



PRUKSA

บริษัท พุกกะา ไฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ประจำปี 2562

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

สารบัญ

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	8
3. ปัจจัยความเสี่ยง	38
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	51
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	60
6. การวิจัยและการพัฒนา	61
7. โครงการในอนาคต	64
8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	65

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	69
10. โครงสร้างการจัดการ	75
11. การกำกับดูแลกิจการ	113
12. การพัฒนาที่ยั่งยืน	221
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	228
14. รายการระหว่างกัน	231

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	236
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	247

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	259
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	260
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและบริษัทย่อย	302
เอกสารแนบ 3 รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	304
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	306
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	307

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

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

บริษัทฯ ได้มีการทำคำเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยการแลกเปลี่ยนกับหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้สำเร็จเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งได้สรุปจำนวนหุ้นสามัญของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่รับซื้อได้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.90 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกแล้วของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์เสร็จสิ้น หุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 1 ธันวาคม 2559 แทนหุ้นสามัญของ บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งถูกเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันเดียวกัน ต่อมาในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อส่วนได้เสียใน บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมร้อยละ 0.33 เป็นเงินสดจำนวน 97.31 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 97.90 เป็นร้อยละ 98.23

การจัดตั้งบริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) นั้น ก็เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความยืดหยุ่นในการขยายตัวให้กับกลุ่มพกษา ทั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และธุรกิจใหม่ที่จะดำเนินการในอนาคต เพื่อให้กลุ่มพกษามีความคล่องตัวมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ โดยแยกธุรกิจใหม่ให้มีความเป็นอิสระจากธุรกิจเดิม สามารถมีโครงสร้างองค์กร หรือการจัดการที่แตกต่างจากธุรกิจเดิมได้ตามความเหมาะสม และไม่ต้องพึ่งพาอาศัยทรัพยากรจากธุรกิจเดิมมากเกินไป ทั้งในแง่ทรัพยากรบุคคล เงินทุนหรือความช่วยเหลือในรูปแบบอื่นๆ

บริษัทฯ จะพิจารณาขยายการลงทุนไปในธุรกิจใหม่ๆ โดยจะมุ่งเน้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring Income) และยั่งยืน ทั้งนี้ธุรกิจใหม่ที่จะเข้าไปลงทุนอาจเป็นธุรกิจที่ กลุ่มบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญอย่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจใหม่ที่ไม่เกี่ยวข้อง กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากเป็นกรณีที่ธุรกิจใหม่เป็นธุรกิจที่ทางกลุ่มมีความเชี่ยวชาญไม่เทียบเท่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีแนวทางที่จะเปิดโอกาสในการหาผู้ร่วมทุนทางธุรกิจหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเพิ่มเติม

ปี 2560 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 สถานพยาบาลและศูนย์บริการด้านสุขภาพ

ปี 2561 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีกำไรของบริษัท 6,022 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 10.37 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ธุรกิจโรงพยาบาลและศูนย์บริการด้านสุขภาพ ได้มีการเปิดคลินิก “บ้านหมอวิมุต” แห่งแรก ภายใต้ปรัชญา “พอเหมาะ พอดี พอใจ” ในย่านรังสิต-คลอง 3 ซึ่งเป็นคลินิกนำร่องเพื่อให้บริการรักษาโรคทั่วไปรวมถึงให้คำปรึกษาด้านสุขภาพแก่ผู้อาศัยในชุมชนในย่านรังสิตคลอง 3 ซึ่งเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีโครงการของพกษายู่หลายโครงการ

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 39,885 ล้านบาท และมีรายได้รวมทั้งสิ้น 40,152 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีกำไรสุทธิ 5,359 ล้านบาท ในปี 2562 มีการเปิดโครงการทั้งสิ้น 36 โครงการ มูลค่า 41,170 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านทาวน์เฮ้าส์ 21 โครงการ มูลค่า 16,500 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 8 โครงการ มูลค่า 9,570 ล้านบาท คอนโดมิเนียม กลุ่มธุรกิจแวลู 5 โครงการ มูลค่า 8,440 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม กลุ่มธุรกิจพรีเมียม 2 โครงการ มูลค่า 6,660 ล้านบาท ในส่วนธุรกิจโรงพยาบาลและศูนย์บริการด้านสุขภาพ ปัจจุบันโรงพยาบาล วิมุต อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีความก้าวหน้าเป็นไปตามแผนงาน คาดว่า จะสามารถเปิดให้บริการได้ในปี 2564