

4. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

4.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์

4.1.1 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 เพื่อถือหุ้นใน PS ตามแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ ทำให้ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีฐานะการเงินและผลการดำเนินงานใดๆ ที่มีสาระสำคัญ

ผลกระทบของการปรับโครงสร้างต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัทฯ ในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างประสบความสำเร็จ

ผลกระทบทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นกับงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์

ในกรณีที่การปรับโครงสร้างประสบความสำเร็จ บริษัทฯ จะรับรู้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ PS ตามสัดส่วนหุ้นของ PS ที่บริษัทฯ ถือได้ โดยงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทจะมีลักษณะดังที่แสดงในตารางต่อไปนี้

	กรณีถือหุ้นได้ร้อยละ 100				กรณีถือหุ้นได้ร้อยละ 75			
	2556	2557	2558	รอบ 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559	2556	2557	2558	รอบ 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559
กำไรขาดทุนสุทธิ (ล้านบาท)	5,801	6,654	7,670	3,139	5,801	6,654	7,670	3,139
กำไรขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของ บริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	5,802	6,655	7,680	3,139	4,351	4,991	5,760	2,354
จำนวนหุ้นถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้าน หุ้น)	2,221	2,225	2,230	2,233	1,666	1,669	1,673	1,675
กำไรต่อหุ้น (บาท)	2.61	2.99	3.44	1.41	2.61	2.99	3.44	1.41
สินทรัพย์รวม	56,190	61,029	65,309	64,538	56,190	61,029	65,309	64,538
หนี้สินรวม	31,258	31,321	31,091	29,990	31,258	31,321	31,091	29,990
ทุนชำระแล้ว	2,223	2,227	2,231	2,233	1,667	1,670	1,673	1,675

จำนวนหุ้น ณ วันสิ้นงวดบัญชี (ล้านหุ้น)	2,223	2,227	2,231	2,233	1,667	1,670	1,673	1,675
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	24,931	29,706	34,227	34,548	18,698	22,280	25,670	25,911
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2	1	-9	-9	6,234	7,428	8,548	8,628
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	24,933	29,707	34,218	34,557	24,933	29,707	34,218	34,557
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น)	11.22	13.34	15.34	15.48	11.22	13.34	15.34	15.48

ทั้งนี้ตารางข้างต้นคำนวณโดยใช้สมมติฐานว่า บริษัทฯ เข้าถือหุ้นใน PS ตั้งแต่ปี 2556 และไม่รวมค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับโครงสร้าง

ผลกระทบทางภาษี

การปรับโครงสร้างครั้งนี้ไม่มีผลกระทบทางภาษีใดๆ ต่อกลุ่มบริษัท เนื่องจากเป็นการปรับโครงสร้างในระดับผู้ถือหุ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่หุ้นของ PS ได้รับการเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว PS อาจได้รับผลกระทบทางภาษีในทางอ้อม เนื่องจาก PS จะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีใดๆ ที่บริษัทจดทะเบียนอาจได้รับในอนาคต (ถ้ามี)

เปรียบเทียบงบการเงินของปี 2556 – 2558 งบการเงินงวดล่าสุด และประมาณการงบการเงินภายหลังการปรับโครงสร้าง (เฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ)

บริษัทฯ ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2559 เพื่อประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding Company) และจะมี PS เป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก โดยภายหลังการปรับโครงสร้างเสร็จสิ้น งบการเงินรวมของบริษัทฯ จะมีความคล้ายคลึงกับงบการเงินรวมของ PS ในสาระสำคัญ ดังนั้นงบการเงินปี 2556 – 2558 และงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2559 ที่แสดงเปรียบเทียบนี้ จึงเป็นงบการเงินรวมของ PS ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว เปรียบเทียบกับงบการเงินรวมประมาณการของบริษัทฯ ในปี 2559 ทั้งนี้ แนวทางการจัดทำประมาณการงบการเงินกำหนดให้ใช้สมมติฐานว่าบริษัทฯ จะถือหุ้นใน PS เท่ากับสัดส่วนการถือหุ้นที่เป็นเงื่อนไขในการยกเลิก แต่เนื่องจากการเสนอซื้อหลักทรัพย์ครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดสัดส่วนที่เป็นเงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอซื้อหลักทรัพย์แต่อย่างใด ประกอบกับการที่ PS มีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งถือหุ้นรวมกันกว่าร้อยละ 69 บริษัทฯ จึงจัดทำประมาณการงบการเงินนี้ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทฯ ซื้อหุ้นของ PS ได้ร้อยละ 75

ประมาณการงบการเงินภายหลังการปรับโครงสร้างนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนพิจารณาประกอบแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์พร้อมการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 69/247-1) เท่านั้น และไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด โดยประมาณการนี้จัดทำขึ้นบนข้อมูลปัจจุบัน และไม่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี หากภาวะเศรษฐกิจในประเทศหรือภาวะเศรษฐกิจโลก รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อดำเนินงาน มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ผลการ

ดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการดังกล่าว ประมาณการงบการเงินรวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการดังต่อไปนี้ มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคต ผู้ลงทุนควรพิจารณาประมาณการงบการเงินในส่วนนี้ประกอบกับข้อมูลในส่วนที่ 1 หัวข้อ 3.3 ปัจจัยส่วนเสี่ยง รวมถึงคำเตือนบนหน้าปกของเอกสารฉบับนี้

