

3.3 ปัจจัยความเสี่ยง

เนื่องจากบริษัทฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจที่มีรายได้จากการถือหุ้นในบริษัทอื่นเป็นหลัก (Holding Company) ดังนั้นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ จึงเป็นความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในอนาคต ซึ่งสามารถวิเคราะห์ประเด็นความเสี่ยง วิธีการป้องกัน และลดความเสี่ยง โดยสรุปได้ดังนี้

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทฯ

1. ความเสี่ยงจากการเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น

เนื่องจากบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อไปลงทุนในบริษัทอื่นเป็นหลัก ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยส่วนใหญ่จะมาจากผลการดำเนินงานของบริษัทที่บริษัทฯ เข้าลงทุน การตัดสินใจเลือกบริษัทที่จะเข้าลงทุนจึงมีความสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ มาก ซึ่งหากการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีการลงทุนในบริษัทย่อย 1 บริษัท คือ PS

ภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้น บริษัทฯ จะรับรู้กำไรจากบริษัทย่อย และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมในอนาคต ตามสัดส่วนการถือหุ้นในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงกำไรจาก PS ด้วย หากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในอนาคตของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดี ก็จะสามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ แต่หากในทางกลับกัน หากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในอนาคตของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานลดลง ก็จะส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ

2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีแผนจะขยายการลงทุนไปสู่ธุรกิจใหม่ โดยมุ่งเน้นธุรกิจที่มีความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งอาจเป็นธุรกิจที่บริษัทฯ ไม่มีประสบการณ์ในการดำเนินงานมาก่อน หรือมีประสบการณ์จำกัด

เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีแนวทางการลงทุนในธุรกิจที่มีความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ที่มั่นคงและยั่งยืน ทั้งนี้ธุรกิจที่เป็นการสร้างรายได้ต่อเนื่องนี้อาจเป็นธุรกิจที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญอย่างธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือธุรกิจใหม่ที่ยังไม่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงหากบริษัทฯ เข้าลงทุนในธุรกิจที่ไม่มีความเชี่ยวชาญเทียบเท่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขยาย ซึ่งเป็นธุรกิจหลักในปัจจุบันของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ธุรกิจใหม่เป็นธุรกิจที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญไม่เทียบเท่าธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขยาย บริษัทฯ มีแนวทางที่จะเปิดโอกาสในการหาผู้ร่วมทุนทางธุรกิจหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่นั้น บริษัทฯ จะยึดหลักผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

3. ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับเงินปันผลที่ได้รับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่บริษัทฯ เข้าไปลงทุน

เนื่องจากบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อไปลงทุนในบริษัทอื่นเป็นหลัก นอกจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่จะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทที่บริษัทฯ เข้าลงทุนแล้วนั้น ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ยังขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนอีกด้วย ภายหลังแผนการปรับโครงสร้างกิจการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีการลงทุนในบริษัทย่อย 1 บริษัท คือ PS ดังนั้น ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ PS

อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก PS ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยเพียงบริษัทเดียวของบริษัทฯ ภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้น เป็นบริษัทที่มีจุดแข็งต่าง ๆ มากมาย เช่น การเป็นผู้นำในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง การมีประสบการณ์อันยาวนานในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมถึงแนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมที่ดีขึ้น จะสามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงและมีผลทำให้ PS มีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่า PS จะสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของตนรวมถึงบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ PS ซึ่งคือการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิจากงบการเงินรวมของ PS หลังหักเงินทุนสำรองต่าง ๆ ตามกฎหมาย ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ ผลกำไรสุทธิและกำไรสะสมตามที่ปรากฏในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ ได้เช่นเดียวกัน

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อยของบริษัทฯ

1. ปัจจัยความเสี่ยงในประเทศ

1.1) ความเสี่ยงจากผลของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

ตารางสรุปย่อจากประกาศข่าวธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 55/2553 และฉบับที่ 51/2554 ที่บังคับใช้กับธนาคารพาณิชย์

เกณฑ์เดิม	อัตราเงินทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้		
ที่จำนวนสินเชื่อ > 10 ล้านบาท			
ให้กู้ ≤ 80% ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 35%		
ให้กู้ > 80% ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 75%		
เกณฑ์ใหม่ (เพิ่มเติมจากเกณฑ์เดิม)	อัตราเงินทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง	มีผลบังคับใช้ กับสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่	
	ที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้		
ที่จำนวนสินเชื่อ < 10 ล้านบาท			

