

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

- **ความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้าง**

เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวขึ้น โดยเฉพาะเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก ซีเมนต์ และผลิตภัณฑ์คอนกรีต เป็นต้น จึงส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุนของวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลกระทบในทางลบต่อการควบคุมต้นทุนพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ อาจต้องจ่ายค่าวัสดุแพงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

แนวทางการป้องกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทมีการวางแผนประเมินการต้นทุนก่อสร้างตลอดระยะเวลาโครงการ ติดตามต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการทั้งหมดอย่างใกล้ชิด รวมถึงการจัดซื้อจัดจ้างในปริมาณมาก เพิ่มอำนาจการต่อรองด้านราคา ซึ่งจะเป็นส่วนสำคัญในการช่วยลดความผันผวนด้านราคาวัสดุก่อสร้างและควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง ซึ่งการควบคุมราคาวัสดุก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพนั้น สามารถช่วยลดความเสี่ยงจากการที่ต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นได้

- **ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา และแรงงานก่อสร้าง**

การควบคุมการก่อสร้างให้ได้ตามแผนงาน การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างจึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญมาก และอีกหนึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญคือ การขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพดี ย่อมส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงาน ซึ่งอาจนำไปสู่ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก ทั้งที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ ประกอบกับการก่อสร้างพัฒนาระบบสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ จึงมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานก่อสร้างเป็นจำนวนมาก

แนวทางการป้องกัน

บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการ โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และมีคุณภาพสำหรับการก่อสร้างตามแผนงาน และไม่ให้มีการกระจุกตัวอยู่กับรายใดรายหนึ่งมากเกินไป อีกทั้งมีการแบ่งงวดงานให้ดีขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมา มีสภาพคล่องมากขึ้น และยังช่วยจัดท้าวสคบบางรายการ เพื่อลดภาระทางการเงินให้กับผู้รับเหมาด้วย รวมทั้งยังมีนโยบายชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อร่วมกันพัฒนางานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่รวดเร็วขึ้น โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมที่ได้มีการศึกษา ตรวจสอบก่อนพิจารณานำมาใช้งาน โดยจะมีการตรวจสอบและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญ รวมทั้งมีการศึกษาหาแนวทางการก่อสร้างที่ใช้แรงงานน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงเรื่องการขาดแคลนแรงงานในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในกรณีอาคารชุดจะเลือกใช้ผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีประสบการณ์ และแบ่งการว่าจ้างแต่ละประเภทงานตามความเชี่ยวชาญจะไม่ว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวก่อสร้างงานทุกประเภทในโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีผู้เชี่ยวชาญและทีมงานบริหารโครงการที่มากพอจะควบคุมงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน อีกทั้งมีแผนการฝึกอบรมผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมงาน และผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนากระบวนการก่อสร้างให้เกิดประสิทธิภาพและคุณภาพที่ดีขึ้น และให้ความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันในการตรวจสอบคุณภาพของงานให้มีคุณภาพดี และลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน

- **ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน**

สืบเนื่องจากสถานการณ์เงินเฟ้อทั้งในประเทศและต่างประเทศ มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจทั่วประเทศและทำให้ภาคธุรกิจหลากหลายได้รับผลกระทบอย่างหนัก ทำให้สถาบันการเงินจัดวางมาตรการที่เข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและกลายเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการชะลอตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากแนวโน้มหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับตัวเลขหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีการเก็งกำไร ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เติบโตมากเกินไปจนเกิดเป็นอุปสงค์เทียมหรือความต้องการซื้อที่ไม่ได้เกิดจากความต้องการของผู้อยู่อาศัย จึงเป็นเหตุให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเข้ามาแทรกแซงเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเสียและฟองสบู่ในอนาคตด้วยการประกาศใช้มาตรการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อให้แก่ลูกค้าที่จะซื้อบ้านจากบริษัทฯ มากขึ้น ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ โดยตรง

แนวทางการป้องกัน

เพื่อเป็นการป้องกันจากผลกระทบของนโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่เข้มงวด ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่องนี้ โดยบริษัทจัดให้มีการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและสถาบันการเงิน ในกระบวนการอนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็ว อีกทั้งบริษัทได้ทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้า รวมถึงสร้างพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายแห่ง และมีการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ อย่างครบถ้วน

ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจหดตัว และภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง

เนื่องจากสถานการณ์วิกฤติทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ประสบกับปัญหาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ธุรกิจหลายประเภทต้องปิดตัวลง นักลงทุนหลายรายต้องประสบกับปัญหานี้สิน และยังมีผลต่อเนื่องต่อธุรกิจอื่นอีกมากมาย เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของราคาอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลต่อเนื่องไปยังความมั่นคงของครัวเรือน ความสามารถในการขอสินเชื่อ ตลอดจนฐานะของสถาบันการเงิน ซึ่งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวในทิศทางที่ค่อยเป็นค่อยไป เนื่องด้วยปัจจัยแวดล้อมของตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่เอื้อ ทำให้ยังต้องระมัดระวังการลงทุน เช่นเดียวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยยังมีข้อจำกัดสูง และยังคงต้องทำการตลาดอย่างหนัก โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีผู้ประกอบการหลากหลายและจำนวนมากทั้งรายใหญ่ รายกลาง รายเล็ก รวมถึงรายใหม่ที่เข้าตลาดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เพื่อความได้เปรียบเชิงการแข่งขัน

แนวทางการป้องกัน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการตั้งรับกับสภาวะเศรษฐกิจที่กำลังหดตัว เพื่อรับมือกับปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เช่น ปัญหานี้สิน การลงทุน การขาดแคลนรายได้ เป็นต้น โดยการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจให้ตอบโจทย์และสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายและเทรนด์การตลาดในปัจจุบัน โดยการมุ่งขยายการลงทุนธุรกิจที่ไม่ใช่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพและการแพทย์ ผนวกกับกัญชาทางการแพทย์ โดยการนำแพลตฟอร์มเข้ามาสนับสนุนการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มศักยภาพให้แข็งแกร่ง ต่อยอดธุรกิจให้ก้าวกระโดดและยั่งยืนในอนาคต

ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

จากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่จะต้องพัฒนาโครงการเดิม และมีการลงทุนในโครงการใหม่ ซึ่งได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลการดำเนินงานและผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นอย่างยั่งยืนนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องมีการจัดหาแหล่งเงินทุน ในการพัฒนาโครงการโดยการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินระยะสั้น

โดยภาพรวมของบริษัทฯ ในปีที่ผ่านมาความสามารถในการชำระหนี้ได้เป็นอย่างดีในระดับหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และบุคคลภายนอก การออกตั๋วแลกเงิน หรือการออกหุ้นกู้ระยะยาว และระยะสั้นกับนักลงทุน มีสภาพคล่องในการบริหารจัดการธุรกิจ ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ สามารถจัดการรับสภาพคล่องทางการเงินได้ดีพอสมควร

แนวทางการป้องกัน

บริษัทฯ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญการจัดทำ Cash Flow ซึ่งมีการติดตามอย่างต่อเนื่อง เพื่อประมาณการรายรับ รายจ่ายทั้งหมดของการดำเนินธุรกิจในการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน ทั้งในปัจจุบันและที่อาจจะเกิดขึ้นจริงในอนาคต เพื่อให้การบริหารจัดการสภาพคล่องและการไหลเวียนของเงินมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงด้านการตลาดและการขาย

เนื่องด้วยปัจจุบัน ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามสภาวะต้นทุนวัสดุก่อสร้างและราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ยังคงมีการระบาดแต่ก็มีแนวโน้มที่ดีขึ้นมากกว่าปีที่ผ่านมา อีกทั้งแนวโน้มการเจริญเติบโตของภาวะเศรษฐกิจอยู่ในสภาวะหดตัวและสภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ปัจจัยดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นอย่างมาก

แนวทางการป้องกัน

บริษัทฯ มีการปรับกลยุทธ์กระตุ้นยอดขายโดยการจัดโปรโมชั่นออกมาเพิ่มขึ้น ผ่านแคมเปญต่างๆ เช่น ราคาโปรโมชั่นสำหรับพนักงานในบริษัท ของแถม และสิทธิพิเศษต่างๆ ที่สามารถช่วยแบ่งเบาภาระให้กับลูกค้าและดึงดูดความสนใจของลูกค้าให้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ เพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ มีขั้นตอนพิจารณาศักยภาพในการขอวงเงินสินเชื่อของลูกค้าเบื้องต้น พร้อมให้คำแนะนำธนาคารพาณิชย์ที่เหมาะสมกับศักยภาพของลูกค้าเพื่อประกอบการตัดสินใจ อีกทั้งบริษัทฯ มีการร่วมมือกับธนาคารพาณิชย์ที่เป็นพันธมิตรในการให้ดอกเบี้ยในอัตราพิเศษและมอบสิทธิพิเศษต่างๆ ให้กับลูกค้า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าและลดความเสี่ยงของบริษัทฯ