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558	2559 (รอบ 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559)	2559 (ประมาณการ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	38,848	42,781	51,240	23,894	51,000
รายได้อื่น	193	246	198	76	200
รายได้รวม	39,041	43,027	51,438	23,970	51,200
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	25,350	27,095	33,984	16,190	34,295
กำไรขั้นต้น	13,691	15,932	17,454	7,780	16,905
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	6,077	7,081	7,661	3,711	7,905
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,046	3,364	3,767	1,717	3,845
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,031	3,718	3,894	1,994	4,061
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,614	8,851	9,793	4,069	9,000
ต้นทุนทางการเงิน	415	376	328	178	329
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า	0	-7	3	(0)	(1)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,199	8,468	9,468	3,890	8,669
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,399	1,815	1,798	(751)	1,683
กำไรสุทธิสำหรับปี	5,801	6,654	7,670	3,139	6,987
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,802	6,655	7,680	3,139	5,236
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	-1	-1	-10	-	1,750

สมมติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

- ในปี 2559 บริษัทฯ จะยังไม่มีกิจการดำเนินงาน หรือมีการลงทุนในธุรกิจอื่นใดนอกจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่าน PS ดังนั้นรายได้และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จึงมาจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของ PS ในสัดส่วนร้อยละ 75 ทั้งนี้ สมมติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการงบการเงินของ PS ตามหัวข้อ 4.1.2
- ประมาณการว่าในปี 2559 บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างกิจการเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เป็นจำนวน 15 ล้านบาท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งบริษัท

ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายและทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอ
นำหุ้นสามัญเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าจัดพิมพ์เอกสารต่างๆ เป็นต้น

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57 (ปรับปรุง ใหม่)	31 ธ.ค. 58	31 มิ.ย. 59	31 ธ.ค. 59 (ประมาณ การ)
สินทรัพย์					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,036	464	1,335	1,630	1,188
เงินลงทุนชั่วคราว	779	448	326	373	397
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	48,687	53,827	57,590	55,720	56,180
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	562	293	623	1,580	2,203
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	867	707	406	276	386
เงินลงทุนในการร่วมค้า	0	102	108	108	108
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	611	439	232	252.94	166
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,702	3,890	3,872	3,769	5,201
สินทรัพย์อื่น	951	860	817	830	634
รวมสินทรัพย์	56,194	61,029	65,309	64,538	66,463
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เจ้าหนี้การค้า	2,090	2,129	1,576	2,314	2,088
เงินมัดจำจากลูกค้า	1,749	1,440	975	856	559
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	3,198	2,094	4,782	4,772	3,344
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	20,948	22,295	20,000	18,000	20,705
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	15	6	1	0	0
หนี้สินอื่น	3,262	3,357	3,757	4,047	2,713
รวมหนี้สิน	31,262	31,321	31,091	29,990	29,409
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,223	2,227	2,231	2,233	1,675
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,594	1,672	1,778	1,828	1,371
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18	18	45	-	-
กำไรสะสม	21,165	25,874	30,208	30,556	24,794
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(70)	(84)	(35)	(61)	(47)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	24,931	29,706	34,227	34,557	27,793
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2	1	(9)	(9)	9,260
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24,933	29,707	34,218	34,548	37,054
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	56,194	61,029	65,309	64,538	66,463

สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

1. ในปี 2559 บริษัทฯ จะยังไม่มีกิจการดำเนินงาน หรือมีการลงทุนในธุรกิจอื่นใดนอกจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่าน PS ดังนั้นรายละเอียดตามงบแสดงฐานะทางการเงินส่วนใหญ่จึงมาจากการรับรู้ฐานะทางการเงินของ PS ในสัดส่วนร้อยละ 75 ทั้งนี้ สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการงบการเงินของ PS ตามหัวข้อ 4.1.2
2. ในการจัดเตรียมงบการเงินนี้ ได้มีการตั้งสมมุติฐานว่าบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นของ PS ในสัดส่วนร้อยละ 75 ที่ราคา 25.50 บาทต่อหุ้น โดยอ้างอิงจากราคาถัวเฉลี่ย 15 วันนับย้อนหลังจากวันที่ 8 กันยายน 2559 ที่ 25.37 บาท

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม (ล้านบาท)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558	2559 (งวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559)	2559 (ประมาณการ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(222)	2,027	7,815	5,709	5,007
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(837)	(963)	(341)	(196)	(1,378)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,380	(1,579)	(6,603)	(5,218)	(3,776)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	321	(515)	871	295	(147)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	716	978	464	1,335	1,335
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,036	464	1,335	1,630	1,188

สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

รายละเอียดตามงบกระแสเงินสดของบริษัทฯ มาจากการรับรู้ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของ PS ทั้งนี้ สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการงบการเงินของ PS ตามหัวข้อ 4.1.2

