

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในนาม "บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด" ในปี พ.ศ. 2543 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ต่อมาในปี 2548 บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2556 ได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นและเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปลายปี 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจหลักคือ ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน ควบคู่ไปกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในระดับแนวหน้าเพื่อเช่า โดยการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า โดยมุ่งพัฒนาโครงการในทำเลที่อยู่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ และธุรกิจการบริหารอาคารสำนักงานแบบครบวงจร โดยทีมงานมืออาชีพ อย่างโปร่งใส ยุติธรรม ทั้งในด้านการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน การดูแลสุขภาพ การบริหารอาคาร บริการงานขาย บริการงานจัดซื้อ บริการงานบัญชี บริการงานและเป็นผู้ให้บริการบริหารจัดการอาคารสำนักงานแบบครบวงจร นอกจากนี้ยังได้ขยายงานไปยังธุรกิจให้บริการระบบสารสนเทศ และ ธุรกิจบริการให้คำปรึกษาทางการลงทุน และธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนอีกด้วย

ปัจจุบันการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถจำแนกได้ 4 ประเภท ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ได้แก่ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารสำนักงานให้เช่า
2. ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน และการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน ได้แก่ โรงพยาบาลพิษณุเวช (จังหวัดพิษณุโลก) โรงพยาบาลสหเวช (จังหวัดพิจิตร) โรงพยาบาลปากน้ำโพ และ โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 (จังหวัดนครสวรรค์) และ โรงพยาบาลพรินซ์ ฮอสพิทอล (จังหวัดสมุทรปราการ)
3. ธุรกิจให้บริการระบบสารสนเทศ ได้แก่ การวางระบบโปรแกรมสำเร็จรูปที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการข้อมูลสำหรับธุรกิจโรงพยาบาล บริหารจัดการทรัพยากรขององค์กร และการบำรุงรักษาระบบสารสนเทศ
4. ธุรกิจบริการให้คำปรึกษาการลงทุน โดยให้บริการเป็นที่ปรึกษาธุรกิจ

#### 1.1 วิสัยทัศน์

พรินซิเพิล แคปิตอล จะเป็นองค์กรที่มุ่งเน้นการขยายกิจการในธุรกิจด้านสุขภาพ และจะเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารธุรกิจโรงพยาบาลที่ได้รับการยอมรับในการนำเทคโนโลยีมายกระดับคุณภาพการให้บริการและการเพิ่มประสิทธิภาพ รวมถึงจะใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่บริษัทฯ ถือครองอยู่อย่างเต็มที่ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมด

## 1.2 พันธกิจ

- จะให้บริการบริหารธุรกิจโรงพยาบาลและบริการส่วนงานสนับสนุนอย่างมืออาชีพ ต่อทั้งโรงพยาบาลในเครือและโรงพยาบาลพันธมิตรที่ได้รับโอกาสเข้าไปบริหารงานให้
- จะมุ่งมั่นในการบริหารโรงพยาบาลอย่างมีประสิทธิภาพโดยนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามที่ตั้งไว้ทั้งผลประกอบการด้านการเงิน คุณภาพการให้บริการ และ ความพึงพอใจของผู้รับบริการ
- จะทุ่มเทในการพัฒนาบุคลากรในเครืออย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมศักยภาพทางด้านเทคโนโลยีและทักษะใหม่ๆ ให้รองรับกับการขยายตัวอย่างรวดเร็วขององค์กร
- จะเสริมความแข็งแกร่งของเครือโรงพยาบาลด้วยการสร้างพันธมิตร และ/หรือ การเข้าซื้อกิจการเพื่อร่วมกันพัฒนาศักยภาพและผลประกอบการให้ดียิ่งขึ้น
- จะแสวงหาโครงการที่เกี่ยวข้องกับด้านสุขภาพใหม่ๆ เพื่อต่อยอดธุรกิจ โดยเป็นได้ทั้งการซื้อสังหาริมทรัพย์เดิมที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ที่สอดคล้องกับความเป็นไปได้ของโครงการ
- จะเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนและยกระดับการดูแลสุขภาพในชุมชน เพื่อให้เกิดสังคมที่แข็งแรงอย่างยั่งยืน

## 1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญมีดังนี้

ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้น
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>— ในเดือนพฤษภาคม 2561 บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ อูทัย จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน โดยมีทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท</li> <li>— ในเดือนมีนาคม 2561 บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยขึ้น 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด และบริษัท อุดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีทุนจดทะเบียน 121 ล้านบาท และ 129 ล้านบาทตามลำดับ</li> <li>— บริษัทฯ ผ่านการรับรอง Anti Corruption จาก โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC) เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2561</li> <li>— บริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2561</li> <li>— บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อ "โรงพยาบาลปิยะมินทร์" เป็น "โรงพยาบาลพรินซ์ ฮอสพิทอล (PRINC HOSPITAL SUVARNABHUMI)" ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าซื้อและรับโอนกิจการสถานพยาบาลของบริษัท ไทย เฮลท์ เมเนจเม้นท์ ออแกไนเซชั่น จำกัด ("THM") ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจ</li> </ul>



ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้น
2560	<p>โรงพยาบาลเอกชนภายใต้ชื่อ "โรงพยาบาลปิยะมินทร์" ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ และคลินิกเวชกรรมปิยะมินทร์อีก 3 แห่งในกรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ จะรับโอนมาซึ่งกิจการสถานพยาบาลของ THM รวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน ใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการของสถานพยาบาล พนักงานทั้งหมดที่ประสงค์จะทำงานกับบริษัทฯ ต่อไป ตลอดจนสิทธิหน้าที่และภาระผูกพันตามสัญญาที่ THM มีอยู่ ณ วันโอนกิจการ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาโอนกิจการระหว่างบริษัทฯ กับ THM โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการโอนกิจการข้างต้นให้แก่ THM เป็นเงิน 900 ล้านบาท เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดในสัญญาโอนกิจการสำเร็จ การได้มาซึ่งกิจการของ THM ในครั้งนี้จะช่วยขยายเครือข่ายการประกอบธุรกิจโรงพยาบาลของกลุ่มบริษัทฯ ให้ครอบคลุมมากขึ้นโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล จากเดิมที่โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัด ซึ่งจะก่อให้เกิดเป็น Hub และ Spoke System ของธุรกิจโรงพยาบาลที่จะช่วยเสริมสร้างการเติบโตและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน การรับโอนกิจการจาก THM ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561</p> <p>— บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ("บริษัทย่อย" หรือ "ผู้จะขาย") ทำการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 3582 และ 3962 รวม 2 แปลงเนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 34.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารสูง 34 ชั้น และที่จอดรถ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลงดังกล่าว พร้อมใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 42/2559 ให้กับ Carlton Bangkok Investment Pte. Ltd. ("ผู้จะซื้อ") ในมูลค่า 2,400 ล้านบาท และภาษีตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอีกจำนวน 100 ล้านบาท รวมราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและใบอนุญาตลงวันที่ 23 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท โดยผู้จะซื้อตกลงให้ บริษัท คาร์ลตัน โฮเทล แอ่งคอก จำกัด ("ผู้รับโอน") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของผู้จะซื้อรับโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวมถึงใบอนุญาตก่อสร้างข้างต้น</p> <p>— บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ออลอินซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด ("AMA") โดยการซื้อหุ้นใน AMA จำนวนทั้งสิ้น 268,374,998 หุ้น ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ AMA จากผู้ถือเดิม อันได้แก่ นางสาวสาธิตา วิทยากร ("คุณสาธิตา") แวนเทจ พ้อยท์ แมเนจเม้นท์ ลิมิเต็ด ("แวนเทจ พ้อยท์") และนายศิริชัย ไตรวิริยะเวช ("คุณศิริชัย") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในราคาหุ้นละประมาณ 7.4523 บาท คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบริษัทย่อยที่ AMA ถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมจำนวน 6 บริษัท อันประกอบด้วย (1) บริษัท พิชญเวช จำกัด (2) บริษัทโรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด (3) บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด (4) บริษัท โรงพยาบาลพิชญเวชอุดรดิตถ์ จำกัด (5) บริษัท พิชญเวชพัฒนา จำกัด และ (6) บริษัท พี.เอ็น.พี. ฮอสปิทอล จำกัด (รวมเรียกบริษัทตาม (1) – (6) ว่า "บริษัทย่อย" และกิจการของบริษัทย่อย ทั้งหมดด้วย</p>



ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้น
	<p>โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นข้างต้นให้แก่คุณสาธิตา แวนเทจ พ้อยท์ และ คุณศิริชัย ด้วยเงินสด โดยจะชำระจำนวนกึ่งหนึ่งในวันที่ซื้อขายหุ้น และจะชำระในส่วนที่เหลืออีกกึ่งหนึ่งภายในระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญาซื้อขายหุ้น ทั้งนี้หากบริษัทฯ ชำระราคาซื้อขายหุ้น ในส่วนที่เหลือดังกล่าวให้แก่คุณสาธิตา แวนเทจ พ้อยท์ หรือ คุณศิริชัย ภายหลังวันที่สิ้นสุดระยะเวลาครบ 6 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ จะต้องชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนให้แก่คุณสาธิตา แวนเทจ พ้อยท์ และ/หรือ คุณศิริชัย สำหรับราคาซื้อขายในส่วนที่ผู้ซื้อ ยังไม่ได้ชำระในอัตราเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภท MLR ลบ 2 เปอร์เซ็นต์ (MLR-2%) ณ วันที่ถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาครบ 6 เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายหุ้น ("วันเริ่มต้นดอกเบี้ย") โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่วันที่เริ่มต้นดอกเบี้ยจนถึงวันที่บริษัทฯ ชำระราคาซื้อขายครบถ้วน (โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยทบต้น)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— บริษัทฯ ทำการแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เพื่อรองรับการประกอบธุรกิจโรงพยาบาล</li></ul>
2559	<ul style="list-style-type: none"><li>— บริษัทฯ จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 442,172,887 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 442,172,887 บาท ทำให้ทุนที่ชำระแล้วเป็นจำนวน 1,400,149,087 บาท</li><li>— บริษัทฯ ได้เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิรวมร้อยละ 99.99 ของบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 บริษัทได้แก่ (1) บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (2) บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด (3) บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด และ (4) บริษัท วี 33 จำกัด จากนางสาวสาธิตา วิทยากร และบริษัท พีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะทำให้กิจการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้น 9 แห่ง โดยแบ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานครรวม 4 โครงการ และที่ดินในต่างจังหวัด 5 แห่ง มูลค่ากิจการรวม 5,791.13 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้ทำการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,839,938,433 หุ้น ให้แก่ นางสาวสาธิตา วิทยากร และพีค ดีเวลลอปเม้นท์ โฮลดิ้งส์ แอลทีดี และออกตั๋วสัญญาใช้เงินมูลค่ารวมทั้งสิ้น 510,509,850 บาท ให้แก่คุณสาธิตา เพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าซื้อกิจการของบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด ทำให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 3,240,683,433 บาท</li></ul>
2558	<ul style="list-style-type: none"><li>— บริษัทฯ ผ่านการรับรองมาตรฐานระบบคุณภาพ ISO 9001:2008</li><li>— จัดตั้งบริษัทย่อยคือ บริษัท แบงค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน จำนวน 300 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วจำนวน 75 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทำงานร่วมกับภาครัฐในการดำเนินโครงการ Public Private Partnership (PPP) โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99</li></ul>

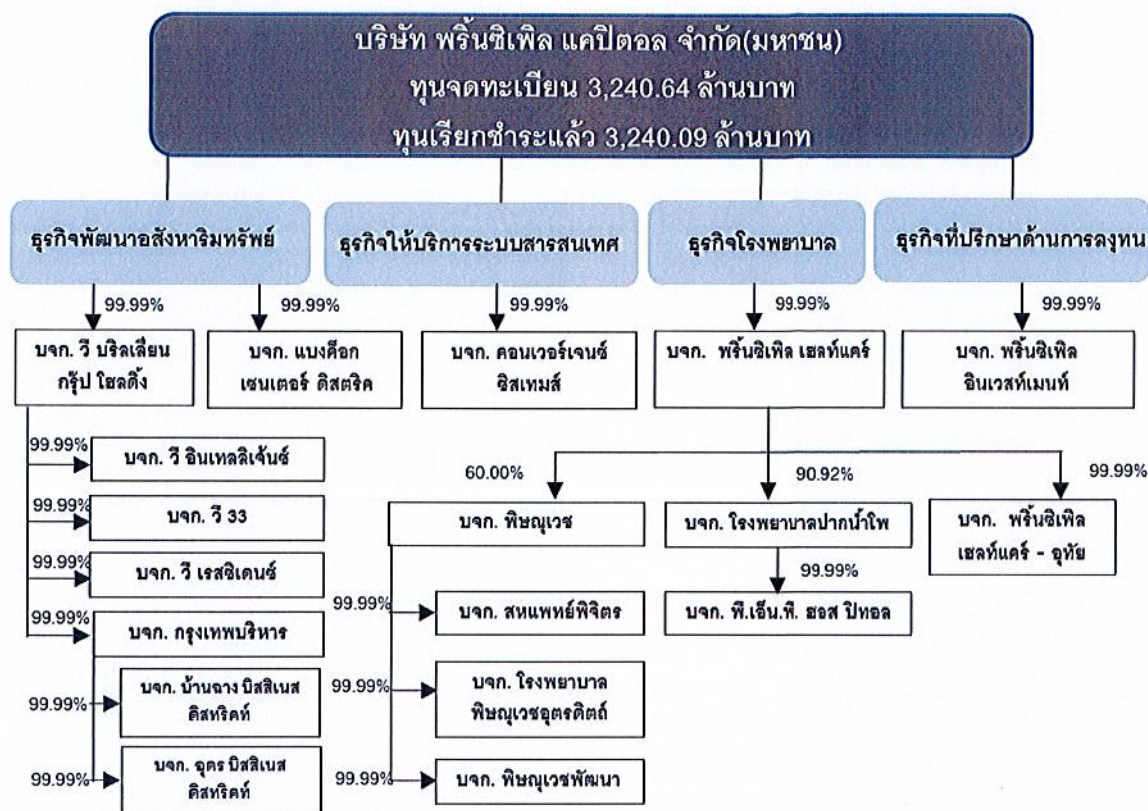


ปี พ.ศ.	เหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้น
	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 10,251,700 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 10,251,700 บาท ทำให้ทุนที่ชำระแล้วเป็นจำนวน 957,976,200 บาท</li> </ul>
2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 13,924,500 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 13,924,500 บาท ทำให้ทุนที่ชำระแล้วเป็นจำนวน 947,724,500 บาท</li> <li>บริษัท ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Action Coalition Against Corruption)</li> <li>เริ่มโครงการระบบบริหารคุณภาพ ISO 9001:2008 เพื่อขอการรับรองในปี 2558</li> </ul>
2546-2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการสำคัญหลายแห่งได้แก่ สีส้ม แกรนด์เทอร์เรส, เซ็นต์หลุยส์ แกรนด์เทอร์เรส, และโครงการสาทร เทอเรส ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ</li> <li>บริษัท หายยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5,000,000 บาท มาเป็น 610,000,000 บาท</li> <li>มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นดร. สราธิต วิทยากร และได้ทำการเปลี่ยนชื่อบริษัท เป็น บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น "PRINC"</li> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยคือ บริษัท พรินซิเพิล อินเวสต์เมนต์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาด้านธุรกิจกับบริษัทสนับสุน และ ขยายการลงทุนของบริษัท</li> <li>ขยายการให้บริการบริหารทรัพย์สินแบบครบวงจรให้อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เอกมัย</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,400,700,000 บาท โดยเป็นทุนที่ชำระแล้ว 933,800,000 บาทและหุ้นสามัญ อีก 466,900,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 1 บาท ออกไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PRINC-W1)</li> <li>เข้าซื้อกิจการของบริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด ประกอบธุรกิจการให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศสำหรับโรงพยาบาลและบริษัทต่างๆ โดยเป็นการเข้าถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยการซื้อกิจการในครั้งนี้เป็นการเพิ่มศักยภาพและกลยุทธ์ทางธุรกิจรวมถึงลดการพึ่งพาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้เพียงอย่างเดียว</li> </ul>

