

ปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง
ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

RISK FACTORS AND THE RISK RESPONSE OF THE REAL
ESTATE DEVELOPMENT GROUP OF COMPANIES LISTED
ON THE STOCK EXCHANGE OF THAILAND

สุปรียา ศรีจรีต

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการบัญชี

คณะบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง
ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สุปรียา ศรีจรีต

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิชาเอกการบัญชี

คณะบริหารธุรกิจ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ

ปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง
ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
Risk Factors and Risk Response of the Real Estate Development
Group of Companies Listed on the Stock Exchange of Thailand

ชื่อ - นามสกุล

พินิจอากาศโทหญิงสุปรียา ศรีจรีต

วิชาเอก

การบัญชี

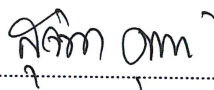
อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์มาลี จตุรัส, บช.ม.

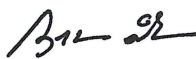
ปีการศึกษา

2555

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สุจิตรา ตูลยาเดชานนท์, Ph.D.)



..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์กู่สุมา คำพิทักษ์, บช.ม.)



..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์มาลี จตุรัส, บช.ม.)

คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี อนุมัติการค้นคว้าอิสระฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต



..... คณบดีคณะบริหารธุรกิจ
(รองศาสตราจารย์ชนงกรณ์ กุณฑลบุตร, D.B.A.)

วันที่ 10 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2556

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	ปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ชื่อ- นามสกุล	พันจ่าอากาศโทหญิงสุปรียา ศรีจรีต
วิชาเอก	การบัญชี
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผู้ช่วยศาสตราจารย์มาลี จตุรัส, บช.ม.
ปีการศึกษา	2555

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางให้กับองค์กรธุรกิจกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้นำไปประยุกต์ใช้ในการแก้ปัญหาปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง

กลุ่มตัวอย่าง ในการ ศึกษา เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 บริษัท โดยเก็บข้อมูลจากแบบแสดงร ายงานข้อมูลประจำปี (56-1) ปี 2554 เรื่องปัจจัยความเสี่ยงของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ค่าความถี่ และค่าร้อยละ

ผลการศึกษาพบว่า บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เรื่องการแข่งขันมากที่สุด ด้านการดำเนินงานมีความเสี่ยงเรื่องราคาวัสดุก่อสร้างและที่ดินมากที่สุด ด้านการเงินมีความเสี่ยงเรื่องอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนมากที่สุด ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายมีความเสี่ยงเรื่องข้อพิพาททางกฎหมายมากที่สุด สำหรับการตอบสนองความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยส่วนใหญ่ตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยง

คำสำคัญ : ปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง

Independent Study Title	Risk Factors and the Risk Response of the Real Estate Development Group of Companies Listed on the Stock Exchange of Thailand
Name-Surname	Flight Sergeant Second Class Supreeya Srijarit
Major Subject	Accounting
Independent Study Advisor	Assistant Professor Malee Jaturat, M.Acc.
Academic Year	2012

ABSTRACT

The objectives of the study were to investigate the risk factors and the risk response of the real estate development group of companies listed on the Stock Exchange of Thailand, and to look for the guidelines for the business organizations in the real estate development group of companies listed on the Stock Exchange of Thailand in order to apply these guidelines for solving the problems of the risk factors and the risk response.

The sample used in the study comprised 59 companies that were listed on the Stock Exchange of Thailand. The data were collected through the Annual Report Form (56-1) B.E.2554 of the Office of the Securities and Exchange Commission on Risk Factors. The collected data were analyzed applying Frequency and Percentage.

The results of study on the risk factors of the real estate development group of companies listed on the Stock Exchange of Thailand showed that the highest level of risk in the aspect of the Strategic Risk was the competition, the highest level of risk in the aspect of Operational Risk was the costs of construction materials and property, the highest level of risk in the aspect of Financial Risk was the interest rates and exchange rates, and the highest level of risk in the aspect of Compliance Risk was the legal dispute. Concerning the risk response for Strategic Risk, Operational Risk, Financial Risk, and Compliance Risk, it was found that most companies applied the method of Risk Reduction.

Keywords: Risk Factors, Risk

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาครั้งนี้ดิฉันขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุจิตรา ตูลยาเดชานนท์ ประธานกรรมการ ผู้ช่วยศาสตราจารย์กฤษณา คำพิทักษ์ กรรมการ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ มาลี จตุรัส วรรณการและอาจารย์ที่ปรึกษา ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าในการให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ แก้ไขข้อบกพร่องของการค้นคว้าอิสระฉบับนี้ จนกระทั่งเสร็จสมบูรณ์ รวมถึงคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ ประสาทวิชาความรู้ต่าง ๆ ทำให้การค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ถูกต้องสมบูรณ์มากขึ้น ผู้ศึกษาจึงใคร่ขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบคุณข้าราชการ และหัวหน้าทุกระดับชั้น ในสังกัดกองทัพอากาศ ที่กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าในการให้คำแนะนำ และเสนอความคิดเห็นต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้การค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จ

สุดท้ายนี้ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ญาติพี่น้อง เพื่อน ๆ และเจ้าหน้าที่โครงการปริญญาโท ที่ให้การส่งเสริมสนับสนุนให้กำลังใจ และให้ความช่วยเหลือด้วยดีตลอดมา ผู้ศึกษาหวังว่าการค้นคว้าอิสระฉบับนี้จะมีประโยชน์ไม่มากนักน้อย และหากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้ศึกษาขออภัยและน้อมรับไว้ ณ โอกาสนี้

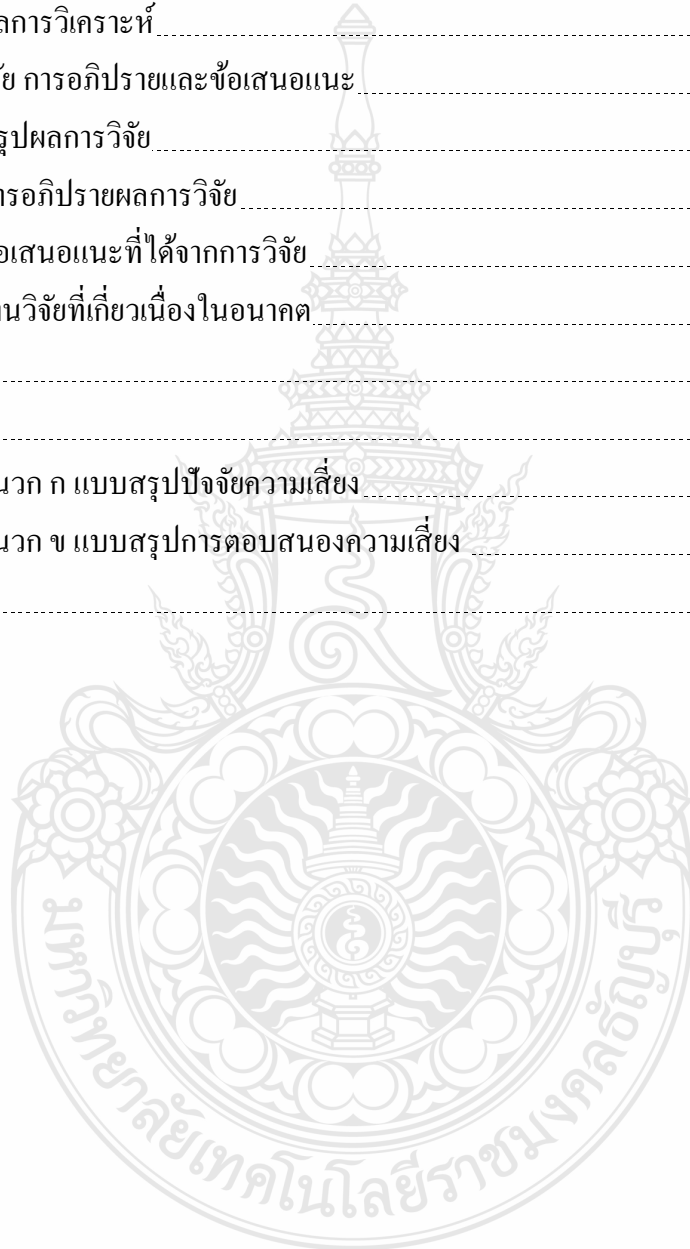
สุปรียา ศรีจรีต

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ฌ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 คำจำกัดความในการวิจัย.....	3
1.5 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
2. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 แนวคิดการควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO.....	6
2.2 ความหมายของความเสี่ยงและปัจจัยเสี่ยง.....	11
2.3 แนวทางบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.....	13
2.4 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์.....	18
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	20
3. วิธีดำเนินการวิจัย.....	22
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	22
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	24
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	24
3.3 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล.....	24

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ หน้า	
4. ผลการวิเคราะห์	26
4.1 ผลการวิเคราะห์	26
5. สรุปผลการวิจัย การอภิปรายและข้อเสนอแนะ	33
5.1 สรุปผลการวิจัย	34
5.2 การอภิปรายผลการวิจัย	34
5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย	36
5.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต	36
บรรณานุกรม	37
ภาคผนวก	33
ภาคผนวก ก แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยง	34
ภาคผนวก ข แบบสรุปการตอบสนองความเสี่ยง	34
ประวัติผู้เขียน	52



สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4.1 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์.....	26
4.2 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยง ด้านการดำเนินงาน.....	27
4.3 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยง ด้านการเงิน.....	28
4.4 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยง ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์.....	28
4.5 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์ภาคปกติ คิดเป็นร้อยละ.....	29
4.6 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านการดำเนินงาน.....	30
4.7 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านการเงิน.....	31
4.8 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์.....	32

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	5



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2517 รัฐบาลได้ออกพระราชบัญญัติตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ.2517 มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีแหล่งกลางสำหรับการซื้อขายหลักทรัพย์ ส่งเสริมการออกหลักทรัพย์และการระดมเงินทุนในประเทศจัดสรรเงินทุนแก่ธุรกิจต่าง ๆ เพื่อปรับโครงสร้างทางการเงินและการขยายกิจการ สนับสนุนให้ประชาชนมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของธุรกิจและอุตสาหกรรมในประเทศ ตลอดจนให้ความคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและให้การซื้อขายหลักทรัพย์มีสภาพคล่องในราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นไปอย่างมีระเบียบ (มารวย ผดุงสิทธิ์, 2548)

ปัจจุบันตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้มีโครงสร้างกลุ่มอุตสาหกรรมของบริษัทที่จดทะเบียนเพื่อให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันอยู่ในหมวดเดียวกัน เพื่อความเหมาะสมในการเปรียบเทียบระหว่างกันและเป็นข้อมูลด้านการลงทุนได้อย่างเหมาะสม มีแนวทางการจัดกลุ่มโดยให้สามารถสะท้อนถึงประเภทธุรกิจของบริษัทจดทะเบียนได้อย่างชัดเจน และสามารถสะท้อนให้เห็นถึงอุตสาหกรรมของประเทศได้มากขึ้น โดยแบ่งเป็น 8 ประเภท คือ 1. กลุ่มเกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร 2. สินค้าอุปโภคบริโภค 3. ธุรกิจการเงิน 4. สินค้าอุตสาหกรรม 5. อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง 6. ทฤษฎีการ 7. บริการ 8. เทคโนโลยี (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2554)

จากอุตสาหกรรมที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยสำคัญหลัก จะเห็นได้จากการประกาศอัตราดอกเบี้ยที่ออกมาเรื่อย ๆ เมื่อมีการกระตุ้นเศรษฐกิจ ให้ประชาชนสนใจ เช่น ดอกเบี้ยสินเชื่อบ้าน เปอร์เซ็นต์ 6 เดือน ทำให้เห็นการฟื้นตัวของธุรกิจและเป็นเครื่องมือของรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรมการผลิต แรงงานหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ภาคเทคโนโลยี เป็นส่วนต่อเนื่องกับภาคอุตสาหกรรมที่ต้องมีการคิดค้นวิธีการใหม่ ๆ ในการกระตุ้นความต้องการ การหรือการซื้อขายให้มีความมากขึ้น เช่น อิฐบล็อกแก้ว สีทาบ้านกันร้อน ผู้รับเหมาสร้างบ้านราคาย่อมเยา และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น

1. บ้านจัดสรร การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนที่ได้รับผลตอบแทนมากที่สุด เป็นธุรกิจที่มีความต้องการเฉพาะ คือนักลงทุนไม่ต้องแข่งขันกันมาก เพราะความสนใจของลูกค้าขึ้นอยู่กับทำเลที่ดินที่ต้องการอยู่อาศัย ปัจจัยหลักที่นำลงทุนทำโครงการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยใน

แนวราบ (บ้าน) คือ ผลตอบแทนที่มีมูลค่าสูงถึง 30 เปอร์เซ็นต์และไม่ต้องแบกรับภาระในระยะยาว ถ้าขายหมดโครงการก็สามารถปิดตัวโครงการได้เอง

2. คอนโดมิเนียม เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ให้ผลตอบแทน 30 เปอร์เซ็นต์ แต่จะมีส่วนที่เหลือของโครงการที่ขายยาก เช่น ห้อง ที่ใกล้บันได ซึ่งจะมีผลต่อกระแสเงินสดที่เข้ามา เนื่องจากขายได้ช้าผลกำไรจึงลดลงเหลือ 20-25 เปอร์เซ็นต์ ข้อดีของการลงทุนในธุรกิจนี้ คือ ค่าใช้จ่ายไม่สูง แต่ข้อเสีย คือ เปิดจองได้ 40 เปอร์เซ็นต์ แต่ต้องสร้าง 100 เปอร์เซ็นต์

3. ห้องชุดให้เช่า (Apartment) ธุรกิจทำเพื่อเช่า Service Apartment เป็นกลุ่มลูกค้าที่เช่าห้องพักอยู่เป็นการชั่วคราวในช่วงเวลาสั้น ๆ โดยมีราคาเช่าอยู่ในอัตราระหว่างโรงแรมกับอพาร์ทเมนท์ มีความสะดวกสบายเหมือนโรงแรม แต่ราคาไม่สูงเท่า ซึ่งทำให้ธุรกิจ Service Apartment มีแนวโน้มการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

4. สำนักงานให้เช่า (Office for Rent) เป็นธุรกิจที่ไม่เสี่ยงกับการลงทุนมากนักเพราะกลุ่มลูกค้าที่เช่าพื้นที่ทำสำนักงาน เมื่อติดตั้งอุปกรณ์สำนักงานต่าง ๆ แล้วมักไม่ค่อยย้ายออก ส่วนมากจะเช่าพื้นที่อยู่ระหว่าง 3-5 ปี ข้อดีของธุรกิจนี้ ถ้ามีความต้องการของพื้นที่สำนักงานให้เช่ามาก เพดานการขยับราคาค่าเช่าก็จะสูงตามไปด้วย

5. ศูนย์การค้า (Retail) ศูนย์การค้าในประเทศไทยนั้นมีเจ้าของโครงการที่ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าขนาดใหญ่เพียง 2 รายเท่านั้น ซึ่งแตกต่างไปจากต่างประเทศ ซึ่งมีการแข่งขันสูงจากการที่มีความต้องการของลูกค้าที่มากจึงเห็นได้ว่า กลุ่มคน 2 กลุ่มนี้ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อดึงดูดลูกค้าและใช้กลยุทธ์การมีร้านค้าย่อยที่หลากหลาย และภายหลังมีนักลงทุนต่างชาติเห็นว่าการมีร้านค้าย่อยให้ลูกค้าเลือกซื้อนั้นประสบความสำเร็จ จึงหันมาลงทุนธุรกิจที่ไม่ต้องลงทุนสูงมากนักเป็นศูนย์การค้าที่ย่อส่วนลงมา พบว่า ประสบความสำเร็จได้ดี และขยายสาขาไปทั่วประเทศอย่างที่พบ คือ Lotus และ Careful เป็นต้น

