

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3.1.1 ความเสี่ยงจากความเพียงพอของแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน พัฒนาและก่อสร้างโครงการ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ หากบริษัทไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอตามแผนพัฒนาโครงการที่บริษัทกำหนดไว้ ก็อาจส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและผลประกอบการได้

อย่างไรก็ดี ตลอดระยะเวลาของการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านการเงินเป็นอย่างดีจากสถาบันการเงินชั้นนำหลายแห่ง ซึ่งเป็นพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัทมาเป็นระยะเวลานาน ในการดำเนินโครงการที่ผ่านมา บริษัทจะดำเนินการจัดหาสินเชื่อจากสถาบันการเงินให้เสร็จสิ้นก่อนเริ่มดำเนินโครงการ นอกจากนี้การมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ส่งผลให้บริษัทมีภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น ทำให้บริษัทสามารถระดมทุนจากแหล่งเงินทุนที่หลากหลายมากขึ้นด้วยต้นทุนที่ต่ำลง รวมถึงกลุ่มผู้บริหารของบริษัทล้วนแล้วแต่เป็นบุคคลที่มีชื่อเสียง และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน จึงเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทจะสามารถจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ

3.1.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และนโยบายในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทโดยตรง เนื่องจากบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืม(Project Finance) ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแผนงานการก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อควบคุมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้มีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนี้ด้วยโครงการที่มีศักยภาพด้านรูปแบบของโครงการที่ดี ตั้งอยู่บนทำเลที่มีความสามารถในการแข่งขันสูง รวมถึงผลงานในอดีตที่ผ่านมาและชื่อเสียงของทีมผู้บริหาร อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเสนอให้บริษัทจึงอยู่ในระดับและเงื่อนไขที่ดี

นอกจากนี้แล้ว อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นยังทำให้อำนาจในการซื้อและความสามารถในการชำระเงินกู้ของลูกค้ารายย่อยลดลง อย่างไรก็ตามจากการศึกษาเปรียบเทียบผลกระทบที่เพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับภาระค่าของลูกค้ายของบริษัท พบว่าไม่น่าจะมีผลกระทบที่รุนแรงจนเป็นสาเหตุให้กำลังซื้อของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทลดลง เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอยู่ในระดับกลางถึงระดับบน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบมากนักจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

สำหรับเกณฑ์การใช้สัดส่วนมูลค่าสินเชื่อบริษัท (LTV) สำหรับบ้านแนวราบ หรือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ที่ได้เริ่มประกาศใช้ในปี 2556 ซึ่งกำหนดให้ปล่อยเงินกู้ได้ไม่เกินร้อยละ 95 หรือ ผู้กู้ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 5 ของที่อยู่อาศัย การประกาศใช้เกณฑ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบมากนักต่อรายได้ของบริษัท เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มระดับกลางถึงบน นอกจากนั้นการผ่อนผันกฎระเบียบหลายประการเพื่อบรรเทาปัญหาทางการเงินให้แก่ธุรกิจและประชาชน ประกอบกับนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลโดยการใช้มาตรการอัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือ ไม่มีดอกเบี้ย เป็นปัจจัยให้ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ เกิดการแข่งขันทางด้านอัตราดอกเบี้ยมากขึ้น บริษัทได้มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่จะส่งผลต่อการดำเนินงานของบริษัทอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้อย่างทันทั่วถึง

3.1.3 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานที่มีคุณภาพ

บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญกับคุณภาพของสินค้าเพื่อให้เป็นที่พึงพอใจสูงสุดของลูกค้า จึงให้ความสำคัญกับการควบคุมดูแลการก่อสร้างในโครงการต่างๆเป็นอย่างมาก เพื่อเป็นการรักษาคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง บริษัทจำเป็นต้องสรรหาผู้รับเหมาและแรงงานตลอดจนผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างอาคารให้มีคุณภาพที่ดี เสร็จทันเวลา และอยู่ในระดับราคาที่แข่งขันได้ บริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจัดจ้างผู้รับเหมาดังกล่าวได้ในบางช่วงเวลา โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะมีความต้องการผู้รับเหมาและแรงงานคุณภาพจำนวนมาก จึงอาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถดำเนินโครงการได้ตามคุณภาพ ระยะเวลา และต้นทุนที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของบริษัท

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงโดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพจากประสบการณ์การทำงานที่เคยทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้มีความมั่นใจได้ในระดับหนึ่งว่างานก่อสร้างที่ได้จะมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน และสามารถส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายให้ผู้รับเหมาเบิกจ่ายตามงวดงานที่แล้วเสร็จจริง โดยที่ควบคุมไม่ให้มีการจ่ายเบิกงวดงานเกินกว่าปริมาณงานที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทสามารถลดความเสี่ยงจากการทิ้งงานของผู้รับเหมาได้ ในขณะที่บริษัทสามารถพิจารณาคุณภาพงานได้ว่า ผู้รับเหมาดังกล่าวมีความสามารถที่จะส่งมอบงานตามกำหนดการหรือไม่ หากบริษัทเห็นว่าผู้รับเหมาไม่แน่ใจว่าจะไม่สามารถส่งมอบงานได้ทันตามกำหนด บริษัทจะส่งบุคลากรเข้าไปช่วยเพื่อสนับสนุนให้งานเสร็จทันตามกำหนด โดยวิธีการจ้างเหมาแรงงานพิเศษเข้าไปช่วยในการทำงานให้เสร็จทันแผนงาน นอกจากนี้ บริษัทยังมีผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการ และหัวหน้าผู้ควบคุมงานก่อสร้าง เข้าไปตรวจและควบคุมดูแลงานก่อสร้างเพื่อให้แน่ใจถึงคุณภาพงานของผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง และลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าว

3.1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ราคาวัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักที่สำคัญของการพัฒนาโครงการ โดยในช่วงปีที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างหลายรายการมีการปรับราคาสูงขึ้นอันเป็นผลจากการขยายตัวของ

รับรองความถูกต้อง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของที่อยู่อาศัยตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า โครงการต่างๆ ของภาครัฐ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศ ทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการประมาณการต้นทุนและการกำหนดราคาซึ่งอาจมีความคลาดเคลื่อน อันจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของภาคได้

อย่างไรก็ดี บริษัทมีแนวทางบริหารความเสี่ยงด้วยการกระจายความเสี่ยงบางส่วนไปยังผู้รับเหมา โดยการกำหนดปริมาณวัสดุก่อสร้างรวมไว้ในสัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง เช่น เหล็กเส้น คอนกรีต บริษัทมีนโยบายการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากเพื่อนำมาใช้ในโครงการ ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างค่อนข้างสูง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถคาดการณ์ต้นทุนและอัตรากำไรขั้นต้นได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งบริษัทยังสามารถกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนของบริษัทได้

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทได้นำเอาระบบวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) เข้ามาใช้ในขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นเทคนิคที่ทำให้บริษัทสามารถนำมาใช้ในการลดต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี โดยที่ยังคงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างไว้ ในส่วนของความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น ในการทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างกับผู้รับเหมาแต่ละราย บริษัทจะมีการกำหนดมูลค่างานตามสัญญาไว้เป็นจำนวนเงินที่แน่นอน โดยระบุรายละเอียดของวัสดุ รูปแบบ ปริมาณ ขนาด และลักษณะของผลงานไว้อย่างชัดเจน ทำให้สามารถลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างลงได้

3.1.5 ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยจะพิจารณาที่ดินแต่ละแห่งให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแล้วจึงเริ่มพัฒนาโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงไม่เน้นการเก็บสะสมที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนาไว้เป็นทรัพย์สินของบริษัท การดำเนินการดังกล่าวอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเปล่าเพื่อการพัฒนาโครงการต่อไป อย่างไรก็ตาม กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทถือครองที่ดินที่มีศักยภาพเป็นจำนวนมาก บริษัทจึงมีโอกาสจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพมาพัฒนาโครงการได้

3.1.6 ความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้และผลประกอบการที่ต่ำในช่วงเริ่มโครงการ

เนื่องจากโครงการประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการอาคารสำนักงาน จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 และ โครงการ ยู เพลส แกรนด์ พระราม 9 โครงการทั้งหมดดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง ทำให้บริษัทยังไม่สามารถรับรู้รายได้ในช่วงแรกของการดำเนินโครงการ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้มีรายได้อย่างสม่ำเสมอและไม่ให้กระทบต่อผลประกอบการของบริษัทมากนัก บริษัทจึงมีแผนในการพัฒนาโครงการหลากหลายประเภท เช่น โครงการบ้านเดี่ยว เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ได้เร็ว ทำให้ผลประกอบการมีความสม่ำเสมอมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นผู้บริหารโครงการและบริหารการขายโครงการ

แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง โครงการ 1 และ 2 ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการและการบริการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง

3.1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการของบริษัทโดยตรง เช่น ข้อบังคับของผังเมืองเรื่องอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ที่ดิน (FAR) นโยบายการกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง ขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ฯลฯ ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เข้มงวดขึ้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ดี บริษัทได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อนโยบายของภาครัฐที่เปลี่ยนแปลงไป โดยได้ดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับนโยบายที่เปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ทำให้บริษัทสามารถลดผลกระทบจากความเสี่ยงดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

3.1.8 ความเสี่ยงด้านสิทธิการเช่า

ที่ดินสำหรับการดำเนินโครงการอาคารจีแลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นที่ดินเช่าระยะยาว 33 ปี พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาต่อไปอีก 10 ปี ถึงแม้สัญญาเช่าดังกล่าวจะเป็นสัญญาระยะยาว แต่มีข้อพึงระวังสำหรับสิทธิการเช่า คือ สัญญาเช่าจะมีข้อกำหนดในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ หากบริษัทปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ดังนั้น บริษัทจะต้องระมัดระวังไม่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าจนอาจเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าหรือถูกเรียกเบี้ยปรับ

3.2 ความเสี่ยงของผู้ลงทุน

3.2.1 ความเสี่ยงกรณีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ปัจจุบันกลุ่มเจเรียมกรุ๊ป มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงานไปในทิศทางใดทิศทางหนึ่ง และมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมเสียงเพื่อคัดค้านหรือตรวจสอบถ่วงดุลในวาระสำคัญ

อย่างไรก็ดี จากการที่ปัจจุบัน บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน จากกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 9 ท่าน จึงเป็นการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจของคณะกรรมการ และเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยในการตรวจสอบการบริหารจัดการของคณะผู้บริหาร อย่างไรก็ดี คณะกรรมการบริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(Principles of Good Corporate Governance) โดยจะปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด ดังนั้น จึงมั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทั้งหมด รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท จะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

3.2.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องการซื้อขายหุ้นและมีสัดส่วนการถือหุ้นรายย่อยต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด

ปัจจุบัน การที่หุ้นของบริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยและสภาพคล่องการซื้อขายที่ค่อนข้างต่ำ ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงจากการที่หุ้นมีสภาพคล่องน้อย ทำให้ซื้อขายหุ้นไม่ได้ในราคายุติธรรม หรือไม่สามารถซื้อขายหุ้นได้ในเวลาและปริมาณที่ต้องการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการเพิ่มสภาพคล่องการซื้อขายหุ้นของบริษัทไปในปี 2556 ที่ผ่านมา ทำให้สัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.10 เป็นร้อยละ 14.90 ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามบริษัทยังไม่สามารถบรรลุข้อกำหนดตามเกณฑ์การดำรงสถานะของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ระบุว่า บริษัทจดทะเบียนต้องดำรงคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้น โดยต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 รายและผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทยังคงคำนึงถึงแนวทางในการเพิ่มสภาพคล่องดังกล่าวอยู่อย่างต่อเนื่อง และได้วางแนวทางในการแก้ไขปัญหาการกระจายหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อย ด้วยการลดสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนร่วมในการบริหารลงในคราวเดียวหรือหลายคราว โดยการจำหน่ายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ หรือโดยการขายหุ้นให้กับประชาชนและ/หรือนักลงทุนเฉพาะเจาะจงภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งขึ้นอยู่กับสภาวะเอื้ออำนวยของตลาดหลักทรัพย์ และการตอบรับของนักลงทุน ซึ่งหากสามารถปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว น่าจะส่งผลให้หุ้นของบริษัทมีสภาพคล่องเพิ่มสูงขึ้น

3.3 ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

3.3.1 สภาวะน้ำท่วม

ผลกระทบการเกิดอุทกภัยปลายปี 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อปัจจัยในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้ามากขึ้น โดยเฉพาะด้านทำเลที่อยู่อาศัย บริษัทมีโครงการที่ได้รับผลกระทบเล็กน้อยจากปัจจัยการเลือกซื้อที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบางโครงการของบริษัทต้องทำการปรับปรุงคุณภาพของแปลงที่ดินให้ดีขึ้น เช่น การถมแปลงที่ดิน ให้สูงขึ้น การเสริมความมั่นคงแข็งแรงของที่ดิน การจัดเตรียมระบบระบายน้ำภายในและบริเวณโดยรอบโครงการให้มีประสิทธิภาพ และมีการออกแบบโครงการที่คำนึงถึงความเสี่ยงที่จะเกิดน้ำท่วมในอนาคต สำหรับ โครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 นั้น ไม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในครั้งนั้นแต่อย่างใด