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	ทุนหุ้นชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใบสำคัญแสดงที่ จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				ทุนสำรองตาม ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ประมาณการ)									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,231	1,778	45	229	29,979	(35)	34,227	(9)	34,218
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(3,098)	-	(3,098)	(1,033)	(4,130)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	2	-	-	-	2	-	2
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	2	50	(26)	-	-	-	26	-	26
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	(21)	-	-	-	(21)	-	(21)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	2	50	(45)	-	(3,098)	-	(3,070)	(1,033)	(4,123)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	5,236	-	5,236	1,750	6,987
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	(20)	(20)	(7)	(27)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	5,236	(20)	5,216	1,744	6,960
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุงจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(558)	(457)	-	(57)	(7,495)	9	(8,558)	8,558	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,675	1,371	-	171	24,623	(47)	27,794	9,260	37,054

สมมติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

รายละเอียดตามงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นงบกระแสเงินสดของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มาจากการรับรู้การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นที่ PS และการปรับรายการจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2556 – 2558 ได้ในประมาณการงบการเงินของ PS ตามหัวข้อ 4.1.2

ผลกระทบของการปรับโครงสร้างต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัทฯ ในกรณีที่การปรับโครงสร้างไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่การปรับโครงสร้างไม่ประสบความสำเร็จ แผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการจะ ถูกยกเลิก และบริษัทฯ จะไม่มีฐานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ PS และจะหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะไม่ถูกจดทะเบียน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในขณะที่หลักทรัพย์ของ PS จะยังคงมีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป และฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของบริษัทฯ จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน

4.1.2 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของพุกผา เรียลเอสเตท (PS)

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของ PS ในปัจจุบัน

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ PS ได้ในส่วนที่ 1 หัวข้อ 3.15 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ และหัวข้อ 3.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ ในแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์พร้อมการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 69/247-1)

ผลกระทบของการปรับโครงสร้างต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของ PS ใน กรณีที่การปรับโครงสร้างประสบความสำเร็จ

ผลกระทบทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้นกับงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทที่ถูกเสนอซื้อหลักทรัพย์

ภายใต้แผนการปรับโครงสร้างกิจการ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ PS จะไม่ได้รับผลกระทบใดๆ เนื่องจากการปรับโครงสร้างในระดับผู้ถือหุ้นเท่านั้น

ผลกระทบทางภาษี

การปรับโครงสร้างครั้งนี้ไม่มีผลกระทบทางภาษีใดๆ PS เนื่องจากการปรับโครงสร้างในระดับผู้ถือหุ้นเท่านั้น อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่หุ้นของ PS ได้รับการเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว PS อาจได้รับผลกระทบทางภาษีในทางอ้อม เนื่องจาก PS จะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีใดๆ ที่บริษัทจดทะเบียนอาจได้รับในอนาคต (ถ้ามี)

เปรียบเทียบงบการเงินของปี 2556 – 2558 งบการเงินงวดล่าสุด และประมาณการงบการเงินภายหลังการปรับโครงสร้าง (เฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ)

ประมาณการงบการเงินภายหลังการปรับโครงสร้างนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนพิจารณาประกอบแบบ 69/247-1 เท่านั้น และไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด โดยประมาณการนี้จัดทำขึ้นบนข้อมูลปัจจุบัน และไม่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี หากภาวะเศรษฐกิจในประเทศหรือภาวะเศรษฐกิจโลก รวมทั้งปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการดังกล่าว ประมาณการงบการเงิน รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการดังต่อไปนี้ มิได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคต ผู้ลงทุนควรพิจารณาประมาณการงบการเงินในส่วนนี้ประกอบกับข้อมูลในส่วนที่ 1 หัวข้อ 3.3 ปัจจัยส่วนเสี่ยง รวมถึงคำเตือนบนหน้าปกของเอกสารฉบับนี้

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ PS ในอดีตได้ในส่วนที่ 1 หัวข้อ 3.15 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ และหัวข้อ 3.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ ในแบบ 69/247-1

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2556	2557 (ปรับปรุงใหม่)	2558	2559 (รอบ 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559)	2559 (ประมาณการ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	38,848	42,781	51,240	23,894	51,000
รายได้อื่น	193	246	198	76	200
รายได้รวม	39,041	43,027	51,438	23,970	51,200
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	25,350	27,095	33,984	16,190	34,295
กำไรขั้นต้น	13,691	15,932	17,454	7,780	16,905
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	6,077	7,081	7,661	3,711	7,890
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,046	3,364	3,767	1,717	3,845
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,031	3,718	3,894	1,994	4,046
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,614	8,851	9,793	4,069	9,015
ต้นทุนทางการเงิน	415	376	328	178	329
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า	0	-7	3	(0)	(1)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,199	8,468	9,468	3,890	8,684
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,399	1,815	1,798	(751)	1,683
กำไรสุทธิสำหรับปี	5,801	6,654	7,670	3,139	7,002
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	5,802	6,655	7,680	3,139	7,002

ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่ใช่อำนาจควบคุม	-1	-1	-10	-	0
---	----	----	-----	---	---

สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

1. รายได้

PS คาดการณ์ว่าในปี 2559 อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจะเติบโตประมาณร้อยละ 8 จากปี 2558 โดย PS ประมาณการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 เท่ากับ 51,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 0.6 จากจำนวน 50,672 ล้านบาทในปี 2558 (ไม่รวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) ประมาณการรายได้รวมดังกล่าวมีที่มาจากกระบวนการจัดทำงบประมาณภายในของ PS ซึ่งใช้วิธีนำประมาณการของแต่ละหน่วยธุรกิจซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารของหน่วยธุรกิจนั้นๆ มารวมกันเป็นงบประมาณของ PS (Bottom-up approach) โดยก่อนที่จะมีการกำหนดงบประมาณของ PS นั้น งบประมาณของแต่ละหน่วยธุรกิจจะถูกปรับปรุงผ่านการหารือระหว่างกลุ่มผู้บริหารระดับสูง โดยคำนึงถึงยอดขายที่รับรู้รายได้ โครงการที่ดำเนินงานในปัจจุบัน แผนการเปิดขายโครงการใหม่ในปี 2559 รวมทั้งสภาพอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และสภาพเศรษฐกิจโดยรวม เพื่อให้ได้งบประมาณที่สมเหตุสมผลและมีความเหมาะสมที่สุด โดยประมาณการชุดนี้อ้างอิงจากงบประมาณภายในของ PS ที่ได้รับการทบทวนด้วยการนำผลประกอบการจริงในงวด 6 เดือนแรกของปี 2559 เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการ (Rolling forecast)

ประมาณการรายได้ปี 2559 สามารถแบ่งเป็นสัดส่วนตามประเภทผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 กลุ่มธุรกิจทาวน์เฮ้าส์ ประมาณการรายได้ 23,099 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 จากปี 2558 กลุ่มธุรกิจทาวน์เฮ้าส์ยังคงเป็นกลุ่มรายได้หลักของบริษัท มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง โดยคาดว่ากลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ PS จะได้รับอานิสงค์จากนโยบายส่งเสริมของรัฐบาลที่ประสงค์ให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยของตนเองได้
- 1.2 กลุ่มธุรกิจบ้านเดี่ยว ประมาณการรายได้ 13,891 ล้านบาท เติบโตจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 15.4 โดยในปี 2559 PS มีกลยุทธ์ที่จะขยายกลุ่มลูกค้าไปยังกลุ่มที่มีรายได้ระดับบนมากขึ้น และมีการเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น
- 1.3 กลุ่มธุรกิจอาคารชุด ประมาณการรายได้ 13,903 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 19.5 เนื่องจากในปี 2558 มีอาคารชุดสร้างเสร็จและสามารถรับรู้รายได้ได้หลายโครงการ

1.4 รายได้จากธุรกิจต่างประเทศประมาณ 107 ล้านบาท มาจากการรับรู้รายได้ส่วนสุดท้ายจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเมืองบังกลอร์ ประเทศอินเดีย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีโครงการที่ดำเนินงานในปัจจุบันทั้งหมด 168 โครงการ คิดเป็นมูลค่ายอดขายที่เหลือขายรวม 76,084 ล้านบาท และมียอดขายที่คาดว่าจะรับรู้รายได้ภายในปี 2559 รวม 11,155 ล้านบาท

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้จากการยกเลิกสัญญา เนื่องจากลูกค้าผิดสัญญา ดังนั้นเงินค้ำงวดที่ผ่อนชำระจึงถูกรับรู้เป็นรายได้ โดยประมาณการรายได้อื่นเท่ากับ 200 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา เนื่องจาก PS คาดว่าความสามารถในการชำระค้ำงวดและอัตราการทำผิดชำระค้ำงวดในปี 2559 จะอยู่ใกล้เคียงกับในปี 2558

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการจากต้นทุนของโครงการที่ดำเนินงานในปัจจุบัน ต้นทุนของโครงการที่มียอดขายรอรับรู้รายได้ ต้นทุนที่ดินของโครงการที่จะเปิดขายตามแผนงาน รวมถึงอัตราค่าแรงและราคาวัสดุก่อสร้าง โดยคาดว่า PS จะอัตราต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 67.2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2558 ที่อยู่ในระดับร้อยละ 66.3 เนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินเฉลี่ยที่สูงขึ้นในธุรกิจบ้านเดี่ยว และต้นทุนการก่อสร้างคอนโดมิเนียมที่สูงขึ้น รวมถึงการแข่งขันด้วยกลยุทธ์ด้านราคา ทั้งนี้ แม้ในปัจจุบันต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างจะเพิ่มสูงขึ้น แต่ PS ได้พัฒนากระบวนการก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เช่น การนำกระบวนการ REM มาใช้ในการดำเนินงานเพื่อให้ต้นทุนค่าก่อสร้างปรับลดลง เพื่อให้สามารถบริหารอัตราต้นทุนขายให้อยู่ในระดับเหมาะสมได้

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

3.1 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 3,845 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 3,767 ล้านบาทโดยประมาณการค่าส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น แต่ได้ชดเชยในส่วนของค่าธรรมเนียมการโอน เนื่องจากการปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนเหลือเพียงร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทางราชการสำหรับ 4 เดือนแรกของปี 2559 ซึ่งมีผลต่อเนื่องมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลเมื่อปลายปีที่ผ่านมา

3.2 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4,046 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาประมาณ 152 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.9 เนื่องจาก PS มีค่าใช้จ่ายในการศึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับการปรับโครงสร้าง

4. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมธนาคาร เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ ค่าธรรมเนียมหนังสือสัญญาค้ำประกัน เป็นต้น โดยต้นทุนทางการเงินประมาณการใกล้เคียงกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้นในจำนวน 1 ล้านบาท

5. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2558 PS รับรู้ผลขาดทุนในส่วนนี้จากบริษัท ธนะเทพ จำกัด ซึ่งบริษัทถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 51 แต่ในปี 2559 บริษัท ธนะเทพ จำกัด ได้เลิกกิจการและอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

อัตราภาษีเงินได้ประมาณการเท่ากับร้อยละ 19.4 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ เนื่องจากมีกำไรจากการได้รับส่งเสริมการลงทุนบางส่วนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

7. กำไรสุทธิ

จากสมมุติฐานรายได้และค่าใช้จ่ายข้างต้น PS ประมาณการว่าปี 2559 จะมีกำไรสุทธิ 7,002 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 7,680 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนลดลง 679 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 8.8 อัตรากำไรสุทธิลดลงจากร้อยละ 14.9 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 13.7 ในปี 2559 เนื่องจากคาดว่า PS จะมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 33.7 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 32.8 ในปี 2559 และมีค่าใช้จ่ายในการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับปรุงกระบวนการต่างๆ เพื่อรองรับการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต ซึ่งทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.9 ในปี 2558 เป็น 15.4 ในปี 2559

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 56	31 ธ.ค. 57 (ปรับปรุง ใหม่)	31 ธ.ค. 58	30 มิ.ย. 59	31 ธ.ค. 59 (ประมาณ การ)
สินทรัพย์					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,036	464	1,335	1,630	1,203
เงินลงทุนชั่วคราว	779	448	326	373	397
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	48,687	53,827	57,590	55,720	56,180
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	562	293	623	1,580	2,203
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	867	707	406	276	386
เงินลงทุนในการร่วมค้า	0	102	108	108	108
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	611	439	232	252.94	166
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,702	3,890	3,872	3,769	5,201
สินทรัพย์อื่น	951	860	817	830	634
รวมสินทรัพย์	56,194	61,029	65,309	64,538	66,478
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เจ้าหนี้การค้า	2,090	2,129	1,576	2,314	2,088
เงินมัดจำจากลูกค้า	1,749	1,440	975	856	559
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	3,198	2,094	4,782	4,772	3,344
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	20,948	22,295	20,000	18,000	20,705
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	15	6	1	0	0
หนี้สินอื่น	3,262	3,357	3,757	4,047	2,713
รวมหนี้สิน	31,262	31,321	31,091	29,990	29,409
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,223	2,227	2,231	2,233	2,233
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,594	1,672	1,778	1,828	1,828
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18	18	45	-	-
กำไรสะสม	21,165	25,874	30,208	30,556	33,079
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(70)	(84)	(35)	(61)	(62)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	24,931	29,706	34,227	34,557	37,078
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2	1	(9)	(9)	(9)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24,933	29,707	34,218	34,548	37,069
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	56,194	61,029	65,309	64,538	66,478

สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว

ประมาณการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 1,203 ล้านบาท และเงิน

ลงทุนชั่วคราว 397 ล้านบาท โดยประมาณการจากแผนการบริหารเงินและสภาพคล่องของ PS

2. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 PS มีโครงการที่ดำเนินงานในปัจจุบันทั้งหมด 168 โครงการ คิดเป็นมูลค่ายอดส่วนที่เหลือขายรวม 76,084 ล้านบาท และในปี 2559 ทั้งปีคาดว่าจะมีโครงการที่เปิดขายใหม่ประมาณ 60 – 65 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 50,000 – 54,000 ล้านบาท

3. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ประมาณการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2559 เป็นจำนวน 5,201 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,329 ล้านบาทจากเมื่อสิ้นปี 2558 โดยคาดว่าจะมีการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อรองรับการลงทุนในอนาคต

4. เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน

PS มีงบประมาณในการซื้อที่ดินในปี 2559 ประมาณ 14,000 ล้านบาท โดยบางส่วนชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงิน และบางส่วนชำระเป็นเช็คเชียร์เช็ค

5. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ประมาณการหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 20,705 ล้านบาท ใกล้เคียงกับเมื่อสิ้นปีก่อนที่ 20,000 ล้านบาท โดย PS จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการออกหุ้นกู้ประกอบกับการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์

6. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ประมาณการส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันสิ้นปี 2559 เท่ากับ 37,069 ล้านบาท โดยมีทุนชำระและส่วนเพิ่มมูลค่าหุ้นเท่ากับวันสิ้นงวด 30 มิถุนายน 2559 นอกจากนี้ยังมีการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่ PS มูลค่า 21 ล้านบาทด้วย

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม (ล้านบาท)	2556	2557 (ปรับปรุง ใหม่)	2558	2559 (งวด 6 เดือนสิ้นสุด 30 มิ.ย. 2559)	2559 (ประมาณ การ)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(222)	2,027	7,815	5,709	5,022
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(837)	(963)	(341)	(196)	(1,378)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,380	(1,579)	(6,603)	(5,218)	(3,776)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	321	(515)	871	295	(132)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นปี	716	978	464	1,335	1,335
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,036	464	1,335	1,630	1,203

สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

1. กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

รายการหลักคือกำไรสุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 7,002 ล้านบาทตามประมาณการ และปรับปรุงด้วยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน โดยมีสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานหลักคือโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน

2. กระแสเงินสดจากการลงทุน

รายการหลักคือการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3. กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

รายการหลักคือเงินปันผลจ่าย การชำระคืนและเงินสดรับจากหุ้นกู้และสถาบันการเงิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	ทุนหุ้นชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใบสำคัญแสดงที่ จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				ทุนสำรองตาม ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	2,213	1,452	17	226	16,248	(74)	20,081	0	20,082
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(1,110)	-	(1,110)	-	(1,110)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	12	-	-	-	12	-	12
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	10	143	(11)	-	-	-	141	-	141
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	10	143	1	-	(1,110)	-	(957)	-	(957)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย									
การลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	2	2
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	2	2
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	10	143	1	-	(1,110)	-	(957)	2	(954)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	5,802	-	5,802	(1)	5,801
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	5	5	-	5
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	5,802	5	5,806	(1)	5,805
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	2,223	1,594	18	227	20,939	(70)	24,931	2	24,933

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	ทุนหุ้นชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใบสำคัญแสดงที่ จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือ หุ้น	รวมส่วนของผู้ถือ หุ้นของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				ทุนสำรองตาม ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	2,223	1,594	18	227	20,939	(70)	24,931	2	24,933
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(1,890)	-	(1,890)	-	(1,890)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	12	-	-	-	12	-	12
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	4	78	(13)	-	-	-	69	-	69
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	4	78	(1)	-	(1,890)	-	(1,809)	-	(1,809)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	6,655	-	6,655	(1)	6,654
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	(56)	(14)	(70)	-	(70)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	6,599	(14)	6,584	(1)	6,584
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	0	(0)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	2,227	1,672	18	227	25,646	(84)	29,706	1	29,707
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	2,227	1,672	18	227	25,646	(84)	29,706	1	29,707
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(3,346)	-	(3,346)	-	(3,346)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	61	-	-	-	61	-	61
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	4	106	(34)	-	-	-	76	-	76
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	4	106	28	-	(3,346)	-	(3,208)	-	(3,208)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	7,680	-	7,680	(10)	7,670
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	49	49	-	49
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	7,680	49	7,729	(10)	7,719
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	2	(2)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	2,231	1,778	45	229	29,979	(35)	34,227	(9)	34,218

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	ทุนหุ้นชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใบสำคัญแสดงที่ จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				ทุนสำรองตาม ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,231	1,778	45	229	29,979	(35)	34,227	(9)	34,218
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(2,791)	-	(2,791)	-	(2,791)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	2	-	-	-	2	-	2
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	2	50	(26)	-	-	-	26	-	26
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	(21)	-	-	-	(21)	-	(21)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	2	50	(45)	-	(2,791)	-	(2,784)	-	(2,784)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	3,139	-	3,139	-	3,139
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	(25)	(25)	-	(25)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	-	3,139	(25)	3,114	-	3,114
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559	2,233	1,828	-	229	30,328	(61)	34,557	(9)	34,548
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ประมาณการ)									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,231	1,778	45	229	29,979	(35)	34,227	(9)	34,218
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(4,130)	-	(4,130)	-	(4,130)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	2	-	-	-	2	-	2
หุ้นทุนออกให้ตามสิทธิ	2	50	(26)	-	-	-	26	-	26
ยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	(21)	-	-	-	(21)	-	(21)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	2	50	(45)	-	(4,130)	-	(4,124)	-	(4,124)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	-	-	-	-	7,002	-	7,002	-	7,002
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	(27)	(27)	-	(27)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	7,002	(27)	6,975	-	6,975
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,233	1,828	-	229	32,850	(62)	37,078	(9)	37,069

สมมุติฐานสำคัญในการจัดทำประมาณการ

การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นของ PS ในปี 2559 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากผลกำไรในรอบปี หักด้วยเงินปันผลจ่าย นอกจากนี้ PS จะมีการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PS ตามแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ผลกระทบของการปรับโครงสร้างต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของ PS ในกรณีการปรับโครงสร้างไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่การปรับโครงสร้างไม่ประสบความสำเร็จ แผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการจะถูกละทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นของ PS ในปัจจุบันจะยังคงถือหุ้นใน PS ต่อไป หลักทรัพย์ของ PS จะยังคงมีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินของ PS จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน

4.1.3 ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของพุกผา เรียลเอสเตท (PS)

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นสามารถแบ่งได้เป็นสองกลุ่ม คือ ผู้ถือหุ้นกลุ่มที่เลือกแลกหุ้น และผู้ถือหุ้นกลุ่มที่ไม่เลือกแลกหุ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้นที่เลือกแลกหุ้นของ PS เป็นหุ้นของบริษัทฯ

ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นของ PS ได้ครบร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด จะไม่มีผลกระทบใดๆ ต่อผู้ถือหุ้นของ PS เนื่องจากภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ ผู้ถือหุ้นของ PS จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งจะยังคงมีขอบเขตการดำเนินธุรกิจและฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานเหมือน PS ก่อนการปรับโครงสร้าง เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่ได้เริ่มเข้าสู่ธุรกิจใหม่

ในกรณีที่บริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นของ PS ได้น้อยกว่าร้อยละ 100 บริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานของ PS ตามสัดส่วนที่ถือหลักทรัพย์ ในขณะที่หุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ จะลดลงไปตามสัดส่วน