6. นิคมอุตสาหกรรม เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง แต่ก็ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าพอสมควร ดังนั้น จะเห็นได้ว่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ผลตอบแทนที่ดี และเกิดความเสี่ยงที่คุ้มค่าต่อการลงทุน เพราะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะสะท้อนภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ ถ้าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีปัญหา ก็จะเกี่ยวเนื่องกับระบบเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม และในปี 2554 ที่ผ่านมาได้เกิดวิกฤตทุตกภัยขึ้นในหลายจังหวัดของประเทศไทย และธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตดังกล่าว ก็คงหนีไม่พ้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียมต่าง ๆ จะมีผลต่อราคาของบ้านและที่ดิน

ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เพื่อศึกษาความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากรายงานข้อมูลประจำปี (56-1) ปี 2554 ทั้งหมด

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) คือปัจจัยความเสี่ยงมี 4 ด้าน คือ
 - 1.1 ด้านกลยุทธ์ (Strategic)
 - 1.2 ด้านการดำเนินงาน (Operating)
 - 1.3 ด้านการเงิน (financial)
 - 1.4 ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance)
2. ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ การตอบสนองความเสี่ยง มี 4 แนวทาง คือ
 - 2.1 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoid)
 - 2.2 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง (Risk Share)
 - 2.3 การลดความเสี่ยง (Risk Reduce)
 - 2.4 การยอมรับความเสี่ยง (Risk Accept)

1.4 คำจำกัดความในการวิจัย

ความเสี่ยง (Risk) คือ โอกาส หรือ สถานการณ์ที่อาจจะทำให้องค์กรไม่สามารถบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้

การบริหารความเสี่ยง (Risk Management) คือ กระบวนการในการป้องกันอำนาจและทรัพย์สินที่ได้มาของบริษัท โดยการลดโอกาสของการสูญเสียซึ่งมาจากเหตุการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้

ปัจจัยความเสี่ยง (Risk Factors) หมายถึง การจำแนกประเภทของความเสี่ยงตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มี 4 ด้าน ได้แก่

1. ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงาน และการดำเนินงาน และการนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม หรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยต่าง ๆ
2. ด้านการดำเนินงาน (Operating) เป็นความเสี่ยงที่ธุรกิจต้องเผชิญ โดยเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากบุคคล กระบวนการทำงาน เทคโนโลยี และปัจจัยภายนอก
3. ด้านการเงิน (Financial Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เช่น ความผันผวนของดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงที่เกิดจาก Counterparty
4. ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการฝ่าฝืนหรือไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบ ข้อบังคับ หรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและวิธีปฏิบัติงาน

การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) คือ การพิจารณาวิธีการที่ควรกระทำเพื่อจัดการกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น ตามผลการประเมินความเสี่ยง ซึ่งต้องพิจารณาโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้น โดยเปรียบเทียบระดับความเสี่ยงที่เกิด กับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และค้ำค่าในการบริหารความเสี่ยงที่เหลืออยู่

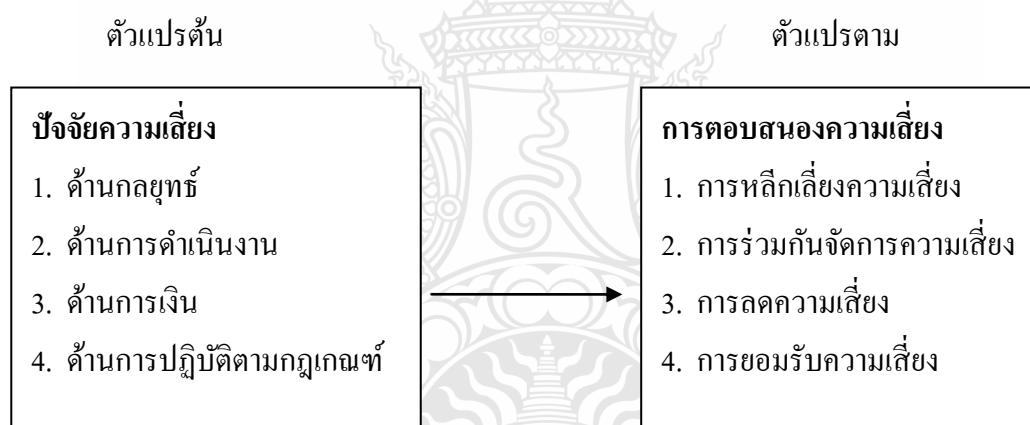
การตอบสนองความเสี่ยง ตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มี 4 วิธี ได้แก่

1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoid) คือ การดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง
2. การร่วมกันจัดการความเสี่ยง (Risk Share) คือ การร่วมหรือแบ่งความรับผิดชอบกับผู้อื่นในการจัดการความเสี่ยง
3. การลดความเสี่ยง (Risk Reduce) คือ การดำเนินการเพิ่มเติม เพื่อลดโอกาสที่อาจเกิดขึ้น หรือผลกระทบของความเสี่ยง ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
4. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Accept) คือ ความเสี่ยงที่เหลือในปัจจุบัน อยู่ภายในระดับที่ต้องการและยอมรับได้แล้ว โดยไม่ต้องมีการดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาส หรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอีก

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (The Stock Exchange of Thailand-SET) หมายถึง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พ.ศ.2517 อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทำหน้าที่เป็นตลาดรองเพื่อซื้อขายแลกเปลี่ยนตราสารทุนของบริษัทต่าง ๆ ที่ขึ้นทะเบียนไว้และเพื่อให้สามารถระดมเงินทุนเพิ่มเติมจากสาธารณะได้โดยสะดวก ปัจจุบันการดำเนินงานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหมายถึง บริษัทที่จัดขึ้นด้วยความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นต่อประชาชน โดยผู้ถือหุ้นมีความรับผิดชอบจำกัดไม่เกินจำนวนเงินค่าหุ้นที่ต้องชำระและบริษัทดังกล่าวได้ระบุนโยบายประสงค์เช่นนั้นไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิที่มีข้อมูลอยู่ในกรมพัฒนาธุรกิจการค้าจนถึง ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2554

1.5 กรอบแนวคิด



1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ข้อมูลความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ได้ข้อมูลการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อเป็นแนวทางให้กับองค์กรธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2554 มีดังนี้

- 2.1 แนวคิดการควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO
- 2.2 ความหมายของความเสี่ยงและปัจจัยเสี่ยง
- 2.3 แนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2.4 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2.5 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดการควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO

ในปี 2535 คณะกรรมการชุดหนึ่ง ซึ่งเรียกว่า The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ซึ่งเป็นคณะกรรมการของสถาบันวิชาชีพ 5 สถาบันในสหรัฐอเมริกา ได้แก่

- สมาคมผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งสหรัฐอเมริกา (The American Institute of Certified Public Accountants หรือ AICPA)
- สมาคมผู้ตรวจสอบภายใน (The Institute of Internal Auditor หรือ IIA)
- สมาคมผู้บริหารการเงิน (The Financial Executives Institute หรือ FEI)
- สมาคมนักบัญชีแห่งสหรัฐอเมริกา (The American Accounting Association หรือ AAA)
- สมาคมนักบัญชีเพื่อการบริหาร (Institute of Management Accountants หรือ IMA)

ทั้ง 5 สถาบันนี้ได้ร่วมกันศึกษา วิจัย และพัฒนาแนวคิดของการควบคุมภายใน และได้ให้ความหมายของการควบคุมภายในว่า “การควบคุมภายใน คือ กระบวนการปฏิบัติงานที่ถูกกำหนดร่วมกันโดยคณะกรรมการผู้บริหารตลอดจนพนักงานทุกระดับชั้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่า วิธีการ หรือ การปฏิบัติงานตามที่กำหนดไว้จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการควบคุม”

ระบบการควบคุมภายใน ประกอบด้วยนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่กำหนดขึ้น เพื่อให้ความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่ากิจการจะบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายในเรื่องต่อไปนี้

1. ด้านการดำเนินงาน (Operation) โดยมุ่งหมายให้การปฏิบัติงานเกิดประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และคุ้มค่า ด้วยการกำกับการใช้ทรัพยากรทุกประเภทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บรรลุเป้าหมายที่ผู้บริหารกำหนดไว้ และให้ปลอดภัยจากการกระทำทุจริตของพนักงาน หรือผู้บริหาร และหากมีความเสียหายเกิดขึ้นก็ช่วยให้ทราบถึงความเสียหายนั้นได้โดยเร็วที่สุด

2. ด้านการรายงานทางการเงิน (Financial Reporting) รายงานทางการเงินหรืองบการเงิน ไม่ว่าจะป็นรายงานที่ใช้ภายในหรือภายนอกต่างต้องมีความเชื่อถือได้และทันเวลา มีคุณภาพ เหมาะสมสำหรับการนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาตัดสินใจทางธุรกิจของนักบริหาร เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไป

3. ด้านการปฏิบัติให้เป็นไปตาม กฎ ระเบียบ และนโยบาย (Compliance with Application Law And Regulations) การปฏิบัติงานหรือดำเนินธุรกิจให้สอดคล้อง หรือเป็นไปตามบทบัญญัติ ข้อกำหนดของกฎหมาย นโยบาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน หรือการดำเนิน ธุรกิจนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดผลเสียหายใด ๆ จากการละเว้นการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ในการทำความเข้าใจเกี่ยวกับแนวคิดของCOSO จะต้องพิจารณาในเนื้อหาโดยองค์ประกอบ ทั้ง 5 ดังนี้

2.1.1 สภาพแวดล้อมของการควบคุม (Control Environment)

2.1.2 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

2.1.3 กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

2.1.4 ข้อมูลสารสนเทศ และการสื่อสารในองค์กร (Information and Communication)

2.1.5 การติดตามและประเมินผล (Monitoring)

2.1.1 สภาพแวดล้อมของการควบคุม (Control Environment) เป็นองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องกับการสร้างจิตสำนึกและบรรยากาศของการควบคุมภายใน ซึ่งปัจจัยหลาย ๆ ปัจจัยที่นำมาพิจารณารวมกัน ส่งผลให้เกิดความมีประสิทธิภาพของมาตรการหรือวิธีการควบคุมในองค์กร หรือทำให้มาตรการและวิธีการควบคุมที่ดีขึ้น โดยส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรตระหนักถึงความจำเป็นของระบบการควบคุมภายในและเน้นการสร้างบรรยากาศโดยผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้คนขององค์กรเกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติตามความรับผิดชอบ ดังนั้น สภาพแวดล้อมของการควบคุมที่ดีจะช่วยให้นักบริหารเข้าใจถึงความจำเป็นและความสำคัญของการควบคุมภายใน

2.1.2 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) เป็นเครื่องมือในการบริหารอย่างหนึ่งที่ผู้บริหารนิยมใช้ในปัจจุบัน เนื่องจากในปัจจุบันเป็นยุคการค้าที่มีการแข่งขันอย่างเสรี ซึ่งมีคู่แข่งมากมายที่กำลังต่อสู้กับองค์กร ดังนั้น ความเสี่ยงจึงเป็นเรื่องที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งการประเมินความ

เสี่ยงนั้น เป็นกระบวนการที่ทำให้กิจการขององค์กรทราบถึงความเสี่ยงที่กำลังจะเผชิญล่วงหน้าได้ เมื่อทราบถึงความเสี่ยงแล้วก็สามารถที่จะบริหารความเสี่ยงเพื่อเปลี่ยนวิกฤติให้เป็นโอกาส และเพื่อลดผลกระทบความเสียหายที่จะเกิดขึ้นได้เนื่องจากเป็นการค้ายุคการแข่งขันเสรีที่มีความเสี่ยงสูง และต้องเตรียมความพร้อมในทุกสถานการณ์ การประเมินความเสี่ยงจะทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบถึงปัจจัยเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยแบ่งได้เป็น

- ปัจจัยเสี่ยงระดับกิจการอาจเกิดจากปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งภายนอกและภายใน กิจการโดยปัจจัยเสี่ยงภายนอก เป็นปัจจัยที่เกิดจากภายนอก ที่กิจการควบคุมไม่ได้ ซึ่งผู้บริหารต้องติดตามศึกษาเพื่อหาวิธีปฏิบัติในการเปลี่ยนวิกฤติให้เป็น โอกาส หรือลดผลเสียหายที่จะเกิดขึ้น ส่วนปัจจัยเสี่ยงภายใน เป็นปัจจัยที่เกิดจากภายในองค์กรที่ผู้บริหารสามารถจัดการได้ ซึ่งสามารถยกตัวอย่างของปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี ความต้องการและความมุ่งหวังของลูกค้าที่มีต่อสินค้าหรือบริการ กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ของภาครัฐ และตัวอย่างของปัจจัยภายใน เช่น ความซื่อสัตย์และจริยธรรมของผู้บริหาร ความสลับซับซ้อนของการปฏิบัติงาน ขวัญและกำลังใจ งบประมาณในการปฏิบัติงาน ขนาดของหน่วยงาน โดยหน่วยงานใหญ่ย่อมมีโอกาสผิดพลาดสูงกว่าหน่วยงานเล็ก

- ปัจจัยเสี่ยงระดับกิจกรรมเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดในหน่วยงานสาขา แผนงาน โครงการและกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญ เช่น การจัดหา การตลาด เป็นต้น

หลังจากระบุปัจจัยเสี่ยงแล้ว ขั้นตอนที่สำคัญก็คือ การวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยง หากปัจจัยเสี่ยงใดสามารถคำนวณจำนวนที่อาจเกิดขึ้นได้โดยตรงในเชิงปริมาณ เช่น การใช้สูตรคำนวณจำนวนค่าความเสียหาย ก็ให้ประเมินและจัดระดับความเสี่ยงไปตามความสำคัญของจำนวนที่คำนวณได้ หากการวิเคราะห์และจัดระดับความเสี่ยงโดยใช้สูตรคำนวณเป็นไปได้ยาก อาจต้องใช้วิธีการให้คะแนนเชิงเปรียบเทียบแทน เช่น การให้ระดับ 1-3 โดย 1 = ไม่พอใจ 2 = ปานกลาง 3 = พอใจ เป็นต้น

หลังจากนั้นควรกำหนดวิธีการบริหารความเสี่ยง และตัดสินใจเกี่ยวกับกิจกรรมควบคุม ภายในที่จำเป็นเพื่อลด หรือบรรเทาความเสี่ยงเหล่านั้นและเพื่อให้บรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ด้านประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการดำเนินงาน รายงานทางการเงินและการดำเนินงานเป็นที่น่าเชื่อถือและการปฏิบัติที่เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับ ผู้บริหารระดับส่วนงานหรือผู้ประเมินควรจะต้องเน้นการให้ความสำคัญเกี่ยวกับกระบวนการบริหาร ในการกำหนดวัตถุประสงค์การระบุความเสี่ยง การวิเคราะห์ความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยง ในช่วงของการ