อาคารชุด ที่เงินกู้ $\leq 90\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 35%	1 มกราคม 2554
อาคารชุด ที่เงินกู้ $> 90\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 75%	1 มกราคม 2554
บ้านแนวราบ ที่เงินกู้ $\leq 95\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 35%	1 มกราคม 2556
บ้านแนวราบ ที่เงินกู้ $> 95\%$ ของราคาบ้าน	อย่างต่ำ 75%	1 มกราคม 2556

ในบ้านแนวราบ PS กำหนดให้ผู้ซื้อบ้านวางเงินดาวน์อย่างต่ำร้อยละ 5 ส่วนในอาคารชุดที่ขายแล้ว PS กำหนดให้ผู้ซื้อวางเงินดาวน์อย่างต่ำร้อยละ 10 ขณะอาคารชุดที่เริ่มขายใน 3 ปีที่ผ่านมา PS กำหนดเงินดาวน์ร้อยละ 12-15 โดยที่ยอดโอนในประเทศของ PS ในปี 2558 และงวด 6 เดือนแรก ปี 2559 มีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 2.44 ล้านบาทต่อหน่วย และ 2.17 ล้านบาทต่อหน่วย ตามลำดับ

PS มีการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปี 2558 PS มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 51,240 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.6 ของรายได้ทั้งหมด และลูกค้าของ PS มากกว่าร้อยละ 87 จะซื้อบ้านและที่ดิน โดยการขอสินเชื่อ ดังนั้นถ้าธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่มีนโยบายในการขายหรือต้องการควบคุมการปล่อยสินเชื่อก็จะมีผลกระทบกับลูกค้า เนื่องจากไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้เพื่อสนับสนุนค่าบ้านและที่ดินได้ซึ่งจะเป็นการจำกัดอำนาจซื้อของลูกค้า และจะมีผลกระทบต่อรายได้ของ PS โดยตรง ในกรณีนี้ PS จึงได้มีแบบฟอร์มให้พนักงานขายกรอกข้อมูลเบื้องต้นที่สำคัญของผู้ซื้อบ้าน เมื่อแสดงความจำนงในการจองบ้านและขอกู้เงินเพื่อนำส่งธนาคารให้ความเห็นเบื้องต้น (Pre-Approved) จากธนาคารภายใน 7 วันทำการว่าจะสามารถให้เงินกู้ได้หรือไม่ เพื่อลดความเสี่ยงของทั้งผู้ซื้อบ้านและ PS อีกทั้ง PS มีบ้านราคาระดับกลางถึงต่ำให้เลือกค่อนข้างมาก ลูกค้ายังสามารถเลือกบ้านที่ราคาต่ำลงให้สอดคล้องกับกฎหรือนโยบายที่เข้มงวดขึ้น

นอกจากนี้ PS ยังได้ตั้งคณะทำงานเพื่อติดตามภาวะเศรษฐกิจ และการกำหนดนโยบายต่าง ๆ ของธนาคารที่จะมีผลกระทบต่อภาระงานอย่างสม่ำเสมอ และปรับกลยุทธ์ของ PS ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกับสถานการณ์ รวมทั้งได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร และจัดหามาตรการในการสนับสนุนลูกค้าให้ได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

ทั้งนี้ตามแผนงานระยะยาวของ PS ที่มีความมุ่งหวังเพื่อสนับสนุนให้ลูกค้าสามารถขอสินเชื่อให้ได้มากที่สุดโดยสอดคล้องกับความสามารถในการชำระของลูกค้าแต่ละราย จึงได้มีการหารือร่วมกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อสร้างความร่วมมือในลักษณะพันธมิตร โดยร่วมกันพัฒนาระบบการทำงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ทั้งเรื่องกระบวนการขอสินเชื่อ ทีมงานสนับสนุนงานสินเชื่อรวมถึงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศในด้านสินเชื่อ

1.2) ความเสี่ยงเรื่องราคาต้นทุนการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างขาดแคลน

การขายบ้านของ PS ส่วนใหญ่เป็นการขายก่อนสร้างบ้าน โดย PS ตั้งราคาขายโดยใช้วิธีบวกกำไรที่ต้องการ (cost plus basis) ดังนั้นถ้าหากเกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง หรือมีการปรับเปลี่ยนอัตราค่าจ้างแรงงาน

ภายหลังจากที่ PS ได้กำหนดราคาขาย และได้มีลูกค้าจองซื้อบ้านและที่ดินไปแล้ว ย่อมจะทำให้ต้นทุนการขายของ PS สูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของ PS ลดลง

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก และน้ำมัน มีการปรับราคาลดลงบ้าง จากอุปสงค์และอุปทาน และสภาวะเศรษฐกิจของโลก ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตและต้นทุนการขนส่งลดลง แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น ทำยสุดท้ายทำให้ PS มีต้นทุนบ้านพร้อมที่ดินสูงขึ้นตาม PS อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือในกรณีที่ PS สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนรวมที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายและเหตุดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ PS

นอกจากนี้การที่มีโครงการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น อาจทำให้ปริมาณของวัสดุก่อสร้างมีจำนวนไม่พอกับความต้องการ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นและ PS อาจต้องจ่ายค่าวัสดุแพงขึ้น หรือต้องรอวัสดุ จนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างบ้านได้ครบในเวลาที่กำหนด จะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ PS ด้วยเช่นกัน

แต่จากการที่ PS มีกระบวนการก่อสร้างที่รวดเร็วสามารถสร้างบ้านทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวให้เสร็จได้ภายใน 45 และ 70 วัน ตามลำดับ จะช่วยลดความเสี่ยงลงได้ในระดับหนึ่ง โดย PS สามารถกำหนดราคาวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้ในระยะเวลา 2-3 เดือนล่วงหน้าได้ การกำหนดราคาขายจะปรับไปตามต้นทุนดังกล่าว นอกจากนี้ PS มีนโยบายที่จะขายบ้านระหว่างก่อสร้างให้มากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงของต้นทุนที่อาจเปลี่ยนแปลงของบ้านหลังสร้าง ในส่วนของอาคารชุด PS ยังคงมีความเสี่ยงอยู่ เนื่องจากระยะเวลาการก่อสร้างที่ยาวนานขึ้น อย่างไรก็ตามเพื่อป้องกันความเสี่ยง ตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา PS ได้ใช้กลยุทธ์คัดเลือกผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลักโดยวิธีจัดประกวดราคาในกลุ่มวัสดุก่อสร้างหลักทั้งหมดเพื่อให้ PS มีต้นทุนค่าก่อสร้างที่คงที่ตลอดทั้งปี และเพื่อป้องกันปัญหาการขาดแคลนวัสดุ โดยเฉพาะวัสดุหลักที่มีความสำคัญ PS มีนโยบายในการสร้างคู่ค้าพันธมิตร โดยมีการกำหนดรูปแบบตั้งแต่การคัดเลือก การดูแล การประเมินผล ตลอดจนแนวทางการดำเนินงานร่วมกันที่ชัดเจน นอกจากนี้ PS ได้จัดให้มีการประชุมรายงานการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างหลักเป็นประจำทุกเดือน พร้อมทั้งคำนวณหาผลกระทบต่อต้นทุนขาย เพื่อพิจารณาปรับเปลี่ยนราคาขายหรือจัดหาวัสดุทดแทน

1.3) ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน

ปัญหาการขาดแคลนแรงงานภาคก่อสร้างยังคงเป็นปัญหาใหญ่กับภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อย 2 ปี ในขณะนี้ มีโครงการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีงานก่อสร้างโครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อีกเป็นจำนวนมาก จึงอาจจะเกิดภาวะขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือในบางสาขาได้ ซึ่งหาก PS ไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อเข้าดำเนินงานในโครงการของ PS ได้ อาจทำให้งานก่อสร้างของ PS ล่าช้าไม่สามารถโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

จากวิธีการก่อสร้างบ้านแนวราบ ซึ่งออกแบบให้มีกระบวนการเป็นระบบติดตั้ง ณ สถานที่ก่อสร้าง โดยมีแผ่นคอนกรีตหล่อสำเร็จ (Precast Concrete Panel) เป็นโครงสร้างหลัก และ PS เป็นผู้บริหารจัดการงานก่อสร้างหลักของโครงการต่างๆ ด้วยตัวเอง โดย PS มีวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ของ PS ทำหน้าที่ควบคุมดูแลงานก่อสร้าง ดังนั้น PS จึงให้การว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้าน หรือผู้รับเหมาแรงงาน เพื่อเข้าดำเนินการก่อสร้างในแต่ละส่วนงาน เช่น งานฐานราก งานติดตั้งชิ้นส่วนอาคาร งานปูพื้นกระเบื้อง งานหลังคา และ งานสี เป็นต้น โดยก่อสร้างภายใต้การควบคุมดูแลจากบุคลากรของ PS ในด้านอาคารชุด เริ่มจากปี 2552 PS ได้มีการจ้างเหมางานแบบเบ็ดเสร็จเป็นครั้งแรกในการก่อสร้างตึกสูงหรือคอนโดมิเนียม ตลอดจนสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมารายที่มีผลงานโดดเด่นคุณภาพสูงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการขยายกำลังการผลิตหรือก่อสร้าง เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างก้าวกระโดดของ PS ในอนาคต

เพื่อลดการพึ่งพิงแรงงาน ลดชั่วโมงทำงาน และใช้แรงงานที่มีอยู่อย่างจำกัดให้คุ้มค่าที่สุด PS ได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างบ้านแบบ Real Estate Manufacturing (REM) หรืออาร์อีเอ็ม เข้ามาเพื่อควบคุมการก่อสร้างบ้านแนวราบตามลำดับขั้นตอน ในระหว่างการก่อสร้างเพื่อให้บ้านมีคุณภาพ อาร์อีเอ็ม เป็นระบบที่ใช้แรงงานก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ โดยจะให้ผู้รับเหมาก่อสร้างนั้นทำงานก่อสร้างเฉพาะในส่วนงานที่ตนเองมีความถนัด เช่น งานปูกระเบื้อง ก็จะทำเฉพาะปูกระเบื้อง หรืองานทาสี ก็จะทำเฉพาะงานดังกล่าว ซึ่งกระบวนการผลิตจะเหมือนกับการผลิตรถยนต์ ซึ่งในปี 2558 สำหรับบ้านแนวราบ PS สามารถบริหารระยะเวลาตั้งแต่การจองบ้านจนถึงลูกค้าได้รับบ้าน (Business cycle time) เฉลี่ยอยู่ที่ 79 วัน

นอกจากนี้ PS ได้ศึกษานวัตกรรมใหม่ๆ ไม่ว่าจะเป็นเทคโนโลยีระบบบริหารจัดการงานก่อสร้างใหม่ๆ หรือการสรรหาวัสดุหรือองค์ประกอบสำเร็จรูป เช่น ห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงแรงงาน ลดระยะเวลาการก่อสร้าง รวมถึงเพิ่มคุณภาพของงานก่อสร้างให้ดียิ่งขึ้น

1.4) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากรที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน

กระบวนการผลิตบ้านของ PS เป็นการก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างผนังรับน้ำหนักแบบหล่อใน ด้วยเทคโนโลยีแบบอุโมงค์ หรือ Tunnel Technology และเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูปรับน้ำหนัก ซึ่งเป็นระบบการก่อสร้างแบบล่าสุด ดังนั้น PS ต้องพึ่งพามูลค่าที่มีประสิทธิภาพ ความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งวิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งหากมีการโยกย้ายของวิศวกร และผู้ควบคุมงานก่อสร้างดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ PS

PS มุ่งมั่นที่จะพัฒนาศักยภาพและความสามารถของบุคลากรให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้พนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งในตำแหน่งงานปัจจุบัน และอนาคต

โดยแบ่งหมวดหมู่การฝึกอบรมตามทักษะและความรู้ที่พนักงานจำเป็นต้องใช้ในการทำงาน เป็น 6 หมวด ดังนี้

1. หมวดวิชาพื้นฐานสำหรับพนักงานใหม่ (On boarding program)

สำหรับพนักงานใหม่ได้เรียนรู้และเข้าใจองค์กร และปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวัฒนธรรมขององค์กร เนื่องจากพนักงานใหม่ มาจากหน่วยงานที่มีความต่าง หรือเป็นนักศึกษาที่จบใหม่ ดังนั้นการปรับตัวให้เข้ากับองค์กรจึงเป็นสิ่งสำคัญ และเป็นก้าวแรกของการมาทำงานร่วมกันกับบริษัท นอกจากนี้ ทาง PS จะทำการแต่งตั้งพี่เลี้ยงซึ่งเป็นตัวแทนจากหน่วยงานที่พนักงานใหม่สังกัด เข้ามาดูแลพนักงานใหม่ในช่วง 4 เดือนแรก เพื่อให้การปรับตัวเข้ากับองค์กรราบรื่นยิ่งขึ้น

2. หมวดวิชาตามกลุ่มอาชีพ (Career Group)

สำหรับพนักงานแยกตามสายอาชีพของพนักงาน เช่น หลักสูตรมาตรฐานในงานติดตั้ง, การก่อสร้างแบบ Real Estate Manufacturing เป็นต้น

3. หมวดวิชาด้านคุณภาพและความปลอดภัย (Quality & Safety)

สำหรับหลักสูตรด้านคุณภาพ และความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนด

4. หมวดวิชาพัฒนาก้าวหน้าและผู้เชี่ยวชาญ (Leadership & Expertise)

สำหรับพนักงานระดับหัวหน้างาน ผู้บริหารทุกระดับ โดยเน้นการพัฒนาเพื่อการเติบโตในสายอาชีพ และสอดคล้องกับ Leadership Competency ที่ PS กำหนด

5. หมวดวิชาพัฒนาตนเอง (Personal Development)

สำหรับพนักงานที่ต้องการความรู้เพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาตนเองนอกเหนือจากความรู้ในสายอาชีพ เช่น Gen Y เพิ่มคุณค่าเพื่อพัฒนาตนเอง เป็นต้น

6. หมวดเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology)

สำหรับหลักสูตรที่เกี่ยวกับการใช้งานระบบหรือ โปรแกรมประยุกต์ ที่จำเป็นในงาน เช่น Advance Excel เป็นต้น

ซึ่งทางฝ่ายฝึกอบรมและพัฒนาจะกำหนดแผนฝึกอบรมประจำปี ให้สอดคล้องกับตำแหน่งงาน และความจำเป็นในการฝึกอบรมในแต่ละปี รวมทั้งการจัดสวัสดิการเรื่องการเบิกค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และค่าที่พักสำหรับพนักงานต่างจังหวัดที่ต้องเดินทางเข้ามาเพื่อฝึกอบรมตามแผนพัฒนาของ PS และการพัฒนาระบบ e-learning เพื่อรองรับการเรียนรู้ด้วยตัวเองในอนาคตต่อไป PS ยังส่งเสริมให้พนักงานผู้ที่มีความชำนาญในแต่ละด้าน มาเป็นวิทยากรภายใน เพื่อก่อให้เกิดองค์ความรู้ภายใน PS และฝึกอบรมให้กับพนักงาน โดยวิทยากรภายในจะได้รับการฝึกอบรมการเป็นวิทยากร (Train the Trainer)

นอกจากนี้ทาง PS มีนโยบายการบริหารพนักงานที่มีศักยภาพสูง (Talent Management) เพื่อรองรับการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ยั่งยืน โดยสร้างผู้นำ ผู้บริหารรุ่นใหม่ในอนาคต ผ่านกระบวนการพิจารณาด้านคุณลักษณะส่วนบุคคลที่มีศักยภาพทั้งด้านความสามารถในการบริหารจัดการและความสามารถในการปฏิบัติงาน (Potential) และ ผลการปฏิบัติงาน (Performance) รวมทั้งนโยบายการวางแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning) สำหรับเตรียมแผนการรองรับการสืบทอดและทดแทนตำแหน่งงานที่สำคัญในองค์กร เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมให้มีผู้รับผิดชอบสืบทอดหน้าที่ในการดูแลธุรกิจและองค์กรอย่างเป็นระบบ ดังนั้น PS จึงให้ความสำคัญในการฝึกอบรม และพัฒนาพนักงานที่มีศักยภาพสูง (Talent) และพนักงานผู้สืบทอดตำแหน่ง (Successor) โดยจัดให้มีหลักสูตรการฝึกอบรมเฉพาะสำหรับพนักงานทั้งสองกลุ่มนี้ เพื่อตอบสนองนโยบาย และเตรียมความพร้อมให้กับพนักงานดังกล่าว เช่น หลักสูตร Future Leader Program โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

รวมทั้งร่วมกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จัดหลักสูตร Mini MRE (Mini Master of Real Estate) สำหรับเตรียมผู้บริหารระดับกลางให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเติบโตไปเป็นผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่อไป โดยหลักสูตรนี้ใช้เวลาเรียน 90 ชม. และจัดติดต่อกันมาเป็นปีที่ 6

1.5) ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนา

- ความเสี่ยงจากการจัดหาและจัดซื้อที่ดินได้ไม่เพียงพอกับความต้องการตามเป้าหมายหรือแผนธุรกิจ

ช่องทางเพื่อให้ได้ที่ดินที่มีศักยภาพ เพื่อพัฒนามากที่สุด คือนายหน้าค้าที่ดิน และอีกส่วนหนึ่งจะมาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่นำมาเสนอขายเอง PS จึงได้กำหนดแผนเชิงรุกเพื่อที่จะกระตุ้นหรือจูงใจนายหน้าทั้งที่เป็นพันธมิตรเก่าและนายหน้ากลุ่มใหม่ ๆ ให้เสาะหาและนำที่ดินที่อยู่ในทำเลเป้าหมายมาเสนอให้เร็วและมากที่สุด ส่วนกรณีที่เจ้าของที่ดินนำมาเสนอขายเองนั้นจะมีการพัฒนากระบวนการให้มีการคัดเลือก และตัดสินใจให้เร็วขึ้น ทั้งนี้ ไม่ว่าแหล่งที่มาของที่ดินจะได้มาจากโดยวิธีหรือช่องทางใด กระบวนการคัดเลือกและตัดสินใจซื้อที่ดินยังเน้นเรื่องกระบวนการที่โปร่งใส บริสุทธิ์ เป็นธรรมทั้งกับเจ้าของที่ดิน รวมทั้ง PS ยังได้กำหนดมาตรการในการป้องกันและขจัดปัญหาการแสวงหาผลประโยชน์ที่จะเป็นเหตุให้ต้นทุนที่ดินสูงขึ้นออกให้หมดร้อยละ 100

- ความเสี่ยงจากการตัดสินใจซื้อที่ดินผิดพลาด อาทิ ที่ดินตาบอด ที่ดินที่องค์ประกอบไม่เพียงพอต่อการขออนุญาตจัดสรรได้ ที่ดินที่อาจจะมีผลกระทบต่อชุมชนระหว่างก่อสร้าง ฯลฯ

การดำเนินการเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าว คือ การจัดให้มีทีมงานสำรวจกายภาพของที่ดิน ที่มีความรู้ และประสบการณ์สูงในการออกสำรวจตรวจสอบที่ดินทุกแปลงก่อนตัดสินใจซื้อ ร่วมกับการจ้างให้มีบริษัทประเมินราคาอิสระภายนอกทำการสำรวจ และประเมินราคา รวมถึงการจัดจ้างให้มีการรังวัดขอบเขต ตรวจสอบระดับดิน และอื่น ๆ อย่างรอบคอบรัดกุมที่สุด

นอกจากนี้ หากมีข้อสงสัยในประเด็นความกว้างของเขตทาง หรือความเป็นสาธารณะ หรือประเด็นกฎระเบียบข้อห้ามของทางราชการก็จะมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการติดต่อประสานงาน เพื่อขอคำรับรองจากหน่วยราชการต่างๆ อีกส่วนหนึ่ง ครอบคลุมถึงเรื่องผังสี แนวเวนคืน การเชื่อมทาง และประเด็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

- ความเสี่ยงจากการซื้อที่ดินแพงเกินกว่าที่ควรจะเป็น หรือซื้อที่ดินที่อยู่ในละแวกที่ไม่มีกำลังซื้อ หรือมีความต้องการน้อย

ด้วยกระบวนการที่รัดกุมก่อนตัดสินใจซื้อ กลุ่มงานธุรกิจ และกลุ่มงานการเงิน จะทำการเก็บข้อมูลตลาด การวิเคราะห์ศึกษาความเป็นไปได้ทางการลงทุน ศึกษาตลาด และคู่แข่ง เปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดิน ราคาประเมินราชการ และราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ จึงเป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายจากการพัฒนาโครงการแล้วไม่สามารถขายได้ตามแผนที่วางไว้หรือขาดทุนจากการพัฒนา

นอกจากนี้ กระบวนการสรรหาและจัดซื้อที่ดินจะกระทำในรูปของคณะกรรมการ อันประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงที่ชำนาญการทั้งด้านที่ดินและการพัฒนาที่ดิน ด้านธุรกิจ ด้านการเงิน ด้านกฎหมาย และข้อกำหนดของราชการ

ด้านการควบคุมความเสี่ยง และอื่น ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่า PS สามารถซื้อที่ดินที่มีคุณภาพได้ในช่วงเวลาและจำนวนแปลงที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถสร้างรายได้ตามแผนธุรกิจที่ PS กำหนดไว้ได้

1.6) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายที่เข้มงวด

การดำเนินธุรกิจของ PS ได้แก่งานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ไม่ว่าจะเป็นทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว หรืออาคารชุด จะต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เข้มงวดหลายฉบับ และในการปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ เหล่านั้น ในแต่ละปี PS ต้องขอใบอนุญาตจากหน่วยงานราชการหลาย ๆ หน่วยงานด้วยกัน ยกตัวอย่าง เช่น การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การขออนุญาตค้าที่ดิน การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร การขออนุญาตเปิดใช้อาคาร เป็นต้น และหากเป็นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ หรือโครงการอาคารชุดที่กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) นั้น PS ก็ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) นำเสนอต่อคณะกรรมการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณา และออกใบอนุญาตตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ มาโดยตลอด

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องการพิจารณารายงานการผลกระทบสิ่งแวดล้อมในอดีตที่ผ่านมา PS ประสบปัญหา และอุปสรรคจากความล่าช้าในการพิจารณา และความไม่ชัดเจนในการใช้ดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ (คชก.) ที่มีความหลากหลายและปรับเปลี่ยนอยู่ตลอด หรือแม้กระทั่งปัญหาที่เกี่ยวกับกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนในชุมชนข้างเคียงที่ไม่มีความชัดเจน อุปสรรค และปัญหาต่าง ๆ เหล่านี้ ส่งผลให้ PS ได้รับใบอนุญาตล่าช้า หรือไม่ได้รับใบอนุญาตภายในกรอบระยะเวลาที่เหมาะสม และอาจมีผลให้ PS ไม่สามารถดำเนินโครงการได้ ซึ่งหากเกิดขึ้นบ่อย ๆ อาจส่งผลกระทบต่อความมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ PS ได้

PS เห็นว่า หากกระบวนการพิจารณาพิจารณารายงานการผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีการกำหนดระยะเวลาการพิจารณาที่กระชับ และมีระยะเวลาที่สั้นลง มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามลำดับความสำคัญในแต่ละเรื่อง มีการกำหนดสิทธิ หน้าที่ของประชาชนที่มีส่วนร่วมให้ชัดเจน โดยมีแนวทาง หรือมาตรการการแก้ไข และลดผลกระทบในแต่ละเรื่องในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนให้ชัดเจน จะเป็นกลไกสนับสนุนให้เกิดความเชื่อมั่นให้ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ลงทุนต่อไป

2. ปัจจัยความเสี่ยงต่างประเทศ

ปัจจุบัน PS มีการดำเนินงานในต่างประเทศเหลือเพียงประเทศเดียว คือ เมืองบังกลาฮอร์ สาธารณรัฐอินเดีย ทั้งนี้ การร่วมทุนในเมืองเซเนกัลและเมืองมูมไบ ในสาธารณรัฐอินเดียยังไม่มีความคืบหน้า

ความเสี่ยงที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจในต่างประเทศอาจจำแนกได้ดังต่อไปนี้

2.1) ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาด

ประเด็นนี้ทาง PS ได้ติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจของแต่ละประเทศและติดตามข้อมูลสภาพเศรษฐกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันในตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่า PS สามารถใช้กลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้องและสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการในท้องถิ่นนั้น ๆ ได้ในกรณีที่พิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละเมือง PS จะติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและภาวะตลาดอย่างใกล้ชิดเพื่อให้การลงทุนและการใช้ทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลสูงสุด และสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น

2.2) ความเสี่ยงในการสรรหาที่ดินในทำเลที่ดีและในราคาที่เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์

ประเด็นนี้ทาง PS ทราบดีว่ามีความเสี่ยงเปรียบในฐานะที่เป็น PS ต่างชาติอาจจะขาดความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการเจรจาติดต่อซื้อที่ดิน ดังนั้น PS จึงได้เร่งสร้างเครือข่ายนายหน้าค้าที่ดิน บริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงินเพื่อให้เป็นผู้แนะนำและประสานงานติดต่อกับผู้ที่สนใจขายที่ดินตลอดจนเป็นผู้ที่รวบรวมที่ดินให้ได้ขนาดตามที่ PS ต้องการ ซึ่งในปัจจุบันนี้การหาที่ดินยังไม่เป็นปัญหามากนัก

2.3) ความเสี่ยงในการขาดแคลนช่างฝีมือและแรงงานในการก่อสร้าง

PS มีนโยบายที่จะยังคงใช้การก่อสร้างที่เป็นระบบผนังคอนกรีตเสริมเหล็กรับน้ำหนักซึ่งจะทำให้งานก่อสร้างรวดเร็วและมีคุณภาพ ซึ่งในปัจจุบันฝ่ายก่อสร้างและแรงงานก่อสร้างในสาธารณรัฐอินเดียของ PS เริ่มมีความคุ้นเคยกับระบบดังกล่าว ทำให้สามารถลดความเสี่ยงในด้านนี้ลงได้ อย่างไรก็ตาม PS ยังคงต้องดำเนินการติดตามการควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิด และเพิ่มการฝึกอบรมให้กับพนักงานและแรงงานก่อสร้างรุ่นใหม่ ๆ ที่จะเพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ในเมืองบังกลาฮอร์

2.4) ความเสี่ยงจากกฎระเบียบการดำเนินธุรกิจและการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการ

PS มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการในแต่ละท้องถิ่นอย่างเคร่งครัด ในกรณีของการร่วมทุน PS มีแนวทางที่จะให้ผู้ร่วมทุนทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการ และดำเนินการช่วยเหลือในการขอใบอนุญาตประเภทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการจัดสรรเริ่มตั้งแต่การได้มาของที่ดิน การลงทุนต่าง ๆ การขออนุญาตก่อสร้าง จนถึงการจัดทะเบียนโอนบ้านให้แก่ลูกค้า เป็นต้น โดยเฉพาะในช่วงการพัฒนาโครงการแรก ๆ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารเวลาของโครงการมีประสิทธิภาพ

2.5) ความเสี่ยงจากการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัท พุกผาอินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด และ บริษัท พุกผาโอเวอร์ซีส์ จำกัด มีเงินทุนจดทะเบียนชำระแล้วเท่ากับ 1,000 ล้านบาท และ 500 ล้านบาทตามลำดับ โดยทั้งสองบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในบริษัทในต่างประเทศ โดยมีเงินลงทุนสุทธิ 789 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของสินทรัพย์รวมจากการเงินรวม

ของ บมจ.พุกผา เรียลเอสเตท และงบการเงินรวมมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเทียบเท่าเงินบาท 85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

PS ได้ติดตามบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนผ่าน คณะกรรมการลงทุนต่างประเทศและคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุก 2 เดือน นอกจากนี้ PS ยังได้กำหนดนโยบายการบริหารอัตราแลกเปลี่ยน (FX Policy) ของ PS ซึ่งระบุเครื่องมือทางการเงินที่ได้รับการอนุมัติให้สามารถนำมาใช้บริหารความเสี่ยงทางอัตราแลกเปลี่ยน ได้แก่ สัญญาซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้า (Forward Contract) สัญญาการใช้สิทธิในการซื้อขายอัตราแลกเปลี่ยนใน อนาคต (Options) และสัญญาการแลกเปลี่ยนภาระผูกพันทางการเงิน (Swaps)

ทั้งนี้ PS มีนโยบายที่จะใช้แหล่งเงินทุนภายในแต่ละประเทศและใช้เงินกู้ยืมเป็นเงินสกุลท้องถิ่น ในสัดส่วนที่ เพิ่มขึ้นในการพัฒนาโครงการและการขยายธุรกิจโครงการต่อ ๆ ไป สำหรับกรณีการลงทุนเพิ่มเติมในเมืองเดิม หรือใน ประเทศใหม่ PS จะติดตามแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มของค่าเงินในแต่ละประเทศ เพื่อบริหารการลงทุนให้ อยู่ในช่วงจังหวะเวลาที่เหมาะสมและลดความเสี่ยงจากการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนด้วย

ปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ของบริษัทฯ

1) ความเสี่ยงจากการดำเนินงานอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

เมื่อ 14 มีนาคม 2559 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุด คือ กลุ่มวิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งถือหุ้นใน PS จำนวน 1,548,255,500 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 69.36 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทั้งนี้กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มิได้ สามารถที่จะควบคุมการลงมติผู้ถือหุ้นในเรื่องที่สำคัญต่าง ๆ ที่กฎหมายหรือข้อบังคับได้กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียง ข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งในกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้น จำนวน 1,214,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 54.37 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และยังคงดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการผู้จัดการใหญ่และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ PS ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวม คะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการปรับโครงสร้างเสร็จสิ้น คาดว่าโครงสร้างการถือหุ้นของ PSH จะไม่แตกต่างจากโครงสร้างของ การถือหุ้นของ PS อย่างมีนัยสำคัญ

2) ความเสี่ยงเรื่องผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้นและอำนาจควบคุมจากการใช้สิทธิ์ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PSH (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) ให้แก่กรรมการและ ผู้บริหารของ PSH PS และ/หรือบริษัทย่อยของ PS ทั้งหมด 3 ชุด คือ PSH-WE PSH-WF และ PSH-WG เพื่อทดแทน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS ที่ถูกยกเลิกไปตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการ ทั้งนี้ หากใบสำคัญแสดง สิทธิดังกล่าวถูกใช้สิทธิ ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น (earnings dilution) และผลกระทบด้านสัดส่วน

การถือหุ้น (control dilution) โดยหากใบสำคัญแสดงสิทธิทั้ง 3 ชุดถูกจัดสรรทั้งหมดและมีการใช้สิทธิเต็มจำนวน จะมีผลกระทบด้านสัดส่วนการถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 1.78 (รายละเอียดดูได้ในส่วนที่ 1 หัวข้อ 3.9.4 การออกหลักทรัพย์อื่น)

3) ความเสี่ยงจากการนำหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ก่อนที่จะทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2559 โดยบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินและตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์ ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ ในเบื้องต้นแล้ว พบว่า บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 เว้นแต่คุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นให้แก่นักลงทุนรายย่อย โดยบริษัทฯ จะต้องต้องมีผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 150 ราย ซึ่งถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของทุนชำระแล้ว ซึ่งจะขึ้นอยู่กับการตอบรับคำเสนอซื้อของผู้ถือหุ้นของ PS ดังนั้น จึงยังคงมีความไม่แน่นอนที่บริษัทฯ จะได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดรอง และอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นได้ตามราคาที่คาดการณ์ไว้หากหุ้นของบริษัทฯ ไม่สามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