



PRUKSA

บริษัท พุกกะา ไฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ประจำปี 2563

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สารบัญ

ข้อมูลสรุป

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	9
3. ปัจจัยความเสี่ยง	40
4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	55
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	63
6. การวิจัยและการพัฒนา	64
7. โครงการในอนาคต	67
8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	68

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	73
10. โครงสร้างการจัดการ	81
11. การกำกับดูแลกิจการ	123
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	226
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	229
14. รายการระหว่างกัน	233

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	239
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	250

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	262
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	263
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและบริษัทย่อย	298
เอกสารแนบ 3 รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท	301
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	303
เอกสารแนบ 5 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	304

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

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

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

การจัดตั้งบริษัท พุกชา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) นั้น ก็เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความยืดหยุ่นในการขยายตัวให้กับกลุ่มพุกชา ทั้งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของบริษัท พุกชา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และธุรกิจใหม่ที่จะดำเนินการในอนาคต เพื่อให้กลุ่มพุกชามีความคล่องตัวมากขึ้นในการดำเนินธุรกิจ โดยแยกธุรกิจใหม่ให้มีความเป็นอิสระจากธุรกิจเดิม สามารถมีโครงสร้างองค์กร หรือการจัดการที่แตกต่างจากธุรกิจเดิมได้ตามความเหมาะสม และไม่ต้องพึ่งพาอาศัยทรัพยากรจากธุรกิจเดิมมากเกินไป ทั้งในแง่ทรัพยากรบุคคล เงินทุนหรือความช่วยเหลือในรูปแบบอื่นๆ

บริษัทฯ จะพิจารณาขยายการลงทุนไปในธุรกิจใหม่ๆ โดยจะมุ่งเน้นในธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ต่อเนื่อง (Recurring Income) และยั่งยืน ทั้งนี้ธุรกิจใหม่ที่จะเข้าไปลงทุนอาจเป็นธุรกิจที่ กลุ่มบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญอย่างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจใหม่ที่อาจไม่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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 ซึ่งเป็นชุมชนขนาดใหญ่และมีโครงการของพุกखाอยู่หลายโครงการ

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 39,885 ล้านบาท และมีรายได้รวมทั้งสิ้น 40,152 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากบริษัท พุกखा 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

ปี 2563 โลกอยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลให้สถานะเศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว รวมถึงธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในไทย โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 29,244 ล้านบาท รายได้รวม ทั้งสิ้น 29,513 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 2,771 ล้านบาท โดยในปี 2563 มีการเปิดโครงการทั้งสิ้น 13 โครงการ มูลค่า 15,756 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ 8 โครงการ มูลค่า 7,083 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 2 โครงการ มูลค่า 4,166 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่า 4,507 ล้านบาท ในส่วนความคืบหน้าของโรงพยาบาลวิมุต จะสามารถเปิดให้บริการได้ในเดือน พฤษภาคม 2564 โดยจะเป็นโรงพยาบาลทั่วไป ระดับ Tertiary Care เชี่ยวชาญในด้านกระดูก หัวใจ และเบาหวาน