การแลกหุ้นดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางภาษีอากรต่อบริษัทฯ หรือ PS แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม การแลกหุ้นนั้นอาจส่งผลกระทบทางภาษีอากรต่อผู้ถือหุ้นของ PS ดังต่อไปนี้

1) กรณีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดา กำไรจากการแลกหุ้นเข้าลักษณะเป็นเงินได้จากการขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งได้รับยกเว้นไม่ต้องนำไปรวมคำนวณเป็นเงินได้พึงประเมินเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

2) กรณีผู้ถือหุ้นเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล สำหรับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย จะต้องนำผลกำไรจากการแลกหุ้นไปคำนวณรวมเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งปัจจุบัน คือ อัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ ส่วนบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศแต่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทยนั้น กำไรจากการแลกหุ้นจะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15 เว้นแต่มีอนุสัญญาภาษีซ้อนที่ให้สิทธิยกเว้นหรือลดหย่อนการเก็บภาษีของประเทศไทยสำหรับเงินได้ที่เป็นผลกำไรจากการโอนหรือแลกหุ้นดังกล่าว

3) กรณีผู้ถือหุ้นเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยหรือนิติบุคคลอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายพิเศษของประเทศไทย จะไม่มีหน้าที่ต้องนำผลกำไรจากการแลกหุ้นมาเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามความหมายของประมวลรัษฎากรแต่อย่างใด

หากการปรับโครงสร้างประสบความสำเร็จ ผู้ถือหุ้นของ PS จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และจะไม่สามารถใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นเพื่อออกเสียงในเรื่องที่เกี่ยวกับ PS โดยตรงได้อีกต่อไป อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และ PS ได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลการดำเนินงานเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลการดำเนินงานของ PS ได้อย่างทั่วถึง โดยได้มีการแก้ไขข้อบังคับของ PS และจัดเตรียมให้ข้อบังคับของบริษัทฯ ครอบคลุมในหัวข้อต่อไปนี้

(1) ให้บริษัทฯ มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้น และกำหนดให้การส่งบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ

(2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่ได้รับแต่งตั้งตาม (1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน โดยให้การพิจารณาของกรรมการและผู้บริหารดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PSH
- การติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(3) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทย่อย/บริษัทร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทย่อย/บริษัทร่วม ต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนการทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการดังกล่าวของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ PS ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ที่จัดขึ้น ณ วันที่ 28 เมษายน 2559 ให้มีการแก้ไขข้อบังคับดังกล่าวแล้ว

ผู้ถือหุ้นที่เลือกไม่แลกหุ้นของ PS เป็นหุ้นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นที่เลือกจะไม่แลกหุ้นจะมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นของ PS ต่อไป โดยจะมีความเสี่ยงจากการถือหลักทรัพย์ที่ไม่มีสภาพคล่อง เนื่องจากหุ้นของ PS จะถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังการปรับโครงสร้างกิจการ นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ เริ่มดำเนินธุรกิจใหม่ ผู้ถือหุ้นที่เลือกจะไม่แลกหุ้นจะไม่รับรู้ผลการดำเนินงานจากธุรกิจอื่นนั้นๆ

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นของ PS ที่ไม่ได้นำหุ้นไปแลกกับหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ทำคำเสนอซื้อตามคำเสนอซื้อหลักทรัพย์จะได้รับผลกระทบในด้านต่างๆ ดังนี้

ก. ขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหลักทรัพย์

หลังจากพ้นสภาพการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้วหุ้นสามัญของ PS จะไม่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดรองอื่นๆ

ข. รูปแบบผลตอบแทนการลงทุนเปลี่ยนไป

โอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับกำไรจากการซื้อขายหุ้นที่เกิดขึ้นจากส่วนต่างของราคาซื้อขายหุ้น (Capital Gain) จะถูกจำกัด เนื่องจากไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขายหุ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นยังคงได้รับผลตอบแทนในรูปแบบของเงินปันผลต่อไปหลังจากหุ้นของ PS พ้นสภาพการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว

ค. ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี

หลังจากหุ้นสามัญของ PS พ้นสภาพการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว ผู้ถือหุ้นที่เป็นบุคคลธรรมดาจะไม่สามารถยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับกำไรจากการซื้อขายหุ้นสามัญ นอกจากนี้ผู้โอนหลักทรัพย์ของ PS ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจะต้องเสียค่าอากรแสตมป์ในการโอนหุ้นสามัญของ PS

ง. การถ่วงดุลอำนาจของผู้ถือหุ้นใหญ่ภายหลังปรับโครงสร้างการถือหุ้น

หากแผนการปรับโครงสร้างกิจการเป็นผลสำเร็จโดยบริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นของ PS ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PS จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถควบคุมและมีอำนาจในการตัดสินใจดำเนินการด้านต่างๆ ได้เกือบทั้งหมด และผู้ถือหุ้นรายอื่นของ PS จะไม่มีคะแนนเสียงเพียงพอในการคัดค้านถ่วงดุลเรื่องที่บริษัทฯ เสนอให้พิจารณาได้ แม้ภายหลังแผนการปรับโครงสร้างกิจการ บริษัทฯ ไม่สามารถซื้อหุ้นของ PS ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ PS แต่บริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นของ PS ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 50 จะส่งผลให้บริษัทฯ สามารถควบคุมและมีอำนาจในการตัดสินใจดำเนินการด้านต่างๆ ซึ่งใช้มติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงกึ่งหนึ่งได้

จ. ได้รับข่าวสารหรือข้อมูลของ PS ลดลง

ภายหลังจากที่หุ้นของ PS ได้รับการเพิกถอนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน PS จะไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์เรื่องแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งหากภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญพร้อมการเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นรายอื่นนอกเหนือจากบริษัทฯ บุคคลที่กระทำการร่วมกับบริษัทฯ (Concert party) และบุคคลตามมาตรา 258 ของบริษัทฯ ถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PS PS จะไม่มีหน้าที่ที่จะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ. 44/2556 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการรายงานการเปิดเผย

ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (กรณีที่มีจำนวนผู้ถือหุ้นรายอื่นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PS สามารถขอความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ถือหุ้นทุกรายว่าไม่ประสงค์จะได้รับข้อมูลตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ พ.จ. 44/2556 ได้) โดยกรรมการผู้บริหารและผู้สอบบัญชีของ PS จะไม่จำเป็นต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการผู้บริหารและผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 20/2558 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการผู้บริหารและผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พ.จ. 20/2558 เรื่องกำหนดลักษณะของบริษัทที่ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับของหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หากภายหลังการเสนอขายหลักทรัพย์พร้อมเสนอซื้อหลักทรัพย์ในครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นรายอื่นนอกเหนือจากบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ (ได้แก่ บุคคลที่กระทำการร่วมกับบริษัทฯ (Concert party) และบุคคลตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535) ถือหุ้นรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PS จะได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับของหมวด 3/1 (การบริหารกิจการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศต่าง ๆ ที่ออกตามความในหมวด 3/1 ข้างต้น ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (กรณีที่มีจำนวนผู้ถือหุ้นรายอื่นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PS สามารถขอความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ถือหุ้นทุกรายว่าไม่ประสงค์จะได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้)

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายจะไม่กำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น แต่ PS จะยังคงจัดทำและเปิดเผยข้อมูลบางส่วนข้างต้นตามหน้าที่ของ PS ที่กำหนดหรือจะกำหนดในข้อกำหนดสิทธิว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้ของบริษัทฯ

- จ. สูญเสียผลประโยชน์ที่อาจจะได้รับในอนาคตจากผลการดำเนินงานของการลงทุนในธุรกิจใหม่ของบริษัทฯ

ตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทฯ ภายหลังการปรับโครงสร้าง บริษัทฯ จะหาโอกาสขยายกิจการไปในธุรกิจใหม่ๆ โดยมุ่งเน้นธุรกิจที่มีความสามารถในการสร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) ที่มั่นคงและยั่งยืน โดยผู้ถือหุ้นของ PS ที่ไม่ได้ถือหุ้นไปแลกกับหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัทฯ จะไม่ได้รับรู้ผลการดำเนินงานนี้ในอนาคต

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ 4.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน))

4.2 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ถูกเสนอชื่อหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้พิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และเห็นว่าความเห็นของคณะกรรมการบริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ดังกล่าวมีความเหมาะสม และขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้ให้ความเห็นอย่างถูกต้องครบถ้วนไม่ขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญที่จะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ 4.2 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท พุกกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน))

4.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า แผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการของ PS มีความเหมาะสม เนื่องจากจะมีผลช่วยให้ PS สามารถดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ของ PS ได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยจะช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการขยายธุรกิจ ช่วยจำกัดขอบเขตและบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความยืดหยุ่นของโครงสร้างการจัดการขององค์กรเพื่อให้เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจในอนาคตอีกด้วย

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า การเพิกถอนหุ้นของ PS นอกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความเหมาะสมเช่นกัน เนื่องจากเป็นการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการของ PS เพื่อให้สามารถนำหุ้นของ PSH เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แทนที่ได้

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า อัตราการแลกหลักทรัพย์เท่ากับ 1 หุ้นของ PS ต่อ 1 หุ้นของ PSH เป็นอัตราการแลกเปลี่ยนหลักทรัพย์ที่มีความเหมาะสม และไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นเสียผลประโยชน์ เนื่องจากภายหลังการปรับโครงสร้างครั้งนี้ PSH จะมีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ใกล้เคียงกันกับ PS และหุ้นของ PSH และหุ้นของ PS จะมีสิทธิและผลประโยชน์ที่เท่าเทียมกันทั้งในแง่ของสิทธิในการได้รับเงินปันผลและสิทธิในการออกเสียงในเรื่องสำคัญของกิจการ

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาในข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นของ PS ควรตอบรับคำเสนอซื้อในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตอบรับคำเสนอซื้อหรือไม่นั้นเป็นการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาข้อมูลต่างๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 69/247-1 รวมทั้งรายละเอียดต่างๆ ในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินฉบับนี้ และใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างรอบคอบ

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ 5 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ)

5. ข้อมูลอื่นที่จำเป็นต่อผู้ลงทุน

-ไม่มี-