



PRUKSA

บริษัท พุกกะา ไฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1)

ประจำปี 2560

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

สารบัญ

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
3. ปัจจัยความเสี่ยง	34
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	43
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	53
6. การวิจัยและการพัฒนา	54
7. โครงการในอนาคต	61
8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	62

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	66
10. โครงสร้างการจัดการ	73
11. การกำกับดูแลกิจการ	105
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	208
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	214
14. รายการระหว่างกัน	218

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	222
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	233

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	247
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	248
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและบริษัทย่อย	289
เอกสารแนบ 3 รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	291
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	293
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	294

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

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

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

การจัดตั้งบริษัท พุกखा โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) นั้น ก็เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความยืดหยุ่นในการขยายตัวให้กับกลุ่มพุกखा ทั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของบริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และธุรกิจใหม่ที่จะดำเนินการในอนาคต เพื่อให้กลุ่มพุกखाมีความคล่องตัวมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ โดยแยกธุรกิจใหม่ให้มีความเป็นอิสระจากธุรกิจเดิม สามารถมีโครงสร้างองค์กร หรือการจัดการที่แตกต่างจากธุรกิจเดิมได้ตามความเหมาะสม และไม่ต้องพึ่งพาอาศัยทรัพยากรจากธุรกิจเดิมมากเกินไป ทั้งในแง่ทรัพยากรบุคคล เงินทุนหรือความช่วยเหลือในรูปแบบอื่นๆ

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

การพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่นั้น จะยึดหลักผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ โดยต้องสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท มีความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และเติบโตได้อย่างยั่งยืน มั่นคง เป็นการลงทุนในธุรกิจที่สอดคล้องกับความสามารถและความชำนาญหลักของกลุ่มบริษัท สามารถระดมทุนได้ด้วยตัวธุรกิจเอง และไม่ต้องพึ่งพาการสนับสนุนจากบริษัทฯ ในระยะกลางถึงระยะยาว รวมถึงจำกัดขอบเขตและบริหารความเสี่ยงจากการลงทุน ความเสี่ยงของพื้นที่หรือประเทศที่เข้าไปลงทุนและมีจุดแข็งในการดำเนินธุรกิจ เพื่อสามารถเพิ่มมูลค่าของกลุ่มบริษัทฯ ได้ในอนาคต

ทั้งนี้ ในปี 2559 ทางกลุ่มบริษัทฯ ได้ทำการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาระดับโลก เพื่อร่วมศึกษาโอกาสทางการตลาดดังกล่าว โดยพิจารณาจากทั้งโอกาสทางเศรษฐกิจในภาพรวม แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ อัตราการแข่งขันในแต่ละอุตสาหกรรม ตลอดจนการนำขีดความสามารถในการแข่งขันที่มีไปใช้ในการดำเนินธุรกิจและสร้างความแตกต่างเหนือคู่แข่ง จนนำไปสู่คำแนะนำเรื่องการปรับโครงสร้างในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเริ่มเข้าสู่การลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

โดยในปี 2560 นี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติ อนุมัติการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลและศูนย์บริการสุขภาพ โดยมีการดำเนินการผ่านบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ (1) บริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ได้ลงทุนในบริษัท โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (2) บริษัท โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งประกอบกิจการโรงพยาบาลเอกชน สถานพยาบาลและรักษาคนไข้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2563

จากความสำเร็จในการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัทฯ และการเริ่มลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล ที่ผ่านมานั้น นับเป็นการช่วยส่งเสริมให้กลุ่มบริษัทฯ มีความคล่องตัวในการขยายธุรกิจอื่น และกระจายความเสี่ยงของการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่นอกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และยังเพิ่มประสิทธิภาพ ความยืดหยุ่น ทำให้สามารถบริหารจัดการในแต่ละธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น เพื่อเติมเต็มเป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคตสืบต่อไป