



PRUKSA

บริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1)

ประจำปี 2561

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

สารบัญ

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
3. ปัจจัยความเสี่ยง	33
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	45
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	53
6. การวิจัยและการพัฒนา	54
7. โครงการในอนาคต	58
8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	59

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	63
10. โครงสร้างการจัดการ	68
11. การกำกับดูแลกิจการ	102
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	206
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	211
14. รายการระหว่างกัน	215

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	218
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	229

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	242
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	243
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและบริษัทย่อย	285
เอกสารแนบ 3 รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	287
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	289
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	290

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 ซึ่งได้สรุปจำนวนหุ้นสามัญของ บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่รับซื้อได้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกแล้วของบริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสิ้น หุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 แทนหุ้นสามัญของ บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกัน ต่อมาในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อส่วนได้เสียใน บริษัท พุกखा เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมร้อยละ 0.33 เป็นเงินสดจำนวน 97.31 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 97.90 เป็นร้อยละ 98.23

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

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

ปี 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

ปี 2561 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีกำไรของบริษัท 6,022 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 10.37 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ธุรกิจด้านโรงพยาบาลและศูนย์บริการสุขภาพ ได้มีการเปิดคลินิก “บ้านหมอวิมุต” แห่งแรกได้เปิดดำเนินการ ภายใต้ปรัชญา “พอเหมาะ พอดี พอใจ” ในย่านรังสิต-คลอง 3 ซึ่งเป็นคลินิกนำร่องเพื่อให้บริการรักษาโรคทั่วไปรวมถึงให้คำปรึกษาด้านสุขภาพแก่ผู้อาศัยในชุมชนในย่านรังสิตคลอง 3 ซึ่งเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีโครงการของพุกखाอยู่หลายโครงการ

จากความสำเร็จในการปรับโครงสร้างกิจการของกลุ่มบริษัทฯ และการเริ่มลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล ที่ผ่านมานั้น นับเป็นการช่วยส่งเสริมให้กลุ่มบริษัทฯ มีความคล่องตัวในการขยายธุรกิจอื่น และกระจายความเสี่ยงของการลงทุนไปยังธุรกิจใหม่นอกเหนือจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และยังเพิ่มประสิทธิภาพ ความยืดหยุ่น ทำให้สามารถบริหารจัดการในแต่ละธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น เพื่อเติมเต็มเป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคตต่อไป