#### 1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) สามารถแบ่งธุรกิจของบริษัทฯ ออกเป็น 4 ประเภท คือ ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน และการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน ธุรกิจให้บริการระบบ

สารสนเทศ และธุรกิจที่ปรึกษาด้านการลงทุน และ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 เป็นดังนี้



ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) (PRINC)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า คือ โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟพาร์ทเมนท์ สาทร์ วิสต้า-กรุงเทพฯ และบริหารจัดการ อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ ประกอบ ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนภายใต้ชื่อ โรงพยาบาลปิยะมินทร์ และคลินิกเวชกรรม ปิยะมินทร์	-
บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ชีสเทมส์ จำกัด (CS)	ให้บริการติดตั้งระบบสารสนเทศ	ให้บริการวางระบบโปรแกรมสำเร็จรูปและดูแลรักษาระบบงาน	99.99
บริษัท แบงค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด (BCD)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับภาครัฐในการดำเนินโครงการ Public Private Partnership (PPP)	99.99



ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท วี บิลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด (VB)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ลงทุนในบริษัทอื่น	ปัจจุบันมีที่ดินเปล่าที่จังหวัดสระบุรีและ จังหวัดอ่างทอง อยู่ระหว่างการศึกษาความ เป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการด้านธุรกิจ สุขภาพ	99.99
บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด <sup>1</sup> (VI)	ให้เช่าอาคารและสำนักงาน	ให้เช่าอาคารสำนักงานบางกอกบิสซิเนส เซ็นเตอร์ ซึ่งตั้งอยู่บน ถนนเอกมัย	99.99
บริษัท วี 33 จำกัด <sup>2</sup> (V33)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ปัจจุบันมีที่ดินเปล่าที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งอยู่ ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการ พัฒนาโครงการด้านธุรกิจสุขภาพ	99.99
บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด <sup>2</sup> (VR)	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	บริการที่พักอาศัยให้เช่า เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ โครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย	99.99
บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด <sup>2</sup> (BG)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในซอยสุขุมวิท 29 ซึ่งมีแผนจะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่นักลงทุน ที่สนใจ	99.99
บริษัท พรินซิเพิล อินเวสต์เมนต์ จำกัด (PI)	ที่ปรึกษา	ให้คำปรึกษาด้านการลงทุน	99.99
บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด <sup>3</sup> (PHC)	ลงทุนในบริษัทอื่น	ลงทุนในบริษัทอื่น	99.99
บริษัท พิษณุเวช จำกัด <sup>4</sup> (PSV)	โรงพยาบาลเอกชน	ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลพิษณุเวช จังหวัดพิษณุโลก	59.99
บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด <sup>4</sup> (SHV)	โรงพยาบาลเอกชน	ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลสวเวช จังหวัดพิจิตร	59.99
บริษัท โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ จำกัด <sup>4</sup> (PUH)	โรงพยาบาลเอกชน	ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ	59.99
บริษัท พิษณุเวชพัฒนา จำกัด <sup>4</sup> (PPC)	โรงพยาบาลเอกชน	ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ	59.99
บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด <sup>4</sup> (PNP)	โรงพยาบาลเอกชน	ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลปากน้ำโพ และ โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2	90.91
บริษัท พี.เอ็น.พี. ฮอสปิทอล จำกัด <sup>4</sup> (PNPH)	โรงพยาบาลเอกชน	ยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ	99.99
บริษัท บ้านฉาง บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด <sup>5</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ปัจจุบันมีที่ดินเปล่าที่จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการ พัฒนาโครงการด้านธุรกิจสุขภาพ	99.99

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท อุดร บิสซิเนส ดีสทริคท์ จำกัด <sup>5</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ปัจจุบันมีที่ดินเปล่าที่จังหวัดอุดรธานี ซึ่งอยู่ ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการ พัฒนาโครงการด้านธุรกิจสุขภาพ	99.99
บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ – อุทัย จำกัด <sup>4</sup>	โรงพยาบาลเอกชน	ประกอบธุรกิจโรงพยาบาล	99.99

หมายเหตุ: 1/ อยู่ระหว่างดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็น โรงพยาบาลพรินซ์ ฮอสพิทอล

2/ บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด

3/ เดิมชื่อ บริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด

4/ บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด

5/ บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด

## 1.5 รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- บริษัทฯ ได้รับรางวัลพระราชทานผลงานสถาปัตยกรรมดีเด่นจากโครงการเช็นต์หลุยส์ แกรนด์เทอเรส ประเภท อาคารพักอาศัยรวม จากสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี คัดเลือกโดยสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ และได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณจากคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้เป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ประจำปี พ.ศ. 2550 – 2551
- โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็ลคิวิตีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลที่พักอาศัยที่ดีที่สุด ประจำปี พ.ศ. 2557 ในฐานะโรงแรมในกรุงเทพฯ ที่ได้รับการจัดอันดับสูงสุด โดยที่รางวัลดังกล่าวนี้ ได้จัดอันดับโรงแรมชั้นนำเกือบ 400 แห่ง จากสถานที่ที่ยอดนิยมต่างๆ โดยผลการจัดอันดับขึ้นอยู่กับข้อความแสดงความความคิดเห็นของลูกค้าออร์บิท และ ได้รับรางวัล Trip Advisors 2014 Certificate of Excellence Award Winner และ World Travel Award 2014
- โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็ลคิวิตีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสต้า – กรุงเทพฯ ได้รับรางวัลจากหลายหน่วยงานดังต่อไปนี้
  1. รางวัลชนะเลิศในฐานะเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์หรูระดับทวิปประจำปี 2558 (World Luxury Hotel Awards 2015 as Continent's Luxury Serviced Apartments)
  2. 2015 Award Winner จาก Booking.com (ได้คะแนน 9.1 จากคะแนนเต็ม 10)
  3. ประกาศนียบัตรยอดเยี่ยมประจำปี 2558 โดย TripAdvisor.com (Certificate of Excellence)
  4. รางวัลโครงการกรุงเทพสะอาดและราบรื่นจากกรุงเทพมหานคร (Clean and Green Award by Bangkok Metropolitan Administration)



### ธุรกิจโรงพยาบาล

- โรงพยาบาลพิษณุเวช ได้รับการรับรอง JCI ในเดือนธันวาคม 2555 และได้รับการ reaccreditation ในเดือนธันวาคม 2558
- โรงพยาบาลพิษณุเวชได้รับรางวัลจากหลายหน่วยงาน ดังต่อไปนี้
  1. รางวัลสถานประกอบกิจการต้นแบบด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานระดับประเทศ จากกรมสวัสดิการ กระทรวงแรงงาน ปีที่ 2
  2. รางวัลธรรมาภิบาลดีเด่นจากกรมส่งเสริมธุรกิจและคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ปปช.)
  3. ห้องอาหารได้รับการรับรอง Good Manufacturing Practice (GMP) และรางวัลดีเลิศจากสำนักงานสาธารณสุขจังหวัด
  4. รางวัลมาตรฐานระบบ IT ชั้นที่ 2 จาก 3 ชั้น จากสมาคมเวชสารสนเทศไทย (TMI) 2559

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าทั้งในรูปแบบของโรงแรม/เซอร์วิส อพาร์ท เม้นท์ อีกทั้งยังมีธุรกิจการบริหารทรัพย์สินแบบครบวงจร ทั้งในด้านการบริหารอาคาร งานขาย งานธุรการ งานการเงินและการบัญชี งานจัดซื้อ และงานดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

นอกจากนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการได้เข้าลงทุนบริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจให้บริการและให้คำปรึกษาในการติดตั้งและวางระบบงานโปรแกรมสำเร็จรูป และบำรุงรักษาดูแลระบบสารสนเทศ จากการเข้าลงทุนในกลุ่ม วิ บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้งในปี 2559 ทำให้บริษัทฯ ได้สินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าในต่างจังหวัด และโครงการที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในกรุงเทพฯ ขณะเดียวกัน ก็ได้มีการศึกษาการเข้าไปทำธุรกิจใหม่ด้านการดูแลสุขภาพ รวมทั้งธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน

ในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน รวมถึงการดูแลสุขภาพ โดยการเข้าซื้อหุ้นของบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด) เนื่องจากเล็งเห็นโอกาสในการขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์ซึ่งมีแนวโน้มในการเติบโตดี ความเสี่ยงต่ำ และไม่คอยได้รับผลกระทบจากภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจมากนัก ส่งผลให้ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการจากธุรกิจโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่ง และมีเป้าหมายที่จะขยายการลงทุนกับธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้นในอนาคต รวมทั้งหยุดการขยายการลงทุนใหม่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้ขยายการลงทุนในธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์โดยมีการซื้อโรงพยาบาลเพิ่มเติม ทำให้รายได้จากธุรกิจการให้บริการทางการแพทย์เป็นรายได้หลักของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และหยุดการทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ดังนั้นบริษัทฯ จะขายที่ดินเปล่าที่รอการพัฒนาให้แก่คลังทุนที่สนใจ หรืออาจพิจารณานำไปพัฒนาในธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพ ถ้ามีโอกาสในการลงทุน

## โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	2560		2559		2558	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	PRINC, VB, VI, VR	476.4	21.3	286.9	13.8	257.1	59.4
ธุรกิจโรงพยาบาล	PSV, SHV, PNP	1,690.4	75.5	1,716.8	82.9	-	-
ธุรกิจอื่นๆ	CS	71.0	3.2	68.0	3.3	175.9	40.6
รายได้รวม		2,237.8	100.0	2,071.7	100.0	433.3	100.0

## 2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็นกลุ่มตามประเภทธุรกิจแต่ละประเภท ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

## ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

## • ธุรกิจโรงแรม/เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

1. โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า – กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ระดับ 5 ดาว จำนวน 187 ห้อง ภายใต้การบริหารงานของผู้บริหารในกลุ่มแมริออท เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานและท่องเที่ยวในประเทศไทยที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยในระยะสั้นและระยะยาว โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบครัน ตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มีศักยภาพ ถนนสีลม สาทร และยังมีนโยบายการให้บริการที่มีคุณภาพ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่มีประสิทธิภาพ

โรงแรมแมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิสตัด้า – กรุงเทพฯ	
ประเภท	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ระดับ 5 ดาวจำนวน 1 อาคาร
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสาทร 3 (สวนพลู) ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
ห้องพัก	<u>ประเภท</u> <u>จำนวน (ห้อง)</u>
	1 Bedroom Suite 55
	1 Bedroom Executive Suite 50
	2 Bedroom Suite 58
	3 Bedroom Suite 11
	3 Bedroom Executive Suite 10
ห้องอาหาร	<u>ชื่อร้านและประเภทอาหาร</u> Momo Café (อาหารไทยและอาหารนานาชาติ) Pool Bar
ห้องจัดเลี้ยง/สัมมนา	<u>ชื่อห้อง</u> Board Room
บริการอื่นๆ	สปา



โรงแรมแมริออท เอ็คซีคคิวทิฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสด้า – กรุงเทพฯ	
เริ่มเปิดดำเนินการ	เดือนมีนาคม 2552

2. ซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แบงค็อก เป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย คือ บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด ภายใต้การบริหารงานของผู้บริหารในกลุ่มแอสคอต ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในระดับสากล โครงการนี้ให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าชาวต่างประเทศที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย และนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยที่มีความต้องการเช่าที่พักอาศัยในระยะยาว โดยคำนึงถึงการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในห้องพักอาศัย โครงการตั้งอยู่ในทำเลย่านธุรกิจบริเวณสุขุมวิท และ เอกมัย

โครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย แบงค็อก		
ประเภท	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารในกลุ่มแอสคอต รวมทั้งหมด 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคารโรงแรม 15 ชั้น อาคารอพาร์ทเมนต์ 14 ชั้น และอาคารอพาร์ทเมนต์ 19 ชั้น พร้อมด้วยห้องจัดเลี้ยง	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยเอกมัย 2 ถนนสุขุมวิท 63 (ถนนเอกมัย) แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	
ห้องพัก	ประเภท	จำนวน (ห้อง)
	1. Studio Executive	26 Tower AIM (A)
	2. Studio Executive Twin	13
	3. 1-Bedroom Classic	13
	4. 1-Bedroom Executive	13
	5. 1-Bedroom Premier	39
	6. 2-Bedroom Executive	13
	7. 2-Bedroom Premier	13 Tower Balance (B)
	8. 1-Bedroom Deluxe	12
	9. 2-Bedroom Deluxe	13
	10. 3-Bedroom Executive	26
	11. 3-Bedroom Deluxe	20 Tower Cheer (C)
	12. 3-Bedroom Premier	10
	13. Studio Standard	9
	14. Studio Deluxe	42
ห้องจัดเลี้ยง/สัมมนา	มีห้องประชุมและห้องฝึกอบรม/สัมมนา 5 ห้อง	
มูลค่าการลงทุน	2,450 ล้านบาท	
เริ่มเปิดดำเนินการ	ไตรมาส 4 ปี 2559	

- ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทย่อยได้แก่ บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด เป็นผู้ให้บริการพื้นที่สำนักงานให้เช่าในอาคารบางกอก บิสซิเนส เซ็นเตอร์ แก่ลูกค้าบริษัทขนาดกลางและขนาดใหญ่ ทั้งบริษัทสัญชาติไทยและต่างประเทศ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการดังกล่าวอยู่ในย่านเอกมัยซึ่งเป็นย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสาธารณูปโภคและการสื่อสารโทรคมนาคมอย่างครบครัน

อาคารสำนักงานบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเอกมัย (ซอยสุขุมวิท 63) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	1-3-9 ไร่ (709 ตารางวา)
พื้นที่อาคาร	37,770.61 ตารางเมตร
รายละเอียดโครงการ	อาคารสำนักงาน 30 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
จุดเด่นของโครงการ	อาคารสำนักงานเกรดเอ ย่านเอกมัย มีการตกแต่งที่ทันสมัย สิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลาง ศูนย์อาหารและห้องประชุมที่ได้มาตรฐานจำนวน 7 ห้อง ห้องอบรมสัมมนาขนาด 50 ที่นั่ง 1 ห้อง มีพลาซ่าและร้านค้าต่างๆ
จำนวนหน่วยพื้นที่เช่า	88 ยูนิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	บริษัทไทยและต่างชาติขนาดกลางและขนาดเล็กที่ต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านสุขุมวิท และเอกมัย ระหว่าง 100 – 900 ตารางเมตร
มูลค่าทางบัญชี	510.70 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ปัจจุบันบริษัทฯ มีที่ดินรวม 6 แปลงที่ถือโดยบริษัทในกลุ่มวี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง แบ่งเป็นที่ดินเปล่า 5 แปลงในต่างจังหวัดได้แก่ เชียงใหม่ อ่างทอง สระบุรี ระยอง และอุดรธานีและที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 แปลงอยู่ในกทม. เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายที่ชัดเจนที่จะมุ่งขยายธุรกิจการแพทย์และหยุดขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ จะพิจารณาศักยภาพของที่ดินเปล่าในต่างจังหวัดเป็นรายแปลงในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาลแทนการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หากที่ดินแปลงใดไม่มีศักยภาพในการพัฒนาเป็นโรงพยาบาล หรือธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพ บริษัทฯ จะขายคืนแก่ผู้ขายภายในเวลาที่กำหนด (ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาซื้อขาย) สำหรับที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกทม. บริษัทฯ มีแผนจะขายให้แก่นักลงทุนที่สนใจต่อไป



- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา

บริษัทฯ มีนโยบายในการขยายธุรกิจไปสู่อสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา โดยการเข้าลงทุนในกลุ่ม วิ บริลเลียนกรุ๊ป ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งสินทรัพย์เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในกรุงเทพฯ ที่รอการพัฒนา และ ที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งมีทำเลที่ตั้งในต่างจังหวัดรวม 5 แปลงดังต่อไปนี้

#### โครงการในกรุงเทพฯ

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซอยสุขุมวิท 29	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินจำนวน 9 แปลง เนื้อที่ดินรวม 1-2-51 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 29 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
มูลค่าทางบัญชี	1,040.18 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ราคาประเมิน	1,106.70 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอฟไพเรซัล จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
แผนพัฒนาโครงการ	บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการดังกล่าวเป็นโครงการคอนโดมิเนียม
เริ่มพัฒนาโครงการ	ปี 2562
รับรู้รายได้	ปี 2564-2565
มูลค่าโครงการ	4,000 ล้านบาท
มูลค่าการลงทุน	2,200 ล้านบาท
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

#### โครงการในต่างจังหวัด

1) ที่ดินจังหวัดสระบุรี	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท วิ บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดิน 10-0-0 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี
มูลค่าทางบัญชี	30.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ราคาประเมิน	30.0 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอฟไพเรซัล จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
แผนพัฒนาโครงการ	บริษัทฯ คาดว่าจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการบ้านแฝด
มูลค่าโครงการ	280 ล้านบาท
ระยะเวลาโครงการ	ปี 2561- 2563
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
ความเป็นไปได้และความเสี่ยง	ก่อนการพัฒนาโครงการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด สภาพเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



1) ที่ดินจังหวัดสระบุรี	
	หากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยให้พัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีสิทธิขายคืนที่ดินให้แก่ผู้ขายได้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ได้มา

2) ที่ดินจังหวัดอ่างทอง	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท วี บิลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าจำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดิน 49-3-93 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลตลาดกรวด อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง
มูลค่าทางบัญชี	73.71 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ราคาประเมิน	81.59 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอ็มเอชไพเรท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
แผนพัฒนาโครงการ	บริษัทฯ คาดว่าจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการทาวนโฮม
มูลค่าโครงการ	100 ล้านบาท
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ปี 2560-2565
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
ความเป็นไปได้และความเสี่ยง	ก่อนการพัฒนาโครงการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด สภาพเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยให้พัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีสิทธิขายคืนที่ดินให้แก่ผู้ขายได้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ได้มา

3) ที่ดินจังหวัดเชียงใหม่	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท วี 33 จำกัด
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า 1 แปลง เนื้อที่ดิน 30-0-3 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลริมใต้ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่
มูลค่าทางบัญชี	150.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ราคาประเมิน	150.04 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอ็มเอชไพเรท จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
แผนพัฒนาโครงการ	บริษัทฯ คาดว่าจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการบ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	700 ล้านบาท
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ปี 2560-2564
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
ความเป็นไปได้และความเสี่ยง	ก่อนการพัฒนาโครงการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด สภาพเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยให้พัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีสิทธิขายคืนที่ดินให้แก่ผู้ขายได้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ได้มา



4) ที่ดินจังหวัดระยอง	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 40-0-58.9 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
มูลค่าทางบัญชี	96.93 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ราคาประเมิน	120.44 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอฟไพเรซัล จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
แผนพัฒนาโครงการ	บริษัทฯ คาดว่าจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	1,300 ล้านบาท
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ปี 2560 เป็นต้นไป
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
ความเป็นไปได้และความเสี่ยง	ก่อนการพัฒนาโครงการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด สภาพเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยให้พัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีสิทธิขายคืนที่ดินให้แก่ผู้ขายได้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ได้มา

5) ที่ดินจังหวัดอุดรธานี	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า จำนวน 17 แปลง เนื้อที่ดินรวม 5-3-35.2 ไร่
ที่ตั้ง	ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
มูลค่าทางบัญชี	118.07 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
ราคาประเมิน	128.44 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอฟไพเรซัล จำกัด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
แผนพัฒนาโครงการ	บริษัทฯ จะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการคอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการ	1,050 ล้านบาท
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	ปี 2562-2566
ความคืบหน้าของโครงการ	อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
ความเป็นไปได้และความเสี่ยง	ก่อนการพัฒนาโครงการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด สภาพเศรษฐกิจ รวมถึงข้อจำกัดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากปัจจัยดังกล่าวไม่เอื้ออำนวยให้พัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีสิทธิขายคืนที่ดินให้แก่ผู้ขายได้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ได้มา

## ข) ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน และการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน

## ■ โรงพยาบาลเอกชนในกรุงเทพและปริมณฑล

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการกิจการโรงพยาบาลเอกชนภายใต้ชื่อ “โรงพยาบาลพรินซ์ ฮอสพิทอล (PRINC HOSPITAL SUVARNABHUMI) (เดิมชื่อ “โรงพยาบาลปิยะมินทร์”) ซึ่งบริษัทฯ ได้เข้าซื้อและรับโอนกิจการสถานพยาบาลของบริษัท ไทย เฮลท์ เมเนจเม้นท์ ออแกไนเซชั่น จำกัด (“THM”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน ซึ่งตั้งอยู่ท่ามกลางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และคลินิกเวชกรรมปิยะมินทร์อีก 3 แห่งในกรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ จะรับโอนมาซึ่งกิจการสถานพยาบาลของ THM รวมถึงทรัพย์สิน หนี้สิน ใบอนุญาตต่างๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการของสถานพยาบาล พนักงานทั้งหมดที่ประสงค์จะทำงานกับบริษัทฯ ต่อไป ตลอดจนสิทธิหน้าที่และการผูกพันตามสัญญาที่ THM มีอยู่ ณ วันโอนกิจการ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาโอนกิจการระหว่างบริษัทฯ กับ THM

โรงพยาบาลพรินซ์ ฮอสพิทอล มีขนาด 200 เตียง และมีศักยภาพรองรับผู้ป่วยนอกได้วันละ 600 คนต่อวัน โรงพยาบาลเปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีการจัดตั้งคลินิกโดยมีแพทย์ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางดังต่อไปนี้

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| — คลินิกอายุรกรรม          | — ศัลยกรรมระบบประสาท     |
| — สูติศาสตร์               | — ศัลยกรรมกระดูก         |
| — กุมารเวช                 | — ศูนย์อุบัติเหตุฉุกเฉิน |
| — ศูนย์เวชศาสตร์ผู้สูงอายุ | — ศูนย์ต่อมไร้ท่อ        |
| — ศูนย์ทางเดินอาหาร        | — ศูนย์หัวใจ             |
| — ศูนย์มะเร็ง              | — ศูนย์ไตเทียม           |

นอกจากนี้ ยังเปิดให้บริการคลินิกเวชกรรม 3 สาขา คือ คลินิกเวชกรรมปิยะมินทร์สาขารวม 2 คลินิก เวชกรรมปิยะมินทร์อุดมสุข และคลินิกเวชกรรมปิยะมินทร์ สาขาวัดกล้า

## ■ โรงพยาบาลเอกชนในต่างจังหวัด

บริษัทฯ ดำเนินการกิจการโรงพยาบาลเอกชนในต่างจังหวัดผ่านบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด (PHC) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดย PHC เข้าลงทุนในกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลทั้งหมด 4 แห่งใน 3 จังหวัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

## 1. โรงพยาบาลพิษณุเวช

เป็นโรงพยาบาลขนาด 150 เตียง ตั้งอยู่ในจังหวัดพิษณุโลก เปิดให้บริการมาแล้วเป็นระยะเวลา 35 ปี เป็นสถานพยาบาลชั้นทุติยภูมิระดับสูง ดำเนินงานโดยบริษัท พิษณุเวช จำกัด เปิดให้บริการรักษาพยาบาลทั้งผู้ป่วยในและผู้ป่วยนอกตลอด 24 ชั่วโมง โดยได้รับการรับรองมาตรฐานสากล JCI (Joint Commission International) โดยมีการจัดตั้งคลินิกโดยมีแพทย์ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางดังต่อไปนี้

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| — คลินิกอายุรกรรม  | — คลินิกกุมารเวช |
| — คลินิกสูติศาสตร์ | — คลินิกศัลยกรรม |



- ศูนย์สุขภาพรักษารังสีวัด
- คลินิกส่งเสริมพัฒนาการเด็กและวัยรุ่น
- คลินิก หู คอ จมูก
- คลินิกจิตเวช
- คลินิกตา
- ศูนย์ทันตกรรม

นอกจากนี้ยังมีการให้บริการด้านต่างๆ เช่น การตรวจทางรังสีวิทยา การตรวจทางหัวใจ การตรวจทางห้องปฏิบัติการ และศัลยกรรม

## 2. โรงพยาบาลสหเวช

ดำเนินงานโดยบริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2533 เป็นโรงพยาบาลขนาด 90 เตียง ตั้งอยู่ในจังหวัดพิจิตร ให้บริการรักษาพยาบาลทั้งผู้ป่วยในและผู้ป่วยนอกตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีแพทย์ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะโรคดังต่อไปนี้

- ศูนย์รักษาโรคกระดูกและข้อ
- ศูนย์ตรวจสุขภาพทั่วไป
- ศูนย์ไตเทียม
- คลินิกอายุรกรรม
- ศูนย์กายภาพบำบัด
- คลินิกสูตินรีเวช
- ศูนย์อุบัติเหตุฉุกเฉิน
- ศูนย์โรคหัวใจทางเดินปัสสาวะ
- ศูนย์เอกซเรย์คอมพิวเตอร์
- คลินิกศัลยกรรมทั่วไป
- ศูนย์กุมารเวชกรรม

## 3. โรงพยาบาลปากน้ำโพ และโรงพยาบาลปากน้ำโพ 2

โรงพยาบาลทั้ง 2 แห่งตั้งอยู่ในอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ดำเนินงานโดยบริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เท็น เอ็ม ดี นครสวรรค์ จำกัด) โดยแต่ละแห่งเป็นโรงพยาบาลขนาด 100 เตียง และยังเป็นโรงพยาบาลเอกชนที่ได้รับการรับรองมาตรฐานจากสถาบันรับรองคุณภาพสถานพยาบาล (องค์การมหาชน) โดยให้บริการเฉพาะผู้ป่วยที่เป็นลูกค้าเงินสดและประกันสุขภาพ เป็นสถานพยาบาลชั้นทุติยภูมิระดับสูง ให้บริการรักษาพยาบาลทั้งผู้ป่วยในและผู้ป่วยนอกตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีแพทย์ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะโรคดังต่อไปนี้

- ศูนย์อุบัติเหตุและฉุกเฉิน
- คลินิกทันตกรรม
- คลินิกโรคระบบทางเดินอาหารและตับ
- หอผู้ป่วยวิกฤต
- คลินิกอายุรกรรม
- คลินิกโรคสมองและระบบประสาท
- แผนกกายภาพบำบัด
- ศูนย์โรคทางเดินปัสสาวะ
- ศูนย์ตรวจสุขภาพ
- คลินิกกุมารเวชกรรม
- ศูนย์รังสีวินิจฉัย
- คลินิกโรคหัวใจและหลอดเลือด
- คลินิกโรคติดเชื้อ
- ห้องปฏิบัติการทางการแพทย์
- คลินิกกระดูกและข้อ
- คลินิกศัลยกรรมทั่วไป
- คลินิกสุขภาพสตรี
- คลินิกหู คอ จมูก

- ศักยภาพในการบริการทางการแพทย์

ศักยภาพในการให้บริการกลุ่มลูกค้าผู้ป่วยนอก (Out-Patient Department : OPD) ประเมินจากจำนวนห้องตรวจรักษาในขณะที่ศักยภาพในการให้บริการผู้ป่วยใน (In-Patient Department : IPD) ประเมินจากจำนวนเตียงที่ให้บริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัท มีศักยภาพในการให้บริการทางการแพทย์และมีอัตราการให้บริการดังนี้

## 1. โรงพยาบาลพิษณุเวช

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>กลุ่มผู้ป่วยนอก (OPD)</b>			
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย)	25	30	35
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุด (ครั้ง)	228,125	274,500	319,375
จำนวนผู้ป่วยนอกรับการรักษารักษาจริง (ครั้ง)	202,005	212,831	185,872
อัตราการให้บริการ (ร้อยละ)	88.55	77.53	58.19
<b>กลุ่มผู้ป่วยใน (IPD)</b>			
จำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง (เฉลี่ย)	150	150	141
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยในสูงสุด (เตียง)	54,750	54,900	51,465
จำนวนผู้ป่วยในรับการรักษารักษาจริง (เตียง)	51,263	53,172	42,354
อัตราการให้บริการ (ร้อยละ)	93.63	96.85	82.29

## 2. โรงพยาบาลสหเวช

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>กลุ่มผู้ป่วยนอก (OPD)</b>			
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย)	7	8	9
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุด (ครั้ง)	76,650	87,840	98,550
จำนวนผู้ป่วยนอกรับการรักษารักษาจริง (ครั้ง)	99,275	98,147	96,548
อัตราการให้บริการ (ร้อยละ)	129.51	111.74	97.97
<b>กลุ่มผู้ป่วยใน (IPD)</b>			
จำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง (เฉลี่ย)	90	90	90
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยในสูงสุด (เตียง)	32,850	32,940	32,850
จำนวนผู้ป่วยในรับการรักษารักษาจริง (เตียง)	22,391	21,428	15,371
อัตราการให้บริการ (ร้อยละ)	68.16	65.05	46.79



### 3. โรงพยาบาลปากน้ำโพ

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>กลุ่มผู้ป่วยนอก (OPD)</b>			
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย)	14	14	40
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุด (ครั้ง)	127,750	127,775	292,000
จำนวนผู้ป่วยนอกรับการรักษาจริง (ครั้ง)	83,687	65,760	50,770
<b>อัตราการใช้บริการ (ร้อยละ)</b>	<b>65.50</b>	<b>51.46</b>	<b>17.39</b>
<b>กลุ่มผู้ป่วยใน (IPD)</b>			
จำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง (เฉลี่ย)	100	100	92
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยในสูงสุด (เตียง)	36,500	36,600	33,400
จำนวนผู้ป่วยในรับการรักษาจริง (เตียง)	22,873	23,078	22,776
<b>อัตราการใช้บริการ (ร้อยละ)</b>	<b>62.66</b>	<b>63.05</b>	<b>68.19</b>

### 4. โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2

	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>กลุ่มผู้ป่วยนอก (OPD)</b>			
จำนวนห้องตรวจ (เฉลี่ย)	13	13	26
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยนอกสูงสุด (ครั้ง)	118,625	118,950	237,250
จำนวนผู้ป่วยนอกรับการรักษาจริง (ครั้ง)	26,640	50,035	50,483
<b>อัตราการใช้บริการ (ร้อยละ)</b>	<b>22.45</b>	<b>42.06</b>	<b>21.27</b>
<b>กลุ่มผู้ป่วยใน (IPD)</b>			
จำนวนเตียงเปิดให้บริการจริง (เฉลี่ย)	100	100	100
จำนวนวัน	365	366	365
ความสามารถในการรับผู้ป่วยในสูงสุด (เตียง)	36,500	36,600	33,400
จำนวนผู้ป่วยในรับการรักษาจริง (เตียง)	12,565	23,078	22,776
<b>อัตราการใช้บริการ (ร้อยละ)</b>	<b>34.42</b>	<b>63.05</b>	<b>68.19</b>

### โครงการในอนาคต

บริษัท พิชญเวช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ลงทุนซื้อที่ดินจำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 28-1-78.1 ไร่ ตั้งอยู่ติดถนนสายพิชญโลก-เด่นชัย อำเภอเมืองอุตรดิตถ์ จังหวัดอุตรดิตถ์ โดยมีแผนพัฒนาเป็นโรงพยาบาลพิชญเวชอุตรดิตถ์ ซึ่งจะดำเนินงานโดย บริษัท โรงพยาบาลพิชญเวชอุตรดิตถ์ จำกัด

### ค) ธุรกิจเทคโนโลยีและสารสนเทศ

บริษัทย่อยได้แก่ บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด ดำเนินธุรกิจ ดังนี้

## 1) บริการวางระบบโปรแกรมสำเร็จรูป (Software Implementation Services)

ให้บริการวิเคราะห์ และออกแบบระบบที่สอดคล้อง และตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยแบ่งสายงานตามรูปแบบซอฟต์แวร์ที่ให้บริการในปัจจุบันได้แก่

- PeopleSoft Human Capital Management ระบบซอฟต์แวร์ PeopleSoft ของออราเคิล (Oracle) ซึ่งให้บริการด้าน Human Capital Management (HCM) ทำให้องค์กรสามารถบูรณาการงานหลัก (core business process) ต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งระบบงานบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ ได้แก่ Organization Management, Personal Administration, Time and Labour, Absence Management Global Payroll และ Training Administration ให้เป็นระบบที่สัมพันธ์กันและเชื่อมโยงกันอย่าง real time ทำให้องค์กรบริหารจัดการองค์กรได้อย่างเป็นระบบมีประสิทธิภาพ รวมทั้งลดกระบวนการทำงานและลดต้นทุนในการจัดการอีกด้วย

- Hospital Information System ระบบซอฟต์แวร์ HIS ซึ่งเป็นระบบที่ใช้ในการบริหารจัดการงานโรงพยาบาลอันได้แก่ ระบบการนัดหมาย ระบบงานลงทะเบียน ระบบงานลงทะเบียนฉุกเฉิน ระบบงานประวัติข้อมูลการรักษาผู้ป่วย ระบบงานส่งรายการ ระบบงานเภสัชกรรมและเวชภัณฑ์ ระบบงานตรวจวิเคราะห์ห้องปฏิบัติการ ระบบงานห้องปฏิบัติการรังสีวิทยา ระบบงานบริหารจัดการผู้ป่วยใน ระบบงานห้องผ่าตัด ระบบงานห้องคลอด ระบบงานบริหารจัดการโภชนาการ ระบบงานจัดเก็บเวชระเบียนผู้ป่วย และระบบการเงิน

- Business Intelligence ระบบซอฟต์แวร์ QlikView เป็นระบบที่ใช้ในงานการนำเสนอและวิเคราะห์ข้อมูลสำหรับผู้บริหารไม่ว่าจะเป็นข้อมูลด้านการตลาด การขาย การบัญชี การบริหาร บุคลากร งบประมาณและอื่นๆ อันนำไปสู่การวางแผนกลยุทธ์ การวางแผนการตลาด การวางแผนพัฒนาบุคลากร ฯลฯ โดยการแสดงผลข้อมูลผ่านทางรูปแบบการนำเสนอที่มีความหลากหลาย เช่น ตาราง แผนภูมิ และอัตราส่วนสำคัญต่างๆ นอกจากนี้ยังสามารถนำเสนอข้อมูลได้หลายชุดในเวลาเดียวกัน ซึ่งทำให้ผู้บริหารสามารถบริหารจัดการข้อมูลต่างๆ ภายในองค์กรได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

- SAP ระบบซอฟต์แวร์ เอส เอ พี ของบริษัท ซอฟต์แวร์ แอปพลิเคชัน แอนด์ โปรดัก อิน ดาต้า โปรเซสซิง (SAP) จากเยอรมัน ซึ่งให้บริการด้าน Enterprise Resource Planning (ERP) ทำให้องค์กรสามารถบูรณาการงานหลัก (core business process) ต่างๆ ในบริษัททั้งหมด ได้แก่ การจัดซื้อจัดจ้าง การวางแผนการผลิต การขายและการจัดจำหน่าย การควบคุมงบประมาณ การควบคุมโครงการ การควบคุมคุณภาพ การบัญชี การเงิน และการบริหารบุคคลเข้าด้วยกัน ให้เป็นระบบที่สัมพันธ์กันและเชื่อมโยงกันอย่าง real time ทำให้องค์กรบริหารองค์กรได้อย่างเป็นระบบมีประสิทธิภาพ โดยข้อมูลส่วนกลางของระบบทุกส่วนจะอยู่ในส่วนกลางส่วนเดียวกัน ไม่เกิดความขัดแย้งของข้อมูลรวมทั้งลดกระบวนการทำงานและลดต้นทุน

## 2) บริการด้านการบำรุงรักษาระบบงาน (System Maintenance & Support Service)

บริการบำรุงรักษาระบบงานและสนับสนุนทางเทคนิคสำหรับระบบซอฟต์แวร์ขององค์กร โดยบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ ให้บริการตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบตามกำหนดเวลา ซึ่งการบริการดังกล่าวเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพ



การใช้งานของระบบ สร้างความมั่นใจว่าผลงานที่จะส่งมอบสามารถตอบสนองวัตถุประสงค์ของลูกค้าได้อย่างถูกต้อง และครบถ้วน และลดข้อผิดพลาดของซอฟต์แวร์ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้งานในอนาคต

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำหรับธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ คือองค์กรที่มีความต้องการใช้บริการและติดตั้ง พัฒนาระบบซอฟต์แวร์เพื่อการบริหารจัดการองค์กรทั้งด้านทรัพยากรบุคคล การวางแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจต่างๆ โดยไม่จำกัดกลุ่มลูกค้าเฉพาะอุตสาหกรรมทางการแพทย์และสาธารณสุขเท่านั้น รวมถึงอุตสาหกรรมอื่นๆ ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่ปัจจุบันเป็นธุรกิจโรงพยาบาลและกลุ่มบริการทางการแพทย์

### 3) บริการให้คำปรึกษาและแนวทางในการจัดการระบบบริหารงาน

บริการให้คำปรึกษาและวางแผนด้านการบริหารจัดการ ระบบบริหารงานโรงพยาบาล ระบบงานทรัพยากรบุคคล ระบบงานบัญชีการเงิน สินค้าคงคลัง จัดซื้อจัดจ้าง ระบบนำเสนอและวิเคราะห์ข้อมูลโดยนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาเป็นตัวหลักในการจัดการตลอดจนให้คำแนะนำปรึกษาในการแก้ปัญหาที่เกิดจากการวางระบบการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศผ่านระบบซอฟต์แวร์อื่นๆ บริษัทฯ มีการบริการที่ครอบคลุมในหลากหลายธุรกิจ เช่น อุตสาหกรรมทางการแพทย์ อุตสาหกรรมการเงินการธนาคาร อุตสาหกรรมการบิน อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรม เป็นต้น อย่างไรก็ตามอุตสาหกรรมทางการแพทย์และสาธารณสุขยังคงเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก

### ง) ธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการลงทุน

บริษัทย่อย ได้แก่บริษัท พรินซิเพิล อินเวสต์मेंท์ จำกัด เป็นผู้ให้บริการให้คำปรึกษาด้านการลงทุน ปัจจุบันอยู่ในช่วงพักการดำเนินการ

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

### ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2560 ขยายตัวได้ร้อยละ 3.9 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.3 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการส่งออกสินค้าและบริการที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี โดยปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวที่ร้อยละ 6.0 ซึ่งเป็นไปตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าสำคัญของไทยและจำนวนนักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มขยายตัวขึ้น ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างชัดเจนในช่วงปีหลัง โดยคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยเฉพาะการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือในหมวดยานยนต์ ซึ่งสะท้อนได้จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของยอดจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ที่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 12.8 ในไตรมาสที่ 3 สอดคล้องกับการบริโภคภาคเอกชนที่มีการขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ร้อยละ 3.3 ตามรายได้ครัวเรือนในภาคการเกษตรและภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น สำหรับการบริโภคภาครัฐขยายตัวเร่งขึ้นจากปีก่อนหน้า ส่งผลให้การบริโภคภาครัฐมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.4 อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มชะลอลงมาขยายตัวที่ร้อยละ 4.3 จากการเบิกจ่ายลงทุนภายใต้งบประมาณเพิ่มเติมปี 2560 ที่ค่อนข้างเป็นไปอย่างล่าช้า แต่คาดว่าจะสามารถทยอยเบิกจ่ายและเป็นแรงสนับสนุนเศรษฐกิจในปีถัดไป

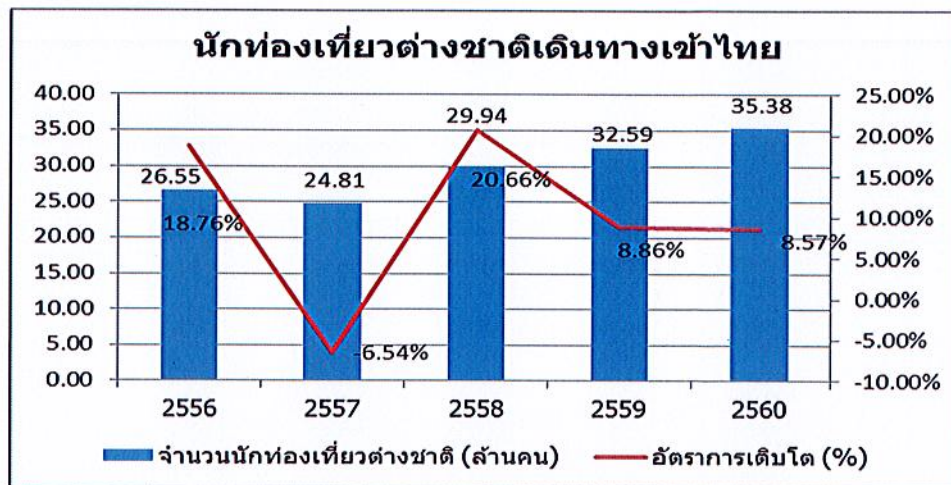
ที่มา: รายงานประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2560 และ 2561 โดยกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 122/2560 วันที่ 30 ตุลาคม 2560

### 1) ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย ได้รับการสนับสนุนจากหลายๆ ปัจจัยนับตั้งแต่การก่อสร้างสนามบินสุวรรณภูมิเสร็จสมบูรณ์ในปี 2549 ทำให้การเชื่อมต่อการเดินทางจากต่างประเทศมีความสะดวกมากขึ้น การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำในเอเชียและการขยายเส้นทางการบินของทั้งสายการบินต้นทุนต่ำและสายการบินที่ให้บริการเต็มรูปแบบช่วยสนับสนุนให้กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่ได้รับความนิยมและเป็นจุดหมายปลายทางในการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชีย

นอกจากนี้กรุงเทพฯ ยังมีจุดยืนในฐานะเป็นผู้นำศูนย์สุขภาพในเอเชียโดยมีสปาและศูนย์สุขภาพเป็นจำนวนมาก อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์เติบโตและได้รับอานิสงค์จากการที่มีศูนย์สุขภาพที่มีคุณภาพในระดับสากล ซึ่งหลายๆ แห่งเป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางในต่างประเทศ

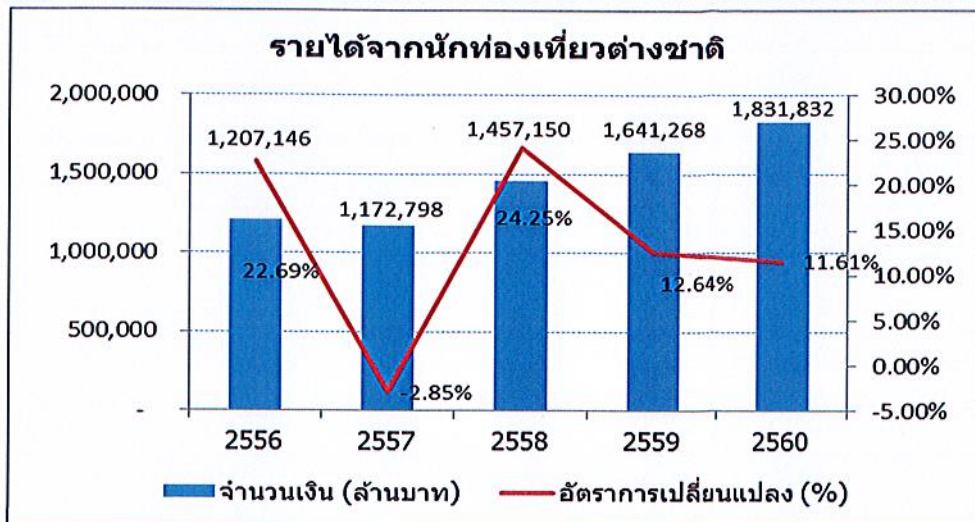
สถานการณ์ท่องเที่ยวระหว่างประเทศของไทย ในช่วงปี พ.ศ. 2556-2559 มีอัตราการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 9.88 ต่อปี สำหรับปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยรวมทั้งสิ้น 35.38 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2559



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

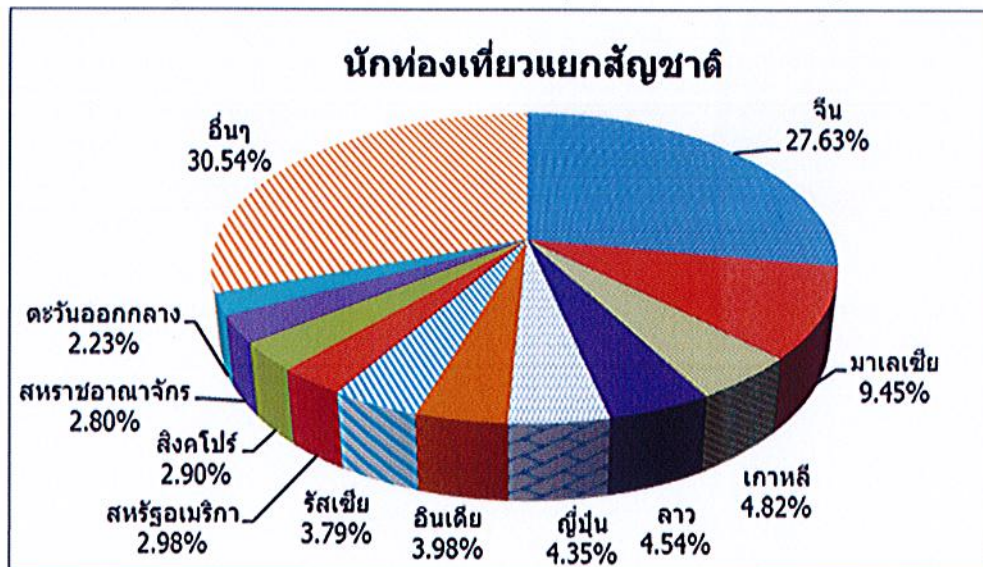
ขณะที่รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2560 มีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 1.83 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.6 จากมูลค่าประมาณ 1.64 ล้านล้านบาทในปี 2559 ซึ่งเป็นการขยายตัวเป็นบวกเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน





ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แผนภูมิด้านล่างแสดงนักท่องเที่ยว 10 อันดับสูงสุดปี 2560 จำแนกตามสัญชาติ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านสนามบินหลักของไทยจำแนