินไป ทั้งนี้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น จากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีเพิ่มมากขึ้น อาจเกิดการแข่งขันการซื้อที่ดินในระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมาเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

2.2.7. ความเสี่ยงจากต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมาราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น เกิดจากหลายปัจจัยไม่ว่าจะเป็น ภูมิรัฐศาสตร์สงครามรัสเซีย-ยูเครน เศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวจาก COVID-19 ซึ่งราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้

บริหารความเสี่ยงและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทจะทำการคัดเลือกซื้อวัสดุหลักเองและทำการเจรจาตกลงราคากับทางลูกค้าของบริษัทในสินค้าสำคัญๆ ไว้ล่วงหน้า เช่น เหล็ก ปูน หลังคา เป็นต้น เพื่อให้ราคาเป็นไปอย่างเหมาะสม ทั้งนี้บริษัทได้พยายามหาสินค้าทดแทนที่มีคุณภาพ หรือ เทคโนโลยีใหม่ๆ เข้ามาใช้ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ต่อไป

2.2.8. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การดำเนินธุรกิจนั้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและระยะเวลาในการพัฒนาโครงการประมาณ 2 - 5 ปี ซึ่งแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งมาจากภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยหรือนโยบายการเงินมีผลโดยตรงต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ทางบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงโดยการหาแหล่งเงินทุนจากหลายแห่ง ทั้งจากสินเชื่อโครงการจากทางธนาคาร และการออกหุ้นกู้เพื่อระดมเงินทุนจากการลงทุน ทำให้บริษัทสามารถเลือกใช้ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อให้เกิดการแข่งขันเสรี ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ได้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

2.3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

2.3.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน และความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและระยะเวลาโครงการ 2 - 5 ปี ซึ่งแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนหนึ่งมาจากภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ย ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยหรือนโยบายการเงินมีผลโดยตรงต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ในสถานการณ์ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับสูงที่ 2.50% ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการหาแหล่งเงินทุนจากหลายแห่งและทั้งทางสินเชื่อโครงการจากทางธนาคาร และการออกหุ้นกู้เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุน ทำให้บริษัทสามารถเลือกใช้ให้เหมาะสมตามสถานการณ์ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจไว้กับธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเพื่อให้เกิดการแข่งขันเสรี ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ ได้ต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

2.3.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จึงเล็งเห็นความสำคัญ ในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอ สามารถสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน อีกทั้งคำนึงถึงการบริหารต้นทุนเงินทุนให้มีความเหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานและสภาพคล่องของบริษัท และเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายและแผนงานทางการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ดังนี้

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

ทั้งนี้ จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่องโดยยังคงรักษาผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้พร้อมเบิก 84.97

ล้านบาท เงินสดในมือ 25.54 ล้านบาท และวงเงินเบิกเกินบัญชี 105.00 ล้านบาท

2.3.3 ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้

1) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) อยู่ที่ 7.79 เท่า 11.24 เท่า และ 15.62 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าว ณ ไตรมาส 2 ปี 2567 เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2566 เท่ากับ 4.38 เท่า สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีเงินกู้ระยะยาวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นหมายถึงบริษัทมีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้น

2) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.54 เท่า 1.78 เท่า และ 1.27 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนที่มากกว่า 1 เท่าหมายความว่าบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพียงพอสำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีอัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงานลดลง จากรายได้ที่ปรับตัวลดลงตามสภาวะตลาด ตั้งแต่ปลายปี 2566 ทำให้ EBITDA ไม่เพียงพอสำหรับดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในงวดนั้นๆ

3) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ 30 มิถุนายน 2567 (ที่ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง) บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ที่ 0.43 เท่า 0.23 เท่า และ 0.17 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่า บริษัทฯ มีความสามารถในการชำระหนี้ด้วยผลการดำเนินงานลดลง โดยบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปี 2565 จำนวน 673.88 ล้านบาท ปี 2566 จำนวน 521.60 ล้านบาท และสำหรับ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 383.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลดลงจากผลการดำเนินงานที่น้อยลงในปี 2566 จากสาเหตุสภาวะตลาดโดยรวมที่ชะลอตัวตั้งแต่ช่วงกลางปี 2566 รวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นและทรงตัวในระดับสูง แต่ทั้งนี้อัตราส่วนที่ยังน้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทฯ จำเป็นต้องมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นกว่างวดปีที่ผ่านมา หรือหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้สินภาระผูกพันที่จะครบกำหนด

4) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.92 เท่า 2.37 เท่า และ 2.27 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวมากกว่า 1 เท่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่ดี

ณ สิ้นปี 2565 สิ้นปี 2566 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.27 เท่า 0.17 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ สำหรับ 30 มิถุนายน 2567 มีอัตราส่วนลดลงจากที่บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง

2.3.4 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

หุ้นกู้

บริษัทฯ มีข้อกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ของหุ้นกู้ 10 รุ่น ได้แก่

หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 1/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 2/2564 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
หุ้นกู้ของ บมจ.ปริณสิริ ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569

ตามข้อกำหนดสิทธิ บริษัทฯ มีหน้าที่ชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.13 เท่า ซึ่งยังไม่เกินข้อกำหนดที่ตั้งไว้

แต่ทั้งนี้หากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถชำระอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ และจะทำให้บริษัทฯ เข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ และทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

สถาบันการเงิน

บริษัทฯ มีข้อกำหนดการชำระอัตราส่วนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน ได้แก่ ต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.00 เท่า โดย ณ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.13 เท่า ซึ่งยังไม่เกินข้อกำหนดที่ตั้งไว้

แต่ทั้งนี้หากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถชำระอัตราส่วนตามข้อกำหนด และอาจทำให้สถาบันการเงินเรียกเก็บชำระหนี้ทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และอาจเป็นเหตุให้ผิดนัดชำระหนี้ได้

2.4 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

2.4.1 ความเสี่ยงจากกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ อาจมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

จากที่บริษัทฯ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มครอบครัวโกวิทจินดาชัยถือหุ้นใหญ่กว่า 37.77% รวมถึงดำรงตำแหน่งผู้บริหาร กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่ามีอำนาจควบคุมบริหารงานของกลุ่มบริษัทฯ อย่างไรก็ดี กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการบริหารจัดการโดยบุคคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และมีการกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการผู้บริหารอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการในการทนายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมกิจการรวมถึงบุคคลที่มีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ เพื่อให้การดำเนินงานของธุรกิจเป็นไปด้วยความโปร่งใส

นอกจากนี้โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน โดยกรรมการอิสระ 3 ใน 4 ท่านยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ กลุ่มบริษัทฯ แต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าวเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ ถ่วงดุลการตัดสินใจ และพิจารณารายการต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ว่าโครงสร้างการบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ มีการถ่วงดุลอำนาจ โปร่งใส มีการ

บริหารงานที่มีประสิทธิภาพและการดำเนินการหรือเข้าทำรายการใดๆ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัทฯ

2.5 ความเสี่ยงของตราสาร

2.5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้อาจจะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ย หรือไม่สามารถคืนเงินต้น หรือเงินลงทุน ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ 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 29 มีนาคม พ.ศ. 2567 บริษัทได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เท่ากับ BBB-/ Stable Outlook

2.5.2 ความเสี่ยงด้านราคา (Price risk)

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อ มา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยของตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

2.5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการเนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ออกไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทหลักทรัพย์หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นกู้จากผู้ออกหุ้นกู้ที่ต้องการขายหุ้นกู้ตัวเองผ่านผู้ที่มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้เหล่านั้น นอกจากนี้หากเป็นกรณีหุ้นกู้รุ่นที่ผู้ถือหุ้นกู้ถือเป็นหุ้นกู้ที่เสนอขายเฉพาะนักลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ด. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.39/2564 เรื่องการกำหนดบทบาทผู้ลงทุนสถาบันผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษและผู้ลงทุนรายใหญ่นับวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2565 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)