- **ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน**

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงทางด้านการทุจริตหลักๆ ได้แก่ การจัดซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ รวมถึงกระบวนการในการจัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งหากไม่มีกระบวนการในการตรวจสอบที่รัดกุมเพียงพอ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ ได้ ปัญหาการคอร์รัปชัน ถือเป็นปัญหาใหญ่

ในระดับชาติที่ต้องการความร่วมมือจากทุกฝ่ายในการแก้ไข สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เป็นจำนวนมาก ย่อมมีความเสี่ยงต่อการคอร์รัปชัน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์พิเศษที่อาจขัดต่อกฎระเบียบ หรือการอำนวยความสะดวก เพื่อให้เกิดความรวดเร็ว

แนวทางการป้องกัน บริษัทฯ มีแนวทางในการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดนโยบายต่างๆ เช่น จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการกำกับดูแลกิจการ เป็นต้น เพื่อเป็นกรอบ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับรับทราบและตระหนักถึง ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ตลอดจนมีช่องทางให้ผู้มีส่วน ได้เสียทุกกลุ่มสามารถร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน ผ่านทาง website บริษัทฯ และ E-mail : audit_committee@nusasiri.com เพื่อรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียนต่างๆ

- **ความเสี่ยงจากกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล**

ตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Regulation Act หรือ PDPA) มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีความตระหนักถึงความสำคัญต่อการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ของกฎหมายอย่างเคร่งครัด เพื่อคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่บริษัทได้ถือครองอยู่นั้น ซึ่งเป็น ความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศในเรื่อง ข้อมูลความลับ (Confidentiality) ความถูกต้องครบถ้วน (Integrity) และสภาพพร้อมใช้งาน (Availability)

แนวทางการป้องกัน เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทฯมีการจัดทำนโยบายและระเบียบปฏิบัติ สำหรับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลภายในกลุ่มบริษัท พร้อมทั้งกำหนดหน่วยงานและผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ ดังกล่าว รวมถึงกำหนดมาตรการป้องกันความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล ระบบการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลให้มีความเหมาะสมและเผยแพร่ความรู้แก่พนักงานที่เกี่ยวข้องถึงหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

- **ความเสี่ยงด้านผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท**

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท ธนา พาวเวอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 20.400 (ณ 31 ธ.ค. 65) และอันดับที่สองเป็นกลุ่มกิตติอิสรานนท์ ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ร้อยละ 19.694 ซึ่งถ้าหากผู้ถือหุ้นใหญ่นี้ มีการรวมตัวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่อื่นๆ จะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะ เป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นๆ ที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่น จึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องของผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ รวมถึงวาระสำคัญที่ต้องใช้มติ พิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 หากไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะไม่สามารถ ผ่านมติได้

แนวทางการป้องกัน บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งเป็นกรรมการอิสระเพื่อ ตรวจสอบและพิจารณาในเรื่องดังกล่าว เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลและหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี

- **ความเสี่ยงด้านการพึ่งพิงผู้บริหารและผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีภาพลักษณ์ที่ติดกับผู้บริหารและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คือตระกูลเทพเจริญ โดยนายวิษณุ เทพเจริญ และนางศิริญา เทพเจริญ มีส่วนสำคัญในการบริหารงานบริษัทฯ จนมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในวงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง หากบริษัทฯ สูญเสียผู้บริหรดงกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการและการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

แนวทางการป้องกัน บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ โดยกระจายอำนาจการบริหาร จัดการ ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบให้แก่ผู้บริหารสายงานต่างๆ ตามความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ โดยได้เชิญผู้บริหารมืออาชีพที่ประสบความสำเร็จเข้ามาช่วยบริหารงาน เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว