



บริษัท พุกกะโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
PRUKSA HOLDING PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท พุกกะโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1)

ประจำปี 2559

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

สารบัญ

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	5
3. ปัจจัยความเสี่ยง	35
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	45
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	55
6. การวิจัยและการพัฒนา	56
7. โครงการในอนาคต	63
8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	64

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	69
10. โครงสร้างการจัดการ	85
11. การกำกับดูแลกิจการ	111
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	182
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	190
14. รายการระหว่างกัน	192

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	193
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	203

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	213
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	214
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและบริษัทย่อย	252
เอกสารแนบ 3 รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	253
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	256
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	257

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดตั้งขึ้นตามแผนการปรับโครงสร้างกิจการของบริษัท พุกงา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยได้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นบริษัท มหาชน เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 ประกอบธุรกิจหลักโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยจะมีรายได้หลักจากเงินปันผลที่ได้รับจากการถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในอนาคต

บริษัทฯ ได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พุกงา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งได้สรุปจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท พุกงา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่รับซื้อได้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกแล้วของบริษัท พุกงา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสิ้น หุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 แทนหุ้นสามัญของบริษัท พุกงา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกัน

การจัดตั้งบริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) นั้น ก็เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความยืดหยุ่นในการขยายตัวให้กับกลุ่มพุกงา ทั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของ บมจ. พุกงา เรียลเอสเตท และธุรกิจใหม่ที่จะดำเนินการในอนาคต เพื่อให้กลุ่มพุกงามีความคล่องตัวมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ โดยแยกธุรกิจใหม่ให้มีความเป็นอิสระจากธุรกิจเดิม สามารถมีโครงสร้างองค์กร หรือการจัดการที่แตกต่างจากธุรกิจเดิมได้ตามความเหมาะสม และไม่ต้องพึ่งพาอาศัยทรัพยากรจากธุรกิจเดิมมากเกินไป ทั้งในแง่ทรัพยากรบุคคล เงินทุนหรือความช่วยเหลือในรูปแบบอื่นๆ

บริษัทฯ จะพิจารณาขยายการลงทุนไปในธุรกิจใหม่ๆ โดยจะมุ่งเน้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ต่อเนื่อง (recurring income) และยั่งยืน ทั้งนี้ธุรกิจใหม่ที่จะเข้าไปลงทุนอาจเป็นธุรกิจที่ กลุ่มบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญอย่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจใหม่ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากเป็นกรณีที่ธุรกิจใหม่เป็นธุรกิจที่ทางกลุ่มมีความเชี่ยวชาญไม่เทียบเท่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีแนวทางที่จะเปิดโอกาสในการหาผู้ร่วมทุนทางธุรกิจหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเพิ่มเติม

การพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่นั้น จะยึดหลักผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยต้องสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มีความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องทั้งในและต่างประเทศ และเติบโตได้อย่างยั่งยืนและมั่นคง เป็นการลงทุนในธุรกิจที่สอดคล้องกับความสามารถและความชำนาญหลักของกลุ่มบริษัท สามารถระดมทุนได้ด้วยตัวธุรกิจเองและไม่ต้องพึ่งพาการสนับสนุนจาก บมจ. พุกงา โฮลดิ้ง ในระยะกลางถึงระยะยาว รวมถึงจำกัดขอบเขตและบริหารความเสี่ยงจากการลงทุน ความเสี่ยงของพื้นที่หรือประเทศที่เข้าไปลงทุนและมีจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจ เพื่อสามารถเพิ่มมูลค่าของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ ในปี 2559 ทางกลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาระดับโลกอย่าง McKinsey & Company เพื่อร่วมศึกษาโอกาสทางการตลาดดังกล่าว โดยพิจารณาจากทั้งโอกาสทางเศรษฐกิจในภาพรวม แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ อัตราการแข่งขันในแต่ละอุตสาหกรรม ตลอดจนการนำขีดความสามารถในการแข่งขันที่มีไปใช้ในการดำเนินธุรกิจและสร้างความแตกต่างเหนือคู่แข่ง จนนำไปสู่คำแนะนำเรื่องการปรับโครงสร้างในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเริ่มเข้าสู่การลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

จากความสำเร็จในการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัท พญาไท โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในปีที่ผ่านมา นับเป็นก้าวแรกที่จะช่วยส่งเสริมให้กลุ่มบริษัทฯ มีความคล่องตัวในการขยายธุรกิจอื่น และกระจายความเสี่ยงของการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และยังเพิ่มประสิทธิภาพ ความยืดหยุ่น ทำให้สามารถบริหารจัดการในแต่ละธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น เพื่อเติมเต็มเป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคตต่อไป