เปลี่ยนแปลง และบางเรื่องมีลักษณะเป็นนามธรรมซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจ แต่เรื่องเหล่านี้มีความสำคัญ ในการใช้ประเมินความเสี่ยงว่าเหมาะสมเพียงพอหรือไม่ ซึ่งการบริหารความเสี่ยงนั้น COSO ได้กำหนดวิธีการตอบสนองความเสี่ยงไว้พอสรุปได้ดังนี้

1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance) หมายถึง การเลิกหรือหลีกเลี่ยงการกระทำเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง เช่น การทำงานที่องค์กรไม่ถนัด อาจหลีกเลี่ยงโดยการไม่ทำหรือจ้างบุคคลภายนอก เป็นต้น

2. การลดความเสี่ยง (Risk Reduction) หมายถึง การลดโอกาสความน่าจะเป็นที่จะเกิดหรือลดความเสียหายหรือการลดทั้งสองด้านพร้อมกัน การลดความเสี่ยงที่สำคัญคือ การจัดระบบการควบคุมเพื่อป้องกัน หรือ ค้นพบความเสี่ยงเฉพาะวัตถุประสงค์นั้นอย่างเหมาะสมทันกาลมากขึ้น รวมถึงการกำหนดแผนสำรองในกรณีมีเหตุการณ์ฉุกเฉิน

3. การแบ่งความเสี่ยง (Risk Sharing) หมายถึง การลดโอกาสความน่าจะเป็นที่จะเกิดหรือลดความเสียหายโดยการแบ่ง การโอน การหาผู้รับผิดชอบร่วมในความเสี่ยง เช่นการจัดประกันภัย

4. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Acceptance) หมายถึง การไม่กระทำการใด ๆ เพิ่มเติมกรณีนี้ใช้กับความเสี่ยงที่มีสาระสำคัญน้อย ความเสี่ยงน่าจะเกิดน้อย หรือเห็นว่ามีต้นทุนในการบริหารความเสี่ยงสูงกว่าผลที่ได้รับ

2.1.3 กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) หมายถึง การกระทำที่สนับสนุนและส่งเสริมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายวิธี ปฏิบัติงานและคำสั่งต่าง ๆ ที่ฝ่ายบริหารกำหนด ซึ่งจะต้องเป็นการกระทำที่ถูกต้องและในเวลาที่เหมาะสม จะเพิ่มความมั่นใจในความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด กิจกรรมการควบคุม ภายในสามารถแบ่งออกตามประเภทของการควบคุมได้ดังต่อไปนี้

1. การควบคุมแบบป้องกัน เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสี่ยงและข้อผิดพลาดตั้งแต่แรก
2. การควบคุมแบบค้นพบ เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อทำการค้นพบข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นมาแล้ว
3. การควบคุมแบบแก้ไข เป็นวิธีการควบคุมที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไข ข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นให้ถูกต้อง หรือเพื่อหาวิธีแก้ไขไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดซ้ำอีกในอนาคต
4. การควบคุมแบบส่งเสริม เป็นวิธีการควบคุมที่ส่งเสริมหรือกระตุ้นให้เกิดความสำเร็จโดยตรงกับวัตถุประสงค์ที่ต้องการ

2.1.4 ข้อมูลสารสนเทศ และการสื่อสารในองค์กร (Information and Communication)

เป็นข้อมูลที่มีความจำเป็นสำหรับการปฏิบัติงานของบุคลากรทั้งผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานทุกระดับ โดยผู้บริหารต้องใช้ข้อมูลประกอบการพิจารณาสั่งการ ส่วนผู้ปฏิบัติงานมักใช้ข้อมูลสารสนเทศเป็น เครื่องชี้นำทิศทางการปฏิบัติหน้าที่ ข้อมูลสารสนเทศที่ดีควรจัดให้มีในทุก ๆ องค์กร ควรมีลักษณะ ดังนี้ คือ

1. ความเหมาะสมกับการใช้ หมายถึง สารสนเทศมีเนื้อหาสาระที่จำเป็น ต่อการ ตัดสินใจของผู้ใช้
2. ความถูกต้องสมบูรณ์ หมายถึง สารสนเทศที่สามารถสะท้อนผลตามความจำเป็น และให้ข้อมูลที่ เป็นจริงและมีรายละเอียดที่จำเป็นครบถ้วน
3. ความเป็นปัจจุบัน หมายถึง การให้ตัวเลขและข้อเท็จจริงล่าสุดที่เป็นปัจจุบัน สามารถใช้เป็นข้อมูล ที่เชื่อถือได้สำหรับประกอบการตัดสินใจได้ทันเวลา
4. สะดวกในการเข้าถึง หมายถึง ความยากง่ายสำหรับผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง และมีระบบรักษาความปลอดภัย ป้องกันผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง ให้ไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศ ที่มีความสำคัญหรือข้อมูลที่เป็นความลับได้

การสื่อสาร (Communication) การสื่อสารที่มีประสิทธิภาพนั้น หมายถึง การจัดระบบ การสื่อสารให้ข้อมูลส่งไปถึงผู้ที่ควรได้รับ และระบบการสื่อสารที่ดีนั้น จะต้องประกอบด้วยทั้งระบบ การสื่อสารกันภายในองค์กรหรือการสื่อสารที่เกิดขึ้นภายในองค์กรเดียวกัน ซึ่งควรจัดให้เป็นรูปแบบ การสื่อสารสองทางเลือก และอีกระบบคือ การสื่อสารภายนอกซึ่งเป็นการสื่อสารกับลูกค้าหรือบุคคล อื่น ๆ นอกองค์กร

2.1.5 การติดตามและประเมินผล (Monitoring and Evaluation) เป็นองค์ประกอบสำคัญ ที่ทำให้ผู้บริหารมั่นใจได้ว่า มาตรการและระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพและได้รับการ ปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่ตลอดเวลา ประกอบด้วย

1. การติดตามผลระหว่างการดำเนินงาน (On Going Monitoring) หมายถึง การสังเกต การติดตามระบบรายงานความคืบหน้าของงาน รวมทั้งการสอบทานหรือการยืนยันผลงานระหว่าง การปฏิบัติงาน
2. การประเมินผลอิสระ (Independent Evaluation) เป็นการประเมินประสิทธิภาพ ที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่แล้วแต่จะกำหนด หรือการประเมินอิสระอาจหมายถึง การประเมินโดยผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนด ระบบควบคุมภายใน เพื่อให้สามารถแสดงความเห็น ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การประเมินจากผู้ตรวจสอบภายใน เป็นต้น

3. การประเมินการควบคุมด้วยตนเอง (Control Self Assessment : CSA) เป็นการจัดประชุมเชิงปฏิบัติร่วมกัน ระหว่างผู้บริหาร ผู้ปฏิบัติงาน ผู้มีความรู้ด้านการควบคุม และผู้อื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกิจกรรมควบคุมและประเมินผลร่วมกัน ในด้านที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานนั้น

2.2 ความหมายของความเสี่ยงและแหล่งที่มาของปัจจัยเสี่ยง

ความเสี่ยง หมายถึง โอกาสที่บางสิ่งบางอย่างจะเกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลลัพธ์ของสิ่งที่เป็นอันตรายหรือคุกคามที่ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางธุรกิจหรือแผนการต่าง ๆ ทั้งนี้ ความเสี่ยงเกิดขึ้นเนื่องมาจากความไม่แน่นอน ซึ่งสามารถวัดได้จากความน่าจะเป็นของสิ่งที่เกิดขึ้น หรือผลลัพธ์ของสิ่งที่เกิดขึ้น ซึ่งในแต่ละหน่วยงานในองค์กรทั้งภาครัฐและเอกชนนั้น อาจมีมุมมองในเรื่องความเสี่ยงแตกต่างกันหรือตรงข้ามกันได้ เช่น บุคลากรในแผนกรักษาความปลอดภัยอาจมองเรื่องความเสี่ยงเป็นเรื่องเลวร้ายที่ต้องได้รับการจัดการ โดยเร่งด่วน ในขณะที่แผนกการเงินอาจมีมุมมองที่แตกต่างออกไป อย่างไรก็ตาม บุคลากรใน องค์กรต้องตระหนักอยู่เสมอว่าต้องไม่สร้างความเสี่ยงเกินกว่าที่องค์กรของตนเองจะรับไหว แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของการหาโอกาสที่จะสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่หน่วยงานหรือองค์กรของตน

แหล่งที่มาของปัจจัยเสี่ยง มี 2 ปัจจัย คือ

2.2.1 ปัจจัยเสี่ยงอันเกิดขึ้นจากอิทธิพลของภายนอก (External Forces)

1. ด้านภาวะเศรษฐกิจ (Economic) คาดหมายว่าผลพวงจากการชะลอตัวของปี 2554 เนื่องจากเหตุการณ์ มหาอุทกภัยหากไม่เกิดเหตุการณ์เฉกเช่นในปี554 แล้วการคาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจน่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นมากความเชื่อมั่นของผู้บริ โภคจะฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งจึงน่าจะเป็นโอกาสของบริษัทในการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มโดยเป็นไปตามหลักการในการศึกษาความเป็นไปได้และความเสี่ยงในการลงทุนอย่างรอบคอบ

2. ด้านการเมืองการปกครอง (Politic) ประชาธิปไตยในประเทศไทยยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องคอยเฝ้าระวังความมี เสถียรภาพของรัฐบาล ยังคงต้องจับตาอย่างใกล้ชิดอย่างไรก็ตามสินค้าประเภทที่พ้ออาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่ยังคงมีความจำเป็นในการดำรงชีวิตถึงแม้ว่าจะเกิดประเด็นปัญหาทางด้านการเมืองความขัดแย้งของคนในสังคม ก็เป็นเพียงการกระทบด้านอุปสงค์ในระยะสั้น การวิเคราะห์ ความเป็นไปได้ของโครงการและพยายามลด หรือหลีกเลี่ยงปัจจัยเสี่ยงให้ได้มากที่สุดจะเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3. ด้านสังคมและพฤติกรรมของผู้บริโภค(Social & Consumer behavior) สังคมเมืองในปัจจุบันและอนาคตขนาดของครอบครัวจะเล็กลง การเป็นครอบครัวเดี่ยวหรืออยู่คนเดียวจะมี

จำนวนเพิ่มมากขึ้น จำนวนผู้สูงอายุจะมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในอีก 20 ปีข้างหน้า การปรับลักษณะของสินค้าให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและพฤติกรรมผู้บริโภค ถือเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งเน้นการเก็บข้อมูลผู้บริโภคในเชิงลึกเพื่อให้สามารถผลิตสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายให้ได้มากที่สุด

4. ด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร (Technology & Communication) เป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวางว่าเทคโนโลยีและการสื่อสารทำให้โลกรุกคืบนี้แคบลงอย่างมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งกิจกรรมด้านการตลาดซึ่งส่งผลให้เข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากขึ้นภายใต้ค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนทางด้าน การก่อสร้างและพัฒนาโครงการนั้น เทคโนโลยีสมัยใหม่ก็มีส่วนช่วยให้สามารถควบคุมคุณภาพกำหนดกรอบเวลาและบริหารต้นทุน ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

5. ด้านกระแสโลกาภิวัตน์ (Globalization) ในโลกธุรกิจปัจจุบันธุรกิจระหว่างประเทศ การลงทุนข้ามชาติถือเป็นเรื่องใกล้ตัวอย่างยิ่งซึ่งเทคโนโลยีและการสื่อสารทำให้โลกธุรกิจนี้แคบลงอย่างมาก ดังนั้นการปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงถือเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงได้ยากและในอนาคตอันใกล้นี้การเปิดเสรีด้านการลงทุนอย่างเต็มรูปแบบในกลุ่ม AEC (ASEAN Economic Community จำนวน 10 ประเทศ) ในปี 2558 ของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน จะกลายเป็นจุดเปลี่ยนครั้งสำคัญอีกครั้งหนึ่งของประเทศไทยในทุกด้านทั้งการค้าสินค้าการค้าบริการการค้าเคลื่อนย้ายการลงทุนแรงงาน และเงินทุนซึ่งต้องมีมาตรการระวังปัจจัยเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน กรณีหากบริษัทได้ขายสินค้าแก่นักลงทุนชาวต่างประเทศ เช่น การขายอาคารชุด การป้องกันความเสี่ยงในกรณีนี้ได้ดีที่สุด คือ การขายสินค้าหรือบริการเป็นสกุลเงินบาทเนื่องเพราะแหล่งใช้ไปของเงิน (Use of fund) ของบริษัทในด้านต้นทุนส่วนใหญ่อยู่ในสกุลเงินบาท

2.2.2 ปัจจัยเสี่ยงภายในองค์กร

1. ด้านการเงินและสภาพคล่องทางการเงิน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง หากเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างแรง (Very worst scenario) อาจทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินได้บริษัทจึงถือเป็นนโยบายที่ถือปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง เรื่องการรักษาสภาพคล่อง โดยมุ่งเน้นการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีความเสี่ยงในระดับยอมรับได้ โดยมีความเป็นไปได้ของโครงการอยู่ในระดับสูงนอกจากนี้การเตรียมวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนไว้ ก็เป็นแนวทางที่บริษัทได้ดำเนินการไว้ด้วยแล้วเช่นกัน อันจะนำมาซึ่งความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจให้มีสภาพคล่องเพียงพอ เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เหนือความคาดหมายอย่างแรง

2. ด้านการตลาดและการขายถือเป็นหัวใจในการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างตราสินค้า (Brand) ให้เป็นที่ยอมรับของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่องและ

ยาวนาน โดยการสร้างทีมการบริหารจัดการเพื่อบริการลูกค้าตั้งแต่ก่อนการขายระหว่างการขาย และหลังการขาย อย่างเป็นระบบ อันจะนำมาซึ่งความเชื่อมั่นของผู้บริโภคนอกจากนี้การเปิดช่องทาง การตลาดการขายใหม่ ๆ ก็เป็นส่วนที่บริษัทสามารถนำมาใช้ให้เป็นประโยชน์ได้ เช่นการตลาด อิเล็กทรอนิกส์ (E-Marketing) Social media

3. ด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้ บริษัทประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้น บริษัทจึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ เวลาและต้นทุนให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามเนื่องจากด้านการก่อสร้างและพัฒนา โครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้างการขาดแคลนแรงงานฝีมือ เป็นต้น ดังนั้นบริษัทจึงใช้กลยุทธ์ใน หลากหลายมิติเพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การรวมกลุ่มพันธมิตร ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างร่วมกัน ตลอดจนการแลกเปลี่ยนนวัตกรรมเพื่อให้ได้ สินค้าที่มีคุณภาพดีในเวลาที่กำหนดและต้นทุนที่เหมาะสม

4. ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการมีคำกล่าวว่า “การสรรหาคนดีคนเก่ง นั้นยาก แต่การรักษาคนดีคนเก่งนั้นยากกว่า ” ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของ บริษัทในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ให้ทั้งโอกาส และช่องทางให้พนักงานได้แสดง ความสามารถถือเป็นแนวคิดหลักที่จะทำให้พนักงานรู้ถึงคุณค่าของตนเองและมุ่งมั่นที่จะนำองค์ ความรู้มาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนเป็นการปลูกจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อ ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ

2.3 แนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การบริหารความเสี่ยง (Enterprise Risk Management) คือ กระบวนการที่ปฏิบัติโดย คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและบุคลากรทุกคนในองค์กรเพื่อช่วยในการกำหนดกลยุทธ์และ ดำเนินงาน โดยกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้รับการออกแบบเพื่อให้สามารถบ่งชี้เหตุการณ์ที่อาจ เกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อองค์กร และสามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับเพื่อให้ ได้รับความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลในการบรรลุวัตถุประสงค์ที่องค์กรกำหนดไว้ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

2.3.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร

2.3.2 การกำหนดวัตถุประสงค์

2.3.3 การบ่งชี้เหตุการณ์

2.3.4 การประเมินความเสี่ยง

2.3.5 การตอบสนองความเสี่ยง

2.3.6 กิจกรรมการควบคุม

2.3.7 ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร

2.3.8 การติดตามผล

2.3.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร เป็นพื้นฐานที่สำคัญสำหรับกรอบการบริหารความเสี่ยง สภาพแวดล้อมนี้มีอิทธิพลต่อการกำหนดกลยุทธ์และเป้าหมายขององค์กร การบ่งชี้ ประเมิน และจัดการความเสี่ยง สภาพแวดล้อมภายในองค์กรประกอบด้วยหลายปัจจัย เช่น จริยธรรม วิธีการทำงานของผู้บริหารและบุคลากร รวมถึงปรัชญาและวัฒนธรรมในการบริหารความเสี่ยง

2.3.2 การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting) คือ ขั้นตอนแรกสำหรับกระบวนการบริหารความเสี่ยง องค์กรควรมั่นใจว่าวัตถุประสงค์ที่กำหนดขึ้นมีความสอดคล้องกับเป้าหมายเชิงกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ โดยทั่วไปวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ควรได้รับการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรและสามารถพิจารณาได้ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- ด้านกลยุทธ์ เกี่ยวข้องกับเป้าหมายและพันธกิจในภาพรวมขององค์กร
- ด้านการดำเนินงาน เกี่ยวข้องกับประสิทธิภาพ ผลการปฏิบัติงานและความสามารถในการทำกำไร
- ด้านการรายงาน เกี่ยวข้องกับการรายงานทั้งภายในและภายนอกองค์กร
- ด้านการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย

2.3.3 การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification) การทำธุรกิจมักมีความไม่แน่นอนเกิดขึ้นมากมาย องค์กรไม่สามารถมั่นใจได้ว่าเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งจะเกิดขึ้นหรือไม่ จะต้องพิจารณาถึง

- ปัจจัยความเสี่ยงทุกด้านที่อาจเกิดขึ้น เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การเงิน บุคลากร การปฏิบัติงาน กฎหมาย ภาษีอากร ระบบงาน สิ่งแวดล้อม
- แหล่งความเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร
- ความสัมพันธ์ระหว่างเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

2.3.4 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) เป็นการประเมินโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นต่อวัตถุประสงค์ขณะที่การเกิดเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่ง อาจส่งผลกระทบในระดับต่ำ เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องอาจมีผลกระทบในระดับสูงต่อวัตถุประสงค์ โดยทั่วไปการประเมินความเสี่ยงประกอบด้วย 2 มิติ ดังนี้

- โอกาสที่อาจเกิดขึ้น(Likelihood) เหตุการณ์มีโอกาสดังเกิดขึ้นมากน้อยเพียงใด

- ผลกระทบ (Impact) หากมีเหตุการณ์เกิดขึ้นองค์กรจะได้รับผลกระทบมากน้อยเพียงใด

การประเมินความเสี่ยงสามารถทำได้ทั้งการประเมินเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยพิจารณาทั้งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากภายนอกและภายในองค์กร นอกจากนี้ การประเมินความเสี่ยงควรดำเนินการทั้งก่อนการจัดการความเสี่ยง (Inherent Risk) และหลังจากที่มีการจัดการความเสี่ยงแล้ว (Residual Risk) ปัจจัยที่ควรใช้ในการพิจารณาการจัดการความเสี่ยง เช่น

- การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน
- กระบวนการปฏิบัติงาน
- กิจกรรมการควบคุมภายใน
- โครงสร้างทางธุรกิจและกระบวนการรายงาน
- การวัดผลการปฏิบัติงานและการติดตามผล
- วิธีการติดต่อสื่อสาร
- ทักษะและแนวทางของผู้บริหารเกี่ยวกับความเสี่ยง
- พฤติกรรมขององค์กรที่คาดว่าจะมีและที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- สัญญาและพันธมิตรในปัจจุบัน

2.3.5 การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response) เมื่อความเสี่ยงได้รับการบ่งชี้ และประเมินความสำคัญแล้ว ผู้บริหารต้องประเมินวิธีการจัดการความเสี่ยงที่สามารถนำไปปฏิบัติได้ และผลของการจัดการเหล่านั้น การพิจารณาทางเลือกในการดำเนินการจะต้องคำนึงถึงความเสี่ยงที่ยอมรับได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นเปรียบเทียบกับผลประโยชน์ที่จะได้รับ เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงมีประสิทธิภาพ ผู้บริหารอาจต้องเลือกวิธีการจัดการความเสี่ยงอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือ หลายวิธีรวมกันเพื่อลดระดับโอกาสที่อาจเกิดขึ้น และผลกระทบของเหตุการณ์ให้อยู่ในช่วงที่องค์กรสามารถยอมรับได้ (Risk Tolerance) หลักการตอบสนองความเสี่ยงประกอบด้วย

- การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoid) การดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง
- การร่วมจัดการความเสี่ยง (Risk Share) การร่วมหรือแบ่งความรับผิดชอบกับผู้อื่นในการจัดการความเสี่ยง
 - การลดความเสี่ยง (Risk Reduce) การดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาสที่อาจเกิดขึ้นหรือผลกระทบของความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

- การยอมรับความเสี่ยง (Risk Accept) ความเสี่ยงที่เหลือในปัจจุบันอยู่ในระดับที่ต้องการและยอมรับได้แล้ว โดยไม่ต้องมีการดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาสหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอีก

2.3.6 กิจกรรมการควบคุม (Control Activities) คือ นโยบายและกระบวนการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้มีการจัดการความเสี่ยง เนื่องจากแต่ละองค์กรมีการกำหนดวัตถุประสงค์และเทคนิคการนำไปปฏิบัติเป็นของเฉพาะองค์กร ดังนั้น กิจกรรมการควบคุมจึงมีความแตกต่างกัน การควบคุมเป็นการสะท้อนถึงสภาพแวดล้อมภายในองค์กร ลักษณะธุรกิจ โครงสร้างและวัฒนธรรม ขององค์กร กิจกรรมการควบคุมสำหรับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศสามารถจัดกลุ่มได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ การควบคุมทั่วไป และการควบคุมเฉพาะระบบงาน ซึ่งการควบคุมทั่วไปครอบคลุมถึง โครงสร้างพื้นฐานและการบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ การบริหารความปลอดภัย การจัดซื้อ โปรแกรมสำเร็จรูป การพัฒนาโปรแกรม และการบำรุงรักษา ส่วนการควบคุมเฉพาะระบบงานได้รับการออกแบบเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่ได้รับการบันทึกและประมวลผลมีความครบถ้วน ถูกต้อง และมีอยู่จริง

สิ่งสำคัญประการหนึ่งต่อกิจกรรมการควบคุม คือ การกำหนดบุคลากรภายในองค์กร เพื่อรับผิดชอบการควบคุมนั้น บุคลากรที่ได้รับการมอบหมายกิจกรรมการควบคุมควรมีความรับผิดชอบ ดังนี้

- พิจารณาประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง ที่ได้ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน
- พิจารณาการปฏิบัติเพิ่มเติมที่จำเป็น เพื่อประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง

2.3.7 ข้อมูลการติดต่อสื่อสาร (Information & Communication) เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับองค์กร ในการบ่งชี้ ประเมิน และจัดการความเสี่ยง ข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องทั้งจากภายในและภายนอกควรได้รับการบันทึกและสื่อสารอย่างเหมาะสมทั้งในด้านรูปแบบและเวลา

2.3.8 ข้อการติดตามผล (Monitoring) เป็นการดำเนินการภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ซึ่งประเด็นที่สำคัญของการติดตามผลได้แก่

- การติดตามผลเพื่อให้มั่นใจว่าการจัดการความเสี่ยงมีคุณภาพและมีความเหมาะสม และการบริหารความเสี่ยงได้นำไปประยุกต์ใช้ในทุกระดับ
- ความเสี่ยงทั้งหมดที่มีผลกระทบสำคัญต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรได้รับการรายงานต่อผู้บริหารที่รับผิดชอบ

การติดตามการบริหารความเสี่ยงสามารถทำได้ 2 ลักษณะ คือ การติดตามอย่างต่อเนื่องหรือการติดตามเป็นรายครั้ง และติดตามอย่างต่อเนื่องเป็นการดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ

เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างทันท่วงที และถือเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิบัติงาน ส่วนการติดตามรายครั้ง เป็นการดำเนินการภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้นจะได้รับการแก้ไขอย่างรวดเร็ว หากองค์กรมีการติดตามอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ควรมีการจัดทำรายงานความเสี่ยง เพื่อให้การติดตามการบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

สรุปได้ว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จำแนกประเภทความเสี่ยงให้สอดคล้องกับการกำหนดวัตถุประสงค์ โดยจำแนกออกเป็น 4 ประเภท คือ

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงาน และการดำเนินงานและการนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม หรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยต่าง ๆ เช่น นโยบายรัฐ การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย ปัญหาด้านมวลชน

2. ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operating Risk) เป็นความเสี่ยงที่ธุรกิจต้องเผชิญ โดยเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากบุคคล กระบวนการทำงาน เทคโนโลยี และปัจจัยภายนอก เป็นต้น

3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เช่น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงที่เกิดจาก Counterparty เป็นต้น

4. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการฝ่าฝืนหรือไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับหรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่องค์กรกำหนดขึ้น เช่น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงที่เกิดจาก Counterparty เป็นต้น

เมื่อองค์กรธุรกิจในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกิดปัจจัยเสี่ยงจะใช้วิธีการจัดการความเสี่ยงโดยใช้หลักการตอบสนองความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoid) คือ การดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง

2. การร่วมกันจัดการความเสี่ยง (Risk Share) คือ การร่วมหรือแบ่งความรับผิดชอบกับผู้อื่นในการจัดการความเสี่ยง

3. การลดความเสี่ยง (Risk Reduce) คือ การดำเนินการเพิ่มเติม เพื่อลดโอกาสที่อาจเกิดขึ้นหรือผลกระทบของความเสี่ยง ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

4. การยอมรับ (Risk Accept) คือ ความเสี่ยงที่เหลือในปัจจุบัน อยู่ภายในระดับที่ต้องการและยอมรับได้แล้ว โดยไม่ต้องมีการดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาส หรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอีก

2.4 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อนุชา กุลวิสุทธิ กล่าวว่า อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) ได้แก่ บ้านอยู่อาศัย (Residential Homes) ที่ดินเปล่า (Raw Land) และอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ในรูปแบบค่าเช่า (Income Property) อาทิ โกดังสถานที่เก็บสินค้า (warehouses) อาคารสำนักงาน (Office) อพาร์ทเมนต์ (Apartment buildings) และคอนโดมิเนียม (Condominiums)

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุนสามารถแบ่งตามลักษณะการให้ผลตอบแทนได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการลงทุนระยะยาว (Income Property) คือ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ลงทุนตั้งใจถือครองไว้นาน ๆ เพราะต้องการผลตอบแทนเงินสดเป็นค่าเช่า เช่น อาคารเพื่อพักอาศัย (Income Property) และเพื่อการพาณิชย์ (commercial Property)

2. อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระยะเวลานสั้น ๆ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพื่อเก็งกำไร (Speculative Property) ผู้ลงทุนหวังผลตอบแทนจากการขายทำกำไรจากส่วนต่างของราคา เช่น ที่ดินเปล่าที่ผู้ถือครองไม่ได้คาดหวังผลตอบแทนจากการนำที่ดินมาให้เช่า แต่หวังผลตอบแทนจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่า (Appreciation in Value)

กฤภัทร สิโรตม ได้ให้ความหมายของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ กลุ่มผู้ประกอบการที่แสวงหาผลกำไรจากอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการนำอสังหาริมทรัพย์มาบริหารจัดการให้เกิดรายได้โดยตรง ลักษณะของอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบ่งผู้ประกอบการตามลักษณะกระแสรายได้ ดังนี้

1. ผู้ประกอบการที่มีแหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มที่นำอสังหาริมทรัพย์ มาพัฒนาแล้วขายโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รายได้มีความผันผวนตามภาวะตลาดและเศรษฐกิจ ได้แก่ ผู้ประกอบการขายบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด

2. ผู้ประกอบการที่มีแหล่งรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นกลุ่มที่นำอสังหาริมทรัพย์มาพัฒนาเพื่อเช่าให้กับลูกค้า ซึ่งผู้เช่าจะไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์และจ่ายเป็นค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งรายได้จะมีความผันผวนต่อภาวะเศรษฐกิจน้อยกว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้ประกอบการให้เช่าอาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า เป็นต้น

การประกอบการอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยสำคัญหลัก ๆ ดังต่อไปนี้

1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดเพราะถ้าโครงการอยู่ในทำเลที่ตั้งดี ย่อมมีโอกาสขายได้มาก เช่น อยู่ในใจกลางเมือง ใกล้ท่าอากาศยานสำหรับผู้ที่ต้องการเดินทางไปกลับ

ต่างประเทศ การจรรยาบรรณและใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นสถานียรถไฟฟ้า โรงเรียน ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

2. การบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างมีราคาเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงเกือบตลอดเวลา เช่น ราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อราคาวัสดุก่อสร้างทำให้การบริหารต้นทุนและราคาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ยาก หรืออาจกล่าวได้ ว่า การก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างเป็นสิ่งสำคัญที่ทำให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จได้

3. การวิจัยและพัฒนา อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องมีการวิจัยและพัฒนาให้ทันสมัยอย่างต่อเนื่อง ทางด้านการตลาดต้องมีการสำรวจ ความต้องการความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ต้องการมีบ้าน โดยมีแบบสอบถามที่มีรายละเอียดที่ชัดเจน เช่น รายได้ ทำเลที่ต้องการ ขนาดบ้านและที่ดิน แบบสถาปัตยกรรม

4. การบริการหลังการขาย ถ้ามีการให้บริการหลังการขายเป็นอย่างดี ผู้บริโภคก็จะเกิดการบอกต่อถึงการให้บริการของบริษัท ทำให้โครงการที่เปิดให้จองมีความน่าสนใจมากขึ้น

5. กลุ่มเป้าหมายลูกค้า จะคำนึงถึงระดับรายได้ของผู้บริโภค โดยแบ่งตามรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภค เพื่อพัฒนารูปแบบสินค้าให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค

6. กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเกี่ยวข้องกับกฎหมายต่าง ๆ ค่อนข้างมาก เช่น เทศบัญญัติ กฎหมายผังเมือง ซึ่งต้องได้รับการขออนุญาตจากทางราชการ

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ภาวะเศรษฐกิจ ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540-2545 เกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย การขยายงานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากการที่รัฐบาลชะลอการใช้จ่ายงบประมาณในด้านการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ทำให้โครงการขยายตัวได้ช้าลง

2. การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภค ถ้าดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการและผู้บริโภคต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น เนื่องจากใช้แหล่งเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์

3. ความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง ราคาวัตถุดิบ ซึ่งเป็นวัสดุก่อสร้างหลักมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นหลังจากการประกาศใช้อัตราลอยตัวและราคาน้ำมันก็มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องแบกรับภาระต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

4. ด้านแรงงาน เนื่องจากผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นใหม่จำนวนมากและมีการขยายโครงการเพิ่มมากขึ้น แรงงานด้านการก่อสร้างเริ่มขาดแคลนและไม่มีคุณภาพ อาจทำให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักและไม่สามารถส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าได้ตรงเวลา

5. การเปลี่ยนแปลงกฎหมายต่าง ๆ กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินและการก่อสร้างที่บังคับใช้ได้มีการปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันอยู่เสมอ เช่น กฎหมายผังเมืองปรับเปลี่ยนทุก ๆ 5 ปี

6. การส่งเสริมของภาครัฐบาล ราชการ เป็นหน่วยงานที่สามารถทำให้อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงได้ การกระตุ้นและส่งเสริมด้วยมาตรการทางด้านภาษี และดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็สามารถช่วยให้อุตสาหกรรมนี้พัฒนาไปได้

7. เทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยีในการก่อสร้างแบบใหม่ ๆ รวมถึงวัสดุก่อสร้างแบบใหม่ที่มีความสะดวกและประหยัดต้นทุนในการดำเนินงานมากขึ้น

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทวีศิลป์ ขวัญทอง (2549) ศึกษาปัจจัยเสี่ยงที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ผลการวิจัย พบว่าการประเมินความเสี่ยงจากการเกิดอุบัติเหตุ เมื่อพิจารณาถึงการเกิดอุบัติเหตุในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตัวแปรที่ทำให้เกิดอุบัติเหตุมี 2 ตัวแปร คือ แพนกเย็บเสื้อผ้า และด้านความรู้ของพนักงาน ซึ่งผลของอุบัติเหตุที่ได้รับ คือ ความเสี่ยงที่จะเกิดอันตรายหยุดงานเกิน 3 วัน มีโอกาสความน่าจะเป็นที่จะได้รับอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงาน 0.0201 หยุดงานไม่เกิน 3 วัน 0.9798 และความน่าจะเป็นที่ผู้ปฏิบัติงานไม่เกิดอุบัติเหตุ 0.000

สมชัย วิฒฐานนท์ (2551) ศึกษาปัจจัยเสี่ยงที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตแก้ว กระจกศึกษา โรงงานผลิตขวดแก้ว พบว่า การประเมินความเสี่ยงจากการเกิดอุบัติเหตุเมื่อพิจารณาถึงการเกิดอุบัติเหตุในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตแก้ว กระจกศึกษา โรงงานผลิตขวดแก้ว ตัวแปรที่ส่งผลต่อการเกิดอุบัติเหตุ มี 3 ตัวแปร คือ อายุ (26 – 30) ปี ตำแหน่งงาน (หัวหน้าแผนก/พนักงาน) และชั่วโมงปฏิบัติงาน (8 ชั่วโมง) ความเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานมากที่สุด คือ หยุดงานเกิน 3 วัน ด้วยความน่าจะเป็นเท่ากับ 4.547

ธงชัย ธนะดำรงชัยพร (2543) การศึกษาปัจจัยเสี่ยงและความยุติธรรมของสัญญาจ้างราชการที่มีผลต่อสภาพคล่องของโครงการก่อสร้าง พบว่า ปัจจัยเสี่ยงที่มีความสำคัญมากที่สุด และมีระดับความยุติธรรมน้อยที่สุด ในทัศนคติของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม คือ ปัจจัยด้านสถานะเงินเฟ้อของประเทศที่ทำให้ค่าวัสดุและแรงงานสูงขึ้น ปัจจัยด้านผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ปัจจัยด้าน

ระยะเวลาการเบิกจ่ายที่ล่าช้า จากที่ระบุไว้ในสัญญา และปัจจัยด้านข้อตกลงจากการเปลี่ยนแปลงงาน ที่เกิดนอกเหนือจากสัญญา การศึกษานี้ยังได้ทำการเปรียบเทียบสัญญาจ้างราชการ กับสัญญามาตรฐาน FIDIC แตกต่างกันในรายละเอียด คือ ปัจจัยด้านความล่าช้าของแบบก่อสร้าง การประสานงานและการสั่งการของผู้ว่าจ้าง ปัจจัยด้านสถานะเงินเฟ้อของประเทศของประเทศที่ทำให้ค่าวัสดุและค่าแรงงานสูงขึ้น ปัจจัยด้านผลกระทบจากสถานะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ ปัจจัยด้านระยะเวลาที่เบิกจ่ายล่าช้า จากที่ระบุไว้ในสัญญา ปัจจัยด้านสภาพพื้นดิน บริเวณก่อสร้าง โครงการ และปัจจัยด้านเหตุสุดวิสัย และภัยธรรมชาติ

พัชรลักษณ์ สุวรรณ (2008) ศึกษาปัจจัยเสี่ยงต่อการตั้งครุภัณฑ์ไม่พึงประสงค์ในวัยรุ่นน เขตเมือง จ .เชียงใหม่ พบว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดการตั้งครุภัณฑ์ไม่พึงประสงค์เกิดจากปัจจัยเสี่ยงต่อการตั้งครุภัณฑ์ไม่พึงประสงค์ ในวัยรุ่นนเขตเมืองเชียงใหม่ เป็นดังนี้

1. ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยด้านสื่อต่าง ๆ โดยเฉพาะสื่อประเภทวิทยุอารมณ์เพศเผยแพร่ของสื่อต่าง ๆ มักทำให้เด็กวัยรุ่น อยากเลียนแบบการกระทำ ปัจจัยด้านวัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การถูกเนื้อต้องตัวกลายเป็นเรื่องธรรมดา พรหมจรรย์เป็นสิ่งที่ถูกมองข้าม และไม่มี ความสำคัญ การเสียพรหมจรรย์ก่อนเข้าพิธีแต่งงานกลายเป็นสิ่งที่ยอมรับได้ เป็นต้น การเลี้ยงดูของครอบครัวมีส่วนสร้างทัศนคติเรื่องเพศกับลูก และการอยู่หอพักทำให้เด็กมีความเป็นอิสระในการใช้ชีวิตมากขึ้น โดยเฉพาะการคบเพื่อนต่างเพศ

2. ปัจจัยภายใน ได้แก่ การได้รับค วามรู้ไม่ถูกต้องเกี่ยวกับการคุมกำเนิด เมื่อเกิดความสงสัยมักปรึกษาเพื่อน ทำให้ได้รับความรู้ที่ผิด มีความเชื่อไม่ถูกต้อง เกี่ยวกับวิธีการคุมกำเนิด เช่น เชื่อว่าการรับประทานยาเม็ดคุมกำเนิดทำให้อ้วน เกิดสิวฝ้า หน้าอกและบั้นท้ายหย่อน เป็นสาเหตุให้วัยรุ่นส่วนใหญ่ หลีกเลี่ยงวิธีการคุมกำเนิด โดยการรับประทานยาคุมกำเนิด การที่วัยรุ่นหญิงเกรงใจ คู่รักมักทำให้ไม่มีการคุมกำเนิด

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเรื่องความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีวิธีการดังต่อไปนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษานี้ คือ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากรายงานข้อมูลประจำปี 554 จำนวน 59 บริษัท ดังนี้

1. บริษัท กฤษดามหานคร จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท แกรนด์คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัท คริสเตียนีและนิลเส็น (ไทย) จำกัด (มหาชน)
4. บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
5. บริษัท เค.ซี.พรีอเพอดี จำกัด (มหาชน)
6. บริษัท เคปเปล ไทย พรีอเพอดี จำกัด (มหาชน)
7. บริษัท ช.การช่าง จำกัด (มหาชน)
8. บริษัท ชาญอัสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
9. บริษัท ซินเท็กคอนตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
10. บริษัท ซิโน-ไทย อินจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
11. บริษัท ซีฟโก้ จำกัด (มหาชน)
12. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
13. บริษัท โตโย-ไทย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
14. บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
15. บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
16. บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
17. บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)
18. บริษัท แนเซอร์วัลพาร์ค จำกัด (มหาชน)
19. บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
20. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

21. บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)
22. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
23. บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน)
24. บริษัท ปรีชา กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
25. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
26. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
27. บริษัท พรินซ์ จำกัด (มหาชน)
28. บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
29. บริษัท พีเออี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
30. บริษัท เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)
31. บริษัท มั่นคง เคหะการ จำกัด (มหาชน)
32. บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
33. บริษัท เมโทรสตาร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
34. บริษัท ยูนิค เอ็นจิเนียริงแอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)
35. บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
36. บริษัท รสาพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
37. บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน)
38. บริษัท ลลิลพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
39. บริษัท แลนด์เอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
40. บริษัท วีจีเอ็มคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
41. บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)
42. บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
43. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
44. บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)
45. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
46. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
47. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
48. บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
49. บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

50. บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
51. บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)
52. บริษัท อีเอ็ม ซี จำกัด (มหาชน)
53. บริษัท เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้น จำกัด (มหาชน)
54. บริษัท เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)
55. บริษัท เอ็นเนอร์ยี เอิร์ธ จำกัด (มหาชน)
56. บริษัท เอ็ม พี เค จำกัด (มหาชน)
57. บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)
58. บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
59. บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือวิจัยเป็นแบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยจำแนกความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มี 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตอนที่ 2 แบบสรุปการตอบสนองความเสี่ยงตามแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูล (Secondary) เก็บข้อมูลจากรายงานข้อมูลประจำปี (56-1) เรื่องปัจจัยเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2554

3.4 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

1. สรุปข้อมูลปัจจัยความเสี่ยง หรือประเภทความเสี่ยงจากแบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงตามแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 4 ด้าน ที่มีลักษณะเป็นแบบตรวจสอบรายการ (Check-List) ใช้วิธีการหาค่าความถี่ (Frequency) แล้วสรุปออกมาเป็นค่าร้อยละ (Percentage)

2. สรุปข้อมูลการตอบสนองความถี่ จากแบบสรุปการตอบสนองความถี่ของตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีลักษณะเป็นแบบตรวจสอบรายการ(Check-List) ใช้วิธีการหาค่าความถี่
(Frequency) แล้วสรุปออกมาเป็นค่าร้อยละ (percentage)



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์และการนำเสนอผลการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนอง ความเสี่ยง ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี 2554 นำเสนอโดยตารางประกอบการบรรยาย แบ่งเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นแบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงตามแนวทางในการจัดการความเสี่ยง ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้าน ได้แก่ 1. ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2. ด้านการดำเนินงาน (Operating) 3. ด้านการเงิน (Financial Risk) 4. ด้านปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance Risk)

ตอนที่ 2 เป็นแบบสรุปการตอบสนองความเสี่ยงตามแนวทางในการตอบสนองความเสี่ยงของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 4 ด้าน ได้แก่ 1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoid) 2. การร่วมกัน จัดการความเสี่ยง (Risk Share) 3. การลดความเสี่ยง (Risk Reduce) 4. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Accept)

4.1 ผลการวิเคราะห์

ตอนที่ 1 เป็นแบบสรุปปัจจัยความเสี่ยง ตามแนวทางการจัดการความเสี่ยง ของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 4 ด้าน ได้แก่ ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน และด้านการ ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ปัจจัยความเสี่ยง : ด้านกลยุทธ์	จำนวน (ความถี่)	ร้อยละ	อันดับ
นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ	4	7.14	5
การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ	15	26.79	2
คู่แข่งขั้น	22	39.29	1
การขยายการลงทุน	6	10.71	4
การจัดหาที่ดิน	9	16.07	3
รวม	56.00	100.00	

ผลจากตารางที่ 4.1 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัย ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ โดยสามารถจำแนกตามปัจจัยความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยงเรื่องคู่แข่ง จำนวนความถี่ 22 คิดเป็นร้อยละ 39.29 เรื่องการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จำนวนความถี่ 15 คิดเป็นร้อยละ 26.79 เรื่องการจัดหาที่ดิน จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 16.07 เรื่องการขยายการลงทุน จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 10.71 เรื่องนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ จำนวนความถี่ 4 คิดเป็น ร้อยละ 7.14 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ เรื่องคู่แข่งมากที่สุด

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

ปัจจัยความเสี่ยง : ด้านการดำเนินงาน	จำนวน (ความถี่)	ร้อยละ	อันดับ
ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	28	20.29	2
แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	28	20.29	2
ราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน	40	28.99	1
การเมืองการปกครอง/เศรษฐกิจ	28	20.29	2
ความล่าช้าของโครงการ	14	10.14	3
รวม	138.00	100.00	

ผลจากตารางที่ 4.2 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงงานการดำเนินงาน โดยสามารถจำแนกตามปัจจัยความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยงเรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง /ที่ดิน จำนวนความถี่ 40 คิดเป็นร้อยละ 28.99 เรื่องภัยธรรมชาติ/อุทกภัย จำนวนความถี่ 28 คิดเป็นอัตราร้อยละ 20.29 เรื่องแรงงาน /บุคลากร /ผู้รับเหมา จำนวนความถี่ 28 คิดเป็นร้อยละ 20.29 เรื่องการเมืองการปกครอง/เศรษฐกิจ จำนวนความถี่ 28 ร้อยละ 20.29 และเรื่องความล่าช้าของโครงการ จำนวนความถี่ 14 คิดเป็นร้อยละ 10.14 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน มากที่สุด

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยง : ด้านการเงิน	จำนวน (ความถี่)	ร้อยละ	อันดับ
อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	28	31.11	1
การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	20	22.22	2
สถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ	13	14.44	5
รายได้/การรับชำระเงิน	15	16.67	3
สภาพคล่อง	14	15.56	4
รวม	90.00	100.00	

ผลจากตารางที่ 4.3 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน โดยสามารถจำแนกตามปัจจัยความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยง เรื่องอัตราดอกเบี้ย /อัตราแลกเปลี่ยน จำนวนความถี่ 28 คิดเป็นร้อยละ 31.11 เรื่องการลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน จำนวนความถี่ 20 คิดเป็นร้อยละ 22.22 เรื่องรายได้/การรับชำระเงิน จำนวนความถี่ 15 คิดเป็น ร้อยละ 16.67 เรื่องสภาพคล่องคิดเป็นร้อยละ15.56 เรื่องสถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ คิดเป็นร้อยละ 14.44 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน เรื่องอัตราดอกเบี้ย /อัตราแลกเปลี่ยน มากที่สุด

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย

ปัจจัยความเสี่ยง : ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย	จำนวน (ความถี่)	ร้อยละ	อันดับ
ข้อพิพาททางกฎหมาย	5	71.43	1
การยกเลิกสัญญา	2	28.57	2
รวม	7.00	100.00	

ผลจากตารางที่ 4.4 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยสามารถจำแนกตามปัจจัยความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท นำเสนอปัจจัยความเสี่ยง เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย จำนวนความถี่ 5 คิดเป็นร้อยละ 71.43 เรื่องการยกเลิกสัญญา จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 28.57 สรุปได้ว่า บริษัทให้ความสำคัญกับปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย มากที่สุด

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

การตอบสนองความเสี่ยง : ด้านกลยุทธ์	การหลีกเลี่ยง ความเสี่ยง	การร่วมกันจัดการ ความเสี่ยง	การลด ความเสี่ยง	การยอมรับ ความเสี่ยง	รวม
นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ	-	1	1	2	4
ร้อยละ		25.00	25.00	50.00	100.00
การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ	-	-	10	5	15
ร้อยละ	-	-	66.67	33.33	100.00
คู่แข่งขั้น	1	1	17	3	22
ร้อยละ	4.55	4.55	77.27	13.64	100.00
การขยายการลงทุน	2	1	3	-	6
ร้อยละ	33.33	16.67	50.00	-	100.00
การจัดหาที่ดิน	-	-	9	-	9
ร้อยละ	-	-	100.00	-	100.00
รวม	3	3	40	10	56
ร้อยละ	5.36	5.36	71.43	17.86	100.00

สรุปผลจากตารางที่ 4.5 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านกลยุทธ์ โดยสามารถสรุปผลการตอบสนองความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท มีการตอบสนองความเสี่ยงเรื่องนโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ มีการตอบสนองความเสี่ยงโดยการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 50 การร่วมกันจัดการความเสี่ยงจำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 25 และการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 25 เรื่องการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 10 คิดเป็นร้อยละ 66.67 การยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 5 คิดเป็นร้อยละ 33.33 เรื่องคู่แข่งขั้น มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 17 คิดเป็นร้อยละ 77.27 การยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 13.64 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 4.55 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 4.55 เรื่องการขยายการลงทุน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 50 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 33.33 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 16.67 เรื่องการจัดหาที่ดิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 100 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยง

ด้านกลยุทธ์ ใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุดในการตอบสนองความเสี่ยง จำนวนความถี่ 40 คิดเป็นร้อยละ 71.43

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน

การตอบสนองความเสี่ยง : ด้านการดำเนินงาน	การหลีกเลี่ยง ความเสี่ยง	การร่วมกันจัดการ ความเสี่ยง	การลด ความเสี่ยง	การยอมรับ ความเสี่ยง	รวม
ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	2	1	24	1	28
ร้อยละ	7.14	3.57	85.71	3.57	100.00
แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	2	7	19	-	28
ร้อยละ	7.14	25.00	67.86	-	100.00
ราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน	2	4	32	2	40
ร้อยละ	5.00	10.00	80.00	5.00	100.00
การเมืองการปกครอง/เศรษฐกิจ	3	3	19	3	28
ร้อยละ	10.71	10.71	67.86	10.71	100.00
ความล่าช้าของโครงการ	7	2	5	-	14
ร้อยละ	50.00	14.29	35.71	-	100.00
รวม	16	17	99	6	138
ร้อยละ	11.59	12.32	71.74	4.35	100.00

สรุปผลจากตารางที่ 4.6 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านการดำเนินงาน โดยสามารถสรุปผลการตอบสนองความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท มีการตอบสนองความเสี่ยง เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 32 คิดเป็นร้อยละ 80.00 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 10.00 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 5.00 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวน ความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 5.00 เรื่องภัยธรรมชาติ/อุทกภัย มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยงจำนวนความถี่ 24 คิดเป็นร้อยละ 85.71 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 7.14 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 3.57 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 3.57 เรื่องแรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 19 คิดเป็นร้อยละ 67.86 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 7 คิดเป็นร้อยละ 25 และการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวน ความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 7.14 เรื่องการเมืองการปกครองเศรษฐกิจ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 19 คิดเป็นร้อยละ 67.86 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็น

ร้อยละ 10.71 การร่วมกันจัดการความเสี่ยงจำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.71 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.71 เรื่องความล่าช้าของโครงการมีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 7 คิดเป็นร้อยละ 50 การลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 5 คิดเป็นร้อยละ 35.71 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 14.29 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงานใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด ในการตอบสนองความเสี่ยง จำนวนความถี่ 99 คิดเป็นร้อยละ 71.74

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านการเงิน

การตอบสนองความเสี่ยง :	การหลีกเลี่ยง	การร่วมกันจัดการ	การลด	การยอมรับ	รวม
ด้านการเงิน	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง	
อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	1	4	19	4	28
ร้อยละ	3.57	14.29	67.86	14.29	100.00
การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	2	7	9	2	20
ร้อยละ	10.00	35.00	45.00	10.00	100.00
สถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ	2	2	9	-	13
ร้อยละ	15.38	15.38	69.23	-	100.00
รายได้/การรับชำระเงิน	3	-	11	1	15
ร้อยละ	20.00	-	73.33	6.67	100.00
สภาพคล่อง	-	-	12	2	14
ร้อยละ	-	-	85.71	14.29	100.00
รวม	8	13	60	9	90
ร้อยละ	8.89	14.44	66.67	10.00	100.00

สรุปผลจากตารางที่ 4.7 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านการเงิน โดยสามารถสรุปผลการตอบสนองความเสี่ยง ได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท มีการตอบสนองความเสี่ยง เรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 19 คิดเป็นร้อยละ 67.86 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 14.29 การยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 14.29 และการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 3.57 เรื่องการลงทุน /การให้กู้ยืม /การค้าประกัน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 45.00 การร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 7 คิดเป็นร้อยละ 35.00

การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 10.00 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 10.00 เรื่องสถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 9 คิดเป็นร้อยละ 69.23 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 15.38 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 15.38 เรื่องรายได้/การรับชำระเงิน มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 11 คิดเป็นร้อยละ 73.33 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 20.00 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 6.67 เรื่องสภาพคล่อง มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 85.71 และการยอมรับความเสี่ยง จำนวนความถี่ 2 คิดเป็นร้อยละ 14.29 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงิน ใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุดในการตอบสนองความเสี่ยง จำนวนความถี่ 60 คิดเป็นร้อยละ 66.67

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวน (ความถี่) และร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยงด้านการ

การตอบสนองความเสี่ยง :	การหลีกเลี่ยง	การร่วมกันจัดการ	การลด	การยอมรับ	รวม
ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง	ความเสี่ยง	
ข้อพิพาททางกฎหมาย	-	1	4	-	5
ร้อยละ	-	20.00	80.00	-	100.00
การยกเลิกสัญญา	1	1	-	-	2
ร้อยละ	50.00	50.00	-	-	100.00
รวม	1	2	4	-	7
ร้อยละ	14.29	28.57	57.14	-	100.00

สรุปผลจากตารางที่ 4.8 แสดงถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล จำนวนความถี่และค่าร้อยละของการตอบสนองความเสี่ยง ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยสามารถสรุปผลการตอบสนองความเสี่ยงได้ดังนี้

จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 59 บริษัท มีการตอบสนองความเสี่ยง เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย มีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการลดความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 80.00 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 20.00 เรื่องการยกเลิกสัญญามีการตอบสนองความเสี่ยง โดยการหลีกเลี่ยงความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 50.00 และการร่วมกันจัดการความเสี่ยง จำนวนความถี่ 1 คิดเป็นร้อยละ 50.00 สรุปได้ว่า ปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุดในการตอบสนองความเสี่ยง จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 57.14

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจำแนก ปัจจัยเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยง สามารถสรุปผลการค้นคว้า ออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 สรุปผลปัจจัยความเสี่ยงตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 4 ด้าน ได้แก่

1. ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและการดำเนินงาน และการนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม หรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยต่าง ๆ
2. ด้านการดำเนินงาน (Operating) เป็นความเสี่ยงที่ธุรกิจต้องเผชิญ โดยเป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากบุคคล กระบวนการทำงาน เทคโนโลยี และปัจจัยภายนอก
3. ด้านการเงิน (Financial Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เช่น ความผันผวนของดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน และความเสี่ยงที่เกิดจาก Counterparty
4. ด้านปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ (Compliance Risk) เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการฝ่าฝืนหรือไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบ ข้อบังคับ หรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบาย และวิธีปฏิบัติงาน

ตอนที่ 2 สรุปผลการตอบสนองความเสี่ยง ตามแนวทางการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่

1. การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoid) เป็นการดำเนินการเพื่อไม่ให้เหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงเกิดขึ้น
2. การร่วมกันจัดการความเสี่ยง (Risk Share) เป็นการดำเนินการโดยการแบ่งความรับผิดชอบไปให้ผู้อื่น
3. การลดความเสี่ยง (Risk Reduce) เป็นการดำเนินการเพื่อลดโอกาสที่อาจเกิดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
4. การยอมรับความเสี่ยง (Risk Accept) เป็นการยอมรับความเสี่ยงที่เหลือในปัจจุบันว่าอยู่ในระดับที่ต้องการ

5.1 สรุปผลการวิจัย

ตอนที่ 1 ผลสรุปปัจจัยความเสี่ยงตามแนวทางในการจัดการความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านกลยุทธ์ ด้านการดำเนินงาน ด้านการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 บริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญมากที่สุดในแต่ละด้าน คือ ด้านกลยุทธ์ เรื่องการแข่งขัน จำนวน 22 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 39.29 ด้านการดำเนินงาน เรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน จำนวน 40 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 28.99 ด้านการเงิน เรื่องอัตราดอกเบี้ย /อัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 28 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 31.11 ด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ เรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย จำนวน 7 บริษัท คิดเป็นร้อยละ 71.43

ตอนที่ 2 ผลสรุปการตอบสนองความเสี่ยงตามหลักการตอบสนองความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 บริษัท บริษัทที่มีปัจจัยความเสี่ยงมีการตอบสนองความเสี่ยงด้านกลยุทธ์มีการตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 40 คิดเป็นร้อยละ 71.43 ด้านการดำเนินงานมีการตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 99 คิดเป็นร้อยละ 71.74 ด้านการเงินมีการตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 60 คิดเป็นร้อยละ 66.67 และด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์มีการตอบสนองความเสี่ยงโดยใช้วิธีการลดความเสี่ยงมากที่สุด จำนวนความถี่ 4 คิดเป็นร้อยละ 57.14

5.2 การอภิปรายผลการวิจัย

จากผลการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากการจำแนกปัจจัยความเสี่ยง พบว่า ปัจจัยความเสี่ยงขององค์กรที่สำคัญ ได้แก่ ปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เรื่องคู่แข่ง ข้น บริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันสูง ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ รวมถึงการนำกลยุทธ์ทางการตลาดมาใช้อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขายทำให้มีการแข่งขันเพิ่มมากขึ้นปัจจัยความเสี่ยงด้านการดำเนินงานเรื่อง

ราคาวัสดุก่อสร้าง /ที่ดิน บริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะถ้าราคาวัสดุก่อสร้างและที่ดิน เพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนหลักในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการประกอบการของบริษัทซึ่งในปี 2554 ได้มีการปรับราคาเหล็ก ผลิตภัณฑ์จากเหล็ก และซีเมนต์เพิ่มขึ้น เนื่องจากช่วงปลายปีเกิดวิกฤตน้ำท่วมในหลายพื้นที่ ทำให้มีการปรับราคาสินค้าหมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต สุขภัณฑ์ และราคาวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ ปัจจัยความเสี่ยงด้านการเงินเรื่องอัตราดอกเบี้ย /อัตราแลกเปลี่ยนบริษัทให้ความสำคัญมากที่สุดเพราะที่สุด เพราะความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยน อาจส่งผลให้การดำเนินงานมีต้นทุนที่สูงขึ้น ทำให้ผลตอบแทนหรือกำไรลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อการขยายธุรกิจในอนาคตของบริษัทปัจจัยความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายเรื่องข้อพิพาททางกฎหมาย บริษัทให้ความสำคัญมากที่สุด เพราะการประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ไม่ว่าจะดำเนินการก่อสร้างด้วยวิธีการใดก็ตาม ย่อมต้องส่งผลกระทบต่อบริเวณแวดล้อมและผู้อาศัยข้างเคียงโครงการก่อสร้างในระดับความเสียหายอาจจะมากหรือน้อยแล้วแต่ผลกระทบที่เกิดขึ้น ถ้ามีเป็นจำนวนมากอาจส่งผลกระทบต่อรายงานการเงินของบริษัทได้

การตอบสนองความเสี่ยง พบว่า องค์กรที่มีความเสี่ยงด้านกลยุทธ์เรื่องคู่แข่งขันมีการตอบสนองความเสี่ยงด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยบริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแต่ละโครงการก่อนการลงทุน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น และขยายการลงทุนในธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้ครอบคลุมฐานลูกค้ามากขึ้น ทำให้ลดความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น หากบริษัทไม่สามารถลดความเสี่ยงเรื่องคู่แข่งได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท การของบริษัท ด้านการดำเนินงานเรื่องราคาวัสดุก่อสร้าง /ที่ดินมีการตอบสนองความเสี่ยงด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยการจัดหาวัสดุก่อสร้างจากแหล่งที่เชื่อถือได้ โดยสั่งซื้อจำนวนมากและทำสัญญาในระยะยาว ในราคาคงที่ โดยมีการส่งมอบสินค้าเป็นระยะ ๆ ซึ่งผู้ขายสามารถจัดหามาได้และบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้เพราะต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างและที่ดิน มีผลต่อต้นทุนการดำเนินงานของบริษัท ถ้าไม่สามารถลดความเสี่ยงได้ อาจมีผลต่อกำไร /ขาดทุนของบริษัทได้ด้านการเงินเรื่องอัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยนมีการตอบสนองความเสี่ยงด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยบริษัทเจรจาต่อรองการสั่งซื้อวัตถุดิบผ่านตัวแทนจัดจำหน่ายด้วยเงินบาทสำหรับงานในประเทศ และในส่วนของรายได้ที่เป็นเงินตราต่างประเทศสำหรับงานในต่างประเทศได้กำหนดให้ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของโครงการเป็นเงินตราต่างประเทศสกุลเดียวกัน เพื่อทำให้สัดส่วนที่มีความเสี่ยงลดน้อยลง และมีการลดความเสี่ยงโดยการทำสัญญาซื้อขายเงินตราล่วงหน้า ด้านการปฏิบัติตามกฎหมายเรื่องข้อพิพาททางกฎหมายมีการตอบสนองความเสี่ยง ด้วยการลดความเสี่ยงมากที่สุด โดยก่อนที่บริษัท

จะเริ่มก่อสร้างได้มีการทำประกันความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากสาเหตุของการก่อสร้าง รวมทั้งมีการทำ Pre Servay ก่อนเริ่มงานเสมอ และในส่วนของเจ้าของโครงการบริษัทได้มีการวาง Bond ประกันผลงานให้กับเจ้าของโครงการประมาณ ประมาณ 1-2 ปี เพื่อลดความเสี่ยง

5.3 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

จากการศึกษาปัจจัยความ เสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าองค์กรที่มีปัจจัยความเสี่ยง ส่วนมากให้ความสำคัญกับมาตรการตอบสนองความเสี่ยง โดยวิธีการลดความเสี่ยง คือ พยายามดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อลดโอกาสที่อาจเกิดขึ้นหรือผลกระทบของความเสี่ยงให้เหลือน้อยที่สุด หรืออยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

5.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องในอนาคต

การค้นคว้าอิสระครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉพาะกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้นจากผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยความเสี่ยงสามารถเกิดขึ้นกับทุกองค์กร จึงควรให้ความสำคัญกับการศึกษาปัจจัยความเสี่ยงและการตอบสนองความเสี่ยงของแต่ละกลุ่มธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยงที่ธุรกิจจะได้รับความเสียหาย หรือสูญเสียผลประโยชน์ และหวังว่าจะมีผู้สนใจทำการศึกษา ค้นคว้าเพิ่มเติม ในองค์กรหรือธุรกิจอื่น ๆ เพื่อเป็นแนวทางให้กับผู้ที่สนใจต่อไป

บรรณานุกรม

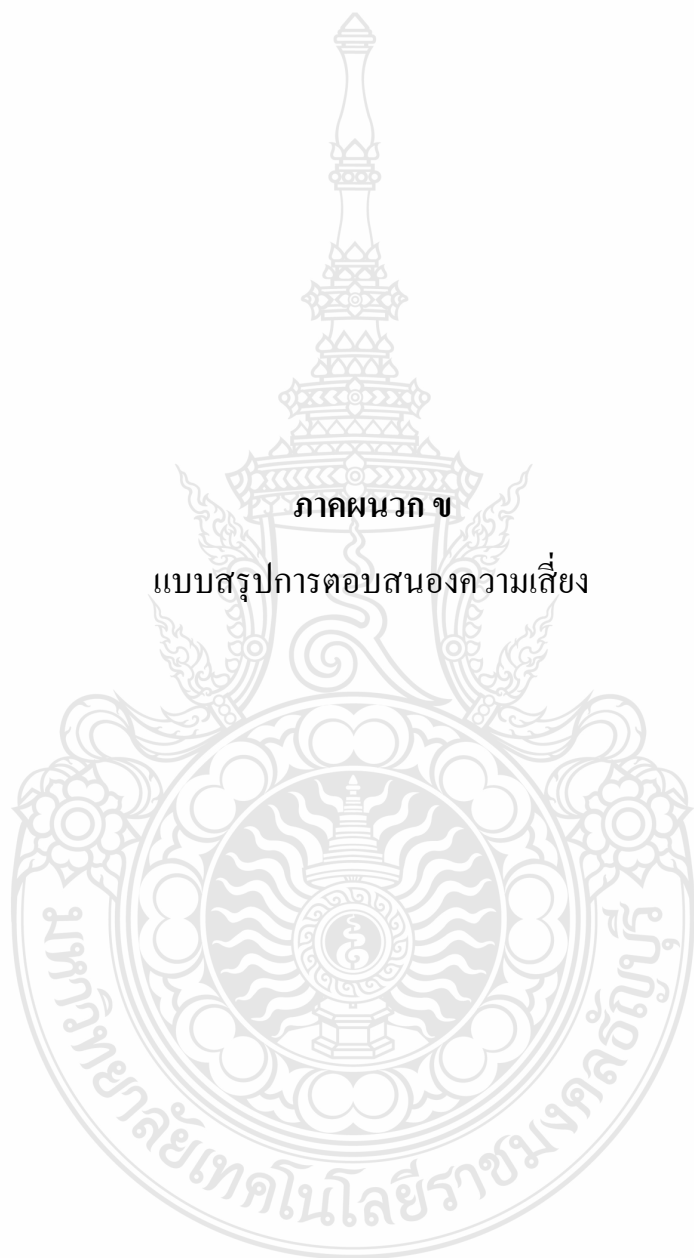
- กุลภัทร ตีตรคม. 2549. การวิเคราะห์หลักทรัพย์ทฤษฎีและภาคปฏิบัติ. กรุงเทพมหานคร : คูมายเบส.
- เจริญ เกษภูววัลย์. 2550. การบริหารความเสี่ยง. กรุงเทพมหานคร : พอดี.
- ชัยเสถียร พรหมศรี. 2550. การบริหารความเสี่ยง. กรุงเทพมหานคร : ออฟเซ็คริเอชั่น.
- ณัฐพร พันธุ์อุดม. 2549. แนวทางการควบคุมภายในที่ดี. กรุงเทพมหานคร : อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์
พับลิชชิ่ง.
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. 2540. แนวทางการจัดระบบการควบคุมภายใน. กรุงเทพมหานคร :
บุญศิริการพิมพ์.
- ทวีศิลป์ ขวัญทอง. 2549. การศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานในโรงงาน
อุตสาหกรรมผลิตเสื้อผ้าสำเร็จรูปในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี.
- ธงชัย ธนะดำรงชัยพร. 2543. ปัจจัยเสี่ยงและความยุติธรรมของสัญญาจ้างราชการที่ส่งผลต่อสภาพ
คล่องของโครงการก่อสร้าง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี
พระจอมเกล้าธนบุรี.
- พัชรลักษณ์ สุวรรณ. 2008. ปัจจัยเสี่ยงต่อการตั้งครุภัณฑ์ไม่พึงประสงค์ในวัยรุ่นนเขตเมืองจังหวัด
เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส. 2547. แนวทางการบริหารความเสี่ยง. ฉบับที่ 2.
กรุงเทพมหานคร : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.
- สมชัย วิไลฐานนท์. 2551. ปัจจัยที่ก่อให้เกิดอุบัติเหตุจากการปฏิบัติงานในโรงงานอุตสาหกรรมผลิตแก้ว
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี.

ภาคผนวก





ภาคผนวก ก
แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยง



ภาคผนวก ข

แบบสรุปการตอบสนองความเสี่ยง

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	13. บ.โตโย-ไทย คอร์ปอเรชั่น (TTCL)	14. บ.ไทยคอน อินดัสเทรียลฯ (TICON)	15. บ.ไทยพัฒนา วิทยาลัยการเกษตรกรรม (TFD)	16. บ.นวนคร (NNCL)	17. บ.นวัตน์พัฒนาการ (NWR)	18. บ.เนเจอร์พาร์ค (N-PARK)	19. บ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ (NOBLE)	20. บ.บงกคเคแลนด์ (BLAND)	21. บ.บ้านร็อคคาร์เด็น (BROCK)	22. บ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS)	23. บ.ปรีญสิริ (PRIN)	24. บ.ปรีชา กรุ๊ป (PRECHA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ													-		
2	การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ				/					/			/	3		
3	การแข่งขัน	/									/	/	/	4		
4	การขยายการลงทุน	/				/						/		3		
5	การจัดหาที่ดิน												/	1		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)	27. บ.พรีมิลท์ (PREB)	28. บ.พฤกษา เรียลเอสเตท (PS)	29. บ.พีอี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.เพาเวอร์โกลด์ เอ็นจิเนียริง (PLE)	31. บ.มั่นคง เคหะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอ็นจิเนียริง (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ							/						1		
2	การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ				/				/	/				3		
3	การแข่งขัน	/			/		/					/		4		
4	การขยายการลงทุน				/									1		
5	การจัดหาที่ดิน				/				/					2		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	37. บ.รามอนแลนด์ (RML)	38. บ.ลิลิ พร็อพเพอร์ตี้ (LALIN)	39. บ.แลนด์แอนด์เฮาส์ (LH)	40. บ.วีจีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น (VGM)	41. บ.ศุภาลัย (SPALI)	42. บ.สยามพินเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF)	43. บ.สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJNA)	44. บ.สัมมากร (SAMCO)	45. บ.เสนาดีเวลอปเม้นท์ (SENA)	46. บ.แสนสิริ (SIRI)	47. บ.เหมราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)	48. บ.อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ													-		
2	การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ	/				/	/			/				4		
3	การแข่งขัน					/	/		/	/				4		
4	การขยายการลงทุน				/									1		
5	การจัดการที่ดิน	/	/			/	/				/			5		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	49. บ.เอริยา พร็อพเพอร์ตี้ (A)	50. บ.อิตาเลียนไทย ดีเวลอปเม้นต์ (ITD)	51. บ.อีสเทอร์น สตาร์ รีเอสเตเตท (ESTAR)	52. บ.อี.เอ็ม.ซี (EMC)	53. บ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (AP)	54. บ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง (NCH)	55. บ.เอ็นเนอรัล เอิร์ธ (EARTH)	56. บ.เอ็ม บี เค (MBK)	57. บ.เอเวอร์เลนด (AVER)	58. บ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (SC)	59. บ.แอล.พี.เอ็น.ดี.ดีเวลอปเม้นท์ (LPN)	รวม	รวม บริษัทที่ 1 - 59	อันดับ	ร้อยละ
1	นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ											/	1	4	5	7.14
2	การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ											/	1	15	2	26.79
3	การแข่งขัน		/		/			/	/			/	5	22	1	39.29
4	การขยายการลงทุน												-	6	4	10.71
5	การจัดหาที่ดิน	/											1	9	3	16.07

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	1.บ.กฤษฎามหานคร (KMC)	2.บ.แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND)	3.บ.คริสเตียนี และนิลเสน (CNT)	4.บ.ควอลิตี้ เฮาส์ (QN)	5.บ.เค.ซี พร็อพเพอร์ตี้ (KC)	6.บ.เคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ (KTP)	7.บ.ช.การช่าง (CK)	8.บ.ชาญอิสระ ดีเวลอปเมนท์ (CD)	9.บ.ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น (SYNTEC)	10.บ.ซิโน-ไทย เอ็นจิเนียริงฯ (STEC)	11.บ.ซีพีโก้ (SEAFKO)	12.บ.เซ็นทรัลพัฒนา (CPN)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	/	/	/	/	/			/			/	/	6		
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา		/	/	/				/	/	/	/	/	7		
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/น้ำมัน/ที่ดิน		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10		
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	/				/				/				3		
5	ความล่าช้าของ โครงการ						/			/		/		3		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	13. บ.โตโย-ไทย คอร์ปอเรชั่น (TTCL)	14. บ.ไทยคอน อินดัสเทรียลฯ (TICON)	15. บ.ไทยพัฒนา ไร่องานอุตสาหกรรม (TFD)	16. บ.นวนคร (NNCL)	17. บ.นวัตน์พัฒนาการ (NWR)	18. บ.เนเชอรัล พาร์ค (N-PARK)	19. บ.โนเบิล ดีเวลอปเม้นท์ (NOBLE)	20. บ.บางกอกแลนด์ (BLAND)	21. บ.บ้านร้อยการเดิน (BROCK)	22. บ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS)	23. บ.ปริญญ์ (PRIN)	24. บ.ปรีชา กรุ๊ป (PRECHA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	/	/	/	/							/	/	6		
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	/				/			/	/				4		
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/น้ำมัน/ที่ดิน					/		/		/		/	/	5		
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	/		/		/		/	/	/			/	7		
5	ความล่าช้าของโครงการ	/												1		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)	27. บ.พรีบีลิตี้ (PREB)	28. บ.พฤษภา เรียลเอสเตท (PS)	29. บ.พีเออี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.เพาเวอร์โตน เอนิจินีริง (PLE)	31. บ.มั่นคง เคหะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอนิจินีริง (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	6		
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	6		
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/น้ำมัน/ที่ดิน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	10		
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5		
5	ความล่าช้าของโครงการ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	37. บ. ไรมอนแลนด์ (RML)	38. บ. ลิลิต พร็อพเพอร์ตี้ (LALIN)	39. บ. แลนด์แอนด์เฮาส์ (LH)	40. บ. วิจิเอ็ม คอร์ปอเรชั่น (VGM)	41. บ. ศุภาลัย (SPALI)	42. บ. สยามพิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF)	43. บ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJNA)	44. บ. สัมมากร (SAMCO)	45. บ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA)	46. บ. แอสสิริ (SIRI)	47. บ. เหมราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)	48. บ. อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5		
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	6		
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/น้ำมัน/ที่ดิน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	7		
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4		
5	ความล่าช้าของ โครงการ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	49. บ.เอริยา พร็อพเพอร์ตี้ (A)	50. บ.อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นต์ (ITD)	51. บ.อีสเทิร์น สตาร์ รีลเอสเตท (ESTAR)	52. บ.อี เอ็ม ซี (EMC)	53. บ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (AP)	54. บ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง (NCH)	55. บ.เอ็นเนอร์ยี เอิร์ธ (EARTH)	56. บ.เอ็ม บี เค (MBK)	57. บ.เอเวอร์เดเนด (AVER)	58. บ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (SC)	59. บ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ (LPN)	รวม	รวมบริษัทที่ 1-59	อันดับ	ร้อยละ
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย					/	/		/		/	/	5	28	2	20.29
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	/	/				/		/			/	5	28	2	20.29
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/น้ำมัน/ที่ดิน	/	/	/	/	/	/		/	/	/		8	40	1	28.986
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	9	28	2	20.29
5	ความล่าช้าของโครงการ		/	/									2	14	3	10.145

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	1.บ.กฤษฎามหานคร (KMC)	2.บ.แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND)	3.บ.คริสเตียนี และนิลเส็น (CNT)	4.บ.ควอลิตี้ เฮาส์ (QN)	5.บ.เค.ซี พร็อพเพอร์ตี้ (KC)	6.บ.เคปเปลไทย พร็อพเพอร์ตี้ (KTP)	7.บ.ช.การช่าง (CK)	8.บ.ชาญอิสระ ดีเวลอปเมนท์ (CI)	9.บ.ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น (SYNTEC)	10.บ.ซิโน-ไทย เอ็นจิเนียริงฯ (STEC)	11.บ.ซีพีโก้ (SEAFCO)	12.บ.เซ็นทรัลพัฒนา (CPN)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	7		
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน				/	/	/	/	/	/	/	/	/	6		
3	สถาบันการเงิน/สินเชื่อ					/				/	/			3		
4	รายได้/การรับชำระเงิน											/		1		
5	สภาพคล่อง													-		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	13. บ.โตไทย คอร์ปอเรชั่น (TTCL)	14. บ.ไทยคอน อินดัสเทรียลฯ (TICON)	15. บ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD)	16. บ.นวนนคร (NNCL)	17. บ.นวัตน์พัฒนาการ (NWR)	18. บ.เนเจอร์พาร์ค (N-PARK)	19. บ.โนเบิล ดีเวลอปเม้นท์ (NOBLE)	20. บ.บางกอกแลนด์ (BLAND)	21. บ.บ้านเรือการค้าเดิน (BROCK)	22. บ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS)	23. บ.ปรีญสิริ (PRIN)	24. บ.ปรีชา กรุ๊ป (PRECHA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	/				/			/				/	4		
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	/	/					/		/				4		
3	สถาบันการเงิน/สินเชื่อ			/								/		2		
4	รายได้/การรับชำระเงิน	/						/			/			3		
5	สภาพคล่อง				/				/	/				3		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)	27. บ.พรีวิลด์ (PREB)	28. บ.พฤษา เรียดเอสเตท (PS)	29. บ.พีเออี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.เพาเวอร์โด้ เอ็นจิเนียริง (PLE)	31. บ.มั่นคง เคหะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอ็นจิเนียริง (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	7		
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4		
3	สถาบันการเงิน/สินเชื่อ	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4		
4	รายได้/การรับชำระเงิน	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5		
5	สภาพคล่อง	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	5		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยงด้านการเงิน (financial Risk)	37. บ.ไรมอนแลนด์ (RML)	38. บ.ลิลิต พร็อพเพอร์ตี้ (LALIN)	39. บ.แลนด์แอนด์เฮาส์ (LH)	40. บ.วีจีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น (VGM)	41. บ.ศุภกัญ (SPALI)	42. บ.สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF)	43. บ.สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJNA)	44. บ.สัมมากร (SAMCO)	45. บ.เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA)	46. บ.แสนสิริ (SIRI)	47. บ.เหมราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)	48. บ.อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	/	/				/			/	/		/	6		
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	/					/	/						3		
3	สถาบันการเงิน/สินเชื่อ	/	/			/								3		
4	รายได้/การรับชำระเงิน	/			/						/			3		
5	สภาพคล่อง				/				/	/				3		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	49. บ.อริยา พร็อพเพอร์ตี้ (A)	50. บ.อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นต์ (ITD)	51. บ.อีสเทิร์น สตาร์ รีลเอสเตท (ESTAR)	52. บ.อี.เอ็ม.ซี (EMC)	53. บ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (AP)	54. บ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง (NCH)	55. บ.เอ็นเนอรัชี เอิร์ธ (EARTH)	56. บ.เอ็ม บี เค (MBK)	57. บ.เอเวอร์แลนด์ (AVER)	58. บ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (SC)	59. บ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ (LPN)	รวม	รวมบริษัทที่ 1-59	อันดับ	ร้อยละ
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน					/		/	/	/			4	28	1	31.11
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน		/			/			/				3	20	2	22.22
3	สถาบันการเงิน/สินเชื่อ									/			1	13	5	14.44
4	รายได้/การรับชำระเงิน				/	/				/			3	15	3	16.67
5	สภาพคล่อง												-	14	4	15.56

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	1.บ.กฤษฎาพานคร (KMC)	2.บ.แกรนด์ แลนด์ (GLAND)	3.บ.คริสเตียนี แลนด์ (CNT)	4.บ.ควอลิตี้ เฮาส์ (QN)	5.บ.เค.ซี พร็อพเพอร์ตี้ (KC)	6.บ.เค.พี.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ (KTP)	7.บ.ช.การช่าง (CK)	8.บ.ชาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ (CI)	9.บ.ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น (SYNTEC)	10.บ.ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริงฯ (STEC)	11.บ.ซีพีโก้ (SEAFCO)	12.บ.เซ็นทรัลพัฒนา (CPN)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ข้อพิพาททางกฎหมาย									/		/		2		
2	การยกเลิกสัญญา													-		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	13. บ.โตโย-ไทย คอร์ปอเรชั่น (TTCL)	14. บ.ไทยคอน อินดัสทรีส์ (TICON)	15. บ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD)	16. บ.นวนคร (NNCL)	17. บ.นวัตน์พัฒนาการ (NWR)	18. บ.เนเชอรัล พาร์ค (N-PARK)	19. บ.โนเบิล ดีเวลอปเม้นท์ (NOBLE)	20. บ.บางกอกแลนด์ (BLAND)	21. บ.บ้านร็อคการ์เด็น (BROCK)	22. บ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS)	23. บ.ปริณสุทรี (PRIN)	24. บ.ปริชา กรุ๊ป (PRECHA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ข้อพิพาททางกฎหมาย						-							1		
2	การยกเลิกสัญญา									/				1		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค (PF)	27. บ.พรีบิลด์ (PREB)	28. บ.พฤษยา เรียลเอสเตท (PS)	29. บ.พีเออี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.เพาเวอร์ โดင်း เอ็นจิเนียริง (PLE)	31. บ.มั่นคง เคหะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอ็นจิเนียริง (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม	อันดับ	ร้อยละ
1	ข้อพิพาททางกฎหมาย										/			1		
2	การยกเลิกสัญญา	/												1		

แบบสรุปปัจจัยความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Risk)

ลำดับ	ความเสี่ยง	49. บ.อริยา พร็อพเพอร์ตี้ (A)	50. บ.อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ (ITD)	51. บ.อีสเทิร์น สตาร์ รีเวิลอปปเม้นท์ (ESTAR)	52. บ.อี.เอ็ม.ซี (EMC)	53. บ.เอเชีย พร็อพเพอร์ตี้ (AP)	54. บ.เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง (NCH)	55. บ.เอ็นเนอรัลเอิร์ธ (EARTH)	56. บ.เอ็ม บี เค (MBK)	57. บ.เอเวอร์แลนด์ (AVER)	58. บ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (SC)	59. บ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ (LPN)	รวม	รวมบริษัทที่ 1- 59	อันดับ	ร้อยละ
1	ข้อพิพาททางกฎหมาย												-	5	1	71.43
2	การยกเลิกสัญญา												-	2	2	28.57

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)	27. บ.พรีวิลด์ (PREB)	28. บ.พศุภษา เรียลเอสเตท (PS)	29. บ.พีเออี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.เพาเวอร์ไลน์ เอนเนอร์จี้ริง (PLE)	31. บ.มันคง เคหะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอนเนอร์จี้ริง (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม
1	นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	1
2	การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ	-	-	-	3	-	-	-	4	4	-	-	-	3
3	การแข่งขัน	3	-	-	3	-	3	-	-	-	-	3	-	4
4	การขยายการลงทุน	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1
5	การจัดหาที่ดิน	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-	-	2

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	37. บ. ไรมอนแดนต์ (RML)	38. บ. ลิลิตพร็อพเพอร์ตี้ (LALIN)	39. บ. แลนด์แอนด์เฮาส์ (LH)	40. บ. วีจีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น (VGM)	41. บ. สุกาลย์ (SPALI)	42. บ. สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF)	43. บ. ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJNA)	44. บ. สัมมากร (SAMCO)	45. บ. เสนาดีเวลอปเม้นท์ (SENA)	46. บ. แอสสิริ (SIRI)	47. บ. ทนราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)	48. บ. อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)	รวม
1	นโยบายการปรับค่าแรงขั้นต่ำ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ	3	-	-	-	3	-	3	-	3	-	-	-	4
3	การแข่งขัน	-	-	-	-	3	3	-	3	3	-	-	-	4
4	การขยายการลงทุน	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	1
5	การจัดการที่ดิน	3	3	-	-	3	3	-	-	-	3	-	-	5

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	1.บ.กฤษณพทานคร (KMC)	2.บ.แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND)	3.บ.คริสเตียนี และนิลเสน (CNT)	4.บ.ควอลิตี้ เฮาส์ (QN)	5.บ.เค.ซี พร็อพเพอร์ตี้ (KC)	6.บ.เคปไปโตไทย พร็อพเพอร์ตี้ (KTP)	7.บ.ช.การช่าง (CK)	8.บ.ชานุยสระ ดิเวลอปเม้นท์ (CI)	9.บ.ชินเทค คอนแทรกชั่น (SYNTEC)	10.บ.ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่งฯ (STEC)	11.บ.ซีพีโก้ (SEAFKO)	12.บ.เซ็นทรัลพัฒนา (CPN)	รวม
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	3	-	3	1	3	-	-	-	2	-	-	3	6
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	-	3	3	2	-	-	-	-	3	3	2	3	7
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน	-	2	3	3	3	-	3	2	3	3	2	3	10
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	4	-	-	-	2	-	-	-	3	-	-	-	3
5	ความล่าช้าของโครงการ	-	-	-	-	-	-	3	-	1	-	3	-	3

แบบสรุปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (PF)	27. บ.พรีบิลด์ (PREB)	28. บ.พญาภิรัชเอสเตท (PS)	29. บ.พีเออี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.พาวเวอร์โวลต์ เอ็นเนอร์จี้ (PLE)	31. บ.มั่นคง เคหะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอ็นเนอร์จี้ (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	-	3	-	3	3	3	-	4	-	-	3	-	6
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	-	3	1	3	3	2	-	-	2	-	-	-	6
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน	3	3	2	3	3	3	3	-	3	-	3	3	10
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	-	-	-	3	-	3	-	-	3	-	1	1	5
5	ความล่าช้าของโครงการ	2	-	-	-	1	3	-	-	2	-	-	-	4

แบบสรุปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการดำเนินงาน (Operating Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	37. บ. ไรมอนแดนซ์ (RML)	38. บ. ลิลิต พร็อพเพอร์ตี้ (LALIN)	39. บ. แลนด์แอนด์เฮาส์ (LH)	40. บ. วีจีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น (VGM)	41. บ. สุกาลย์ (SPALI)	42. บ. สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF)	43. บ. ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJNA)	44. บ. สัมมากร (SAMCO)	45. บ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์ (SENA)	46. บ. แอสสิริ (SIRI)	47. บ. เหมราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)	48. บ. อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)	รวม
1	ภัยธรรมชาติ/อุทกภัย	-	3	3	-	-	-	3	-	-	-	3	3	5
2	แรงงาน/บุคลากร/ผู้รับเหมา	3	3	-	2	-	3	-	3	-	3	-	-	6
3	ราคาวัสดุก่อสร้าง/ที่ดิน	-	3	3	3	3	3	-	-	1	3	-	-	7
4	การเมือง/การปกครอง/เศรษฐกิจ	3	3	-	-	-	-	-	3	-	-	-	4	4
5	ความล่าช้าของโครงการ	-	-	-	-	3	3	-	1	-	1	-	-	4

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	13. บ.โตไทย คอร์ปอเรชั่น (TTCL)	14. บ.ไทยคอน อินดัสเทรียล (TICON)	15. บ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD)	16. บ.นวนนคร (NNCL)	17. บ.นวัตน์พัฒนาการ (NWR)	18. บ.เนเชอรัล พาร์ค (N-PARK)	19. บ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ (NOBLE)	20. บ.บางกอกแลนด์ (BLAND)	21. บ.บ้านริออคการ์เด้น (BROCK)	22. บ.บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS)	23. บ.ปรีญติริ (PRIN)	24. บ.ปรีชา กรุ๊ป (PRECHA)	รวม
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	3	-	-	-	2	-	-	3	-	-	-	3	4
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	3	2	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	4
3	สถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2
4	รายได้/การรับชำระเงิน	3	-	-	-	-	-	3	-	-	4	-	-	3
5	สภาพคล่อง	-	-	-	3	-	-	-	3	3	-	-	-	3

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	25. บ.แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ (GOLD)	26. บ.พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ (PF)	27. บ.พรีวิลด์ (PREB)	28. บ.พศกษา รัชเอสเตท (PS)	29. บ.พีเออี (ประเทศไทย) (PAE)	30. บ.เพาเวอร์ไลน์ เอ็นจิเนียริง (PLE)	31. บ.มันคง เคนชะการ (MK)	32. บ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ (MJD)	33. บ.เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ (METRO)	34. บ.ยูนิค เอ็นจิเนียริงฯ (UNIQ)	35. บ.ยูนิเวนเจอร์ (UV)	36. บ.รสาพร็อพเพอร์ตี้ (RASA)	รวม
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	-	3	-	-	-	3	3	4	4	3	3	-	7
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	1	3	-	-	-	3	-	-	-	3	-	-	4
3	สถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ	3	3	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	4
4	รายได้/การรับชำระเงิน	1	-	3	-	-	1	-	-	1	-	-	3	5
5	สภาพคล่อง	-	3	3	-	-	3	-	-	4	-	-	3	5

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยงด้านการเงิน (financial Risk)	37. บ. ไรมอนแดนต์ (RML)	38. บ. ลิลลี่ พร็อพเพอร์ตี้ (LALIN)	39. บ. แลนด์เอนเดอส์ (LH)	40. บ. วีจีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น (VGM)	41. บ. สุกาลย์ (SPALI)	42. บ. สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (SF)	43. บ. ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ (ROJNA)	44. บ. สัมมากร (SAMCO)	45. บ. เสนาดีเวลอปเม้นท์ (SENA)	46. บ. แอสสิริ (SIRI)	47. บ. ทนราชพัฒนาที่ดิน (HEMRAJ)	48. บ. อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)	รวม
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	4	3	-	-	-	-	3	-	3	3	-	2	6
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	1	-	-	-	-	1	4	-	-	-	-	-	3
3	สถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ	3	2	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3
4	รายได้/การรับชำระเงิน	3	-	-	3	-	-	-	-	-	3	-	-	3
5	สภาพคล่อง	-	-	-	3	-	-	-	3	3	-	-	-	3

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการเงิน (Financial Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	49. บ.เอริชา พร็อพเพอร์ตี้ (A)	50. บ.อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นต์ (ITD)	51. บ.อีสเทิร์น สตาาร์ รีเทลเอสเตท (ESTAR)	52. บ.อี เอ็ม ซี (EMC)	53. บ.เอเชียัน พร็อพเพอร์ตี้ (AP)	54. บ.เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิง (NCH)	55. บ.เอ็นเนอริอี เอิร์ธ (EARTH)	56. บ.เอ็ม บี เค (MBK)	57. บ.เอเวอร์แดนด์ (AVER)	58. บ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น (SC)	59. บ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ (LPN)	รวม	รวมบริษัทที่ 1-59
1	อัตราดอกเบี้ย/อัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	3	-	3	3	3	-	-	4	28
2	การลงทุน/การให้กู้ยืม/การค้าประกัน	-	1	-	-	2	-	-	3	-	-	-	3	20
3	สถาบันการเงิน/การให้สินเชื่อ	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	1	13
4	รายได้/การรับชำระเงิน	-	-	-	3	3	-	-	-	3	-	-	3	15
5	สภาพคล่อง	3	-	-	-	-	-	4	3	-	-	-	-	14

แบบสรุปรูปการตอบสนองความเสี่ยงของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Risk)

1 = การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 2 = การร่วมกันจัดการความเสี่ยง 3 = การลดความเสี่ยง 4 = การยอมรับความเสี่ยง

ลำดับ	ความเสี่ยง	13. บ. โดโย-ไทย คอร์ปอเรชั่น (TTCL)	14. บ. ไทยคอน อินดัสเทรียล (TICON)	15. บ. ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD)	16. บ. นวนคร (NNCL)	17. บ. นวัตกรรมพัฒนาการ (NWR)	18. บ. เนเชอรัล พาร์ค (N-PARK)	19. บ. โนเบิล ดีเวลอปเม้นท์ (NOBLE)	20. บ. บางกอกแลนด์ (BLAND)	21. บ. บ้านเรือคาร์เด็น (BROCK)	22. บ. บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS)	23. บ. บริญญิติ (PRIN)	24. บ. บริษัท กฤษี (PRECHA)	รวม
1	ข้อพิพาททางกฎหมาย						3							1
2	การยกเลิกสัญญา										1			1

ประวัติผู้เขียน

ยศ-ชื่อ-สกุล	พันจ่าอากาศโทหญิง สุปรียา ศรีจรีต
วัน เดือน ปี เกิด	11 พฤศจิกายน 2521
ที่อยู่	2/36 ถนนรังสิต – นครนายก ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รหัสไปรษณีย์ 12130
การศึกษา	
พ.ศ.2540	สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) แผนกพาณิชยกรรม สาขาพาณิชยการ วิทยาลัยการอาชีพหัวไทร
พ.ศ.2542	สำเร็จการศึกษาระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) สาขาวิชาการบัญชี วิทยาลัยอาชีวศึกษานครศรีธรรมราช
พ.ศ.2548	สำเร็จการศึกษาระดับบริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการทำงาน	
พ.ศ.2546-2548	เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการครู และบุคลากรทางการศึกษา (ก.ค.ศ.) กระทรวงศึกษาธิการ
พ.ศ.2548-2554	เสมียนการเงิน (จ่าอากาศเอก) สำนักงานปลัดบัญชาทหารอากาศ
พ.ศ.2554-ปัจจุบัน	เสมียนการเงิน (พันจ่าอากาศโท) กองปฏิบัติการพิเศษ กรมยุทธการทหารอากาศ
เบอร์โทรศัพท์	08-9074-9616
อีเมล	sriya2009@hotmail.com