

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์พร้อมการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
(แบบ 69/247-1)



บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
PRUKSA HOLDING PUBLIC COMPANY LIMITED

ประสงค์จะเสนอขายหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้ต่อผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
หุ้นสามัญจำนวน 2,232,682,000 หุ้น พร้อมกับการเสนอซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ในสัดส่วนการแลกเปลี่ยนหลักทรัพย์ เท่ากับ 1:1

ระยะเวลาการเสนอขายและเสนอซื้อหลักทรัพย์
ตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2559 จนถึงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 รวมทั้งสิ้น 25 วันทำการ
ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาับซื้อสุดท้ายที่จะไม่ขยายเวลาซื้ออีก

เงื่อนไขในการยกเลิกคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
บริษัท พุกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกคำเสนอซื้อหากมีเหตุการณ์หรือการกระทำใดๆ อันเกิดขึ้นภายหลังจากยื่น
คำเสนอซื้อต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และยังไม่พ้นระยะเวลาซื้อ อันเป็นเหตุหรืออาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อฐานะหรือ
ทรัพย์สินของกิจการที่ถูกเสนอซื้อ อันส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงสร้างกิจการไม่อาจบรรลุวัตถุประสงค์ โดยเหตุการณ์หรือการกระทำดัง
กล่าวมิได้เกิดจากการกระทำของบริษัทฯ หรือการกระทำที่บริษัทฯ ต้องรับผิดชอบ

วันสุดท้ายที่ผู้แสดงเจตนาขายสามารถยกเลิกการแสดงเจตนาขายได้
วันที่ 16 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งตรงกับวันทำการที่ 20 ของระยะเวลาซื้อ

ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์พร้อมการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์
(แบบ 69/247-1) และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
บริษัท หลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์: วันที่ 17 มิถุนายน 2559
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับ: วันที่ 18 ตุลาคม 2559

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความ
เหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
แนะนำให้ผู้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล
ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย
หลักทรัพย์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์มีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อ
หลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์นั้นจะมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของ
หลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดง
รายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอ
ขายหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. – 12.00
น. และ 13.00 น. – 16.00 น. หรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับแผนการปรับโครงสร้างและข้อมูลอื่น เพื่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน	ส่วนที่ 1 หน้า 1
1.	วัตถุประสงค์และเหตุผลในการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	1
2.	ข้อมูลสรุปของบริษัท	
2.1	บริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (พุกกา โฮลดิ้ง)	7
2.2	บริษัทจดทะเบียนที่ผูกเสนอซื้อหลักทรัพย์ (PS)	15
3.	ภาพรวมของพุกกา โฮลดิ้ง และ PS ภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	
3.1	นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	25
3.2	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	37
3.3	ปัจจัยความเสี่ยง	60
3.4	การวิจัยและพัฒนา	71
3.5	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	77
3.6	โครงการในอนาคต	85
3.7	ข้อพิพาททางกฎหมาย	86
3.8	ข้อมูลสำคัญอื่น	87
3.9	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	89
3.10	โครงสร้างการจัดการ	108
3.11	การกำกับดูแลกิจการ	150
3.12	ความรับผิดชอบต่อสังคม	193
3.13	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	200
3.14	รายการระหว่างกัน	205
3.15	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	209
3.16	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	221
4.	ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	
4.1	ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (พุกกา โฮลดิ้ง)	
4.1.1	ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ	246

4.1.2 ผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของพุกกะา เรียลเอสเตท	252
4.1.3 ผลกระทบอื่นต่อผู้ถือหุ้นของพุกกะา เรียลเอสเตท	264
4.2 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทจดทะเบียนที่ถูกเสนอซื้อหลักทรัพย์ (PS)	268
4.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ	268
5. ข้อมูลอื่นที่จำเป็นต่อผู้ลงทุน	269

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอซื้อหลักทรัพย์

ส่วนที่ 2 หน้า 1

1. ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอซื้อหลักทรัพย์	
1.1 รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขายพร้อมกับการทำคำเสนอซื้อ	1
1.2 ชื่อตัวแทนในการรับซื้อหลักทรัพย์	4
1.3 วิธีการแสดงเจตนาขาย	4
1.4 วันที่และวิธีการส่งมอบหลักทรัพย์หรือชำระราคาหลักทรัพย์หรือวิธีการชำระราคาหลักทรัพย์	13
1.5 การดำเนินการในกรณีที่ยกเลิกการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์	15
1.6 การคำนวณสัดส่วนการเสนอซื้อหลักทรัพย์	19
2. มติประชุมผู้ถือหุ้น	21
3. ตารางเวลา	22
4. บุคคลอ้างอิง	24

ส่วนที่ 3 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 3 หน้า 1

เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท บริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท พุกกะา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท พุกกะา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
เอกสารแนบ 3	รายงานเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและฝ่ายตรวจสอบภายใน
เอกสารแนบ 4	ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

- เอกสารแนบ 4.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 4.2 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 5** ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของแผนการปรับโครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ
- เอกสารแนบ 6** งบการเงินของบริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559
- งบการเงินของบริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 2557 และ 2558 และสำหรับ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559
- เอกสารแนบ 7** วิธีตอบรับคำเสนอซื้อ การจองซื้อ และแบบฟอร์มสำหรับหุ้นสามัญ
- เอกสารแนบ 7.1 ขั้นตอนในการตอบรับคำเสนอซื้อ และจองซื้อหลักทรัพย์ (กรณีหุ้นสามัญ)
- เอกสารแนบ 7.2 แบบตอบรับคำเสนอ และจองซื้อหลักทรัพย์ (กรณีหุ้นสามัญ)
- เอกสารแนบ 7.3 หนังสือมอบอำนาจสำหรับการตอบรับคำเสนอซื้อและจองซื้อหลักทรัพย์ (กรณีหุ้นสามัญ)
- เอกสารแนบ 7.4 เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น
- เอกสารแนบ 7.5 คำรับรองสถานะนิติบุคคลและคำยินยอมเปิดเผยข้อมูลตาม FATCA
- เอกสารแนบ 8** วิธีตอบรับคำเสนอซื้อ การจองซื้อ และแบบฟอร์มสำหรับ NVDR
- เอกสารแนบ 8.1 ขั้นตอนในการตอบรับคำเสนอซื้อ และจองซื้อหลักทรัพย์ (กรณี NVDR)
- เอกสารแนบ 8.2 แบบตอบรับคำเสนอซื้อ และจองซื้อหลักทรัพย์ (กรณี NVDR)
- เอกสารแนบ 8.3 หนังสือมอบอำนาจสำหรับการตอบรับคำเสนอซื้อและจองซื้อหลักทรัพย์ (กรณี NVDR)
- เอกสารแนบ 9** วิธีการยกเลิกการแสดงเจตนาขาย การจองซื้อหลักทรัพย์ และแบบฟอร์ม
- เอกสารแนบ 10** แบบแจ้งต้นทุนของหลักทรัพย์ที่นำมาเสนอขาย
- เอกสารแนบ 11** แบบคำขอแก้ไขข้อมูลผู้ถือหลักทรัพย์
- เอกสารแนบ 12** เอกสารแนบ 12.1 แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
- เอกสารแนบ 12.2 แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท พุกกะา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

คำนิยาม

เว้นแต่จะมีข้อความระบุเป็นอย่างอื่น คำต่อไปนี้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์พร้อมการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ฉบับนี้ ให้ความหมายตามที่ให้คำจำกัดความไว้ ดังนี้

“บริษัทฯ” หรือ “พุกกะา โฮลดิ้ง” หรือ “PSH”	หมายถึง	บริษัท พุกกะา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
“พุกกะา เรียลเอสเตท” หรือ “PS”	หมายถึง	บริษัท พุกกะา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“สำนักงาน ก.ล.ต.”	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“กรุงเทพฯ”	หมายถึง	กรุงเทพมหานคร
“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”	หมายถึง	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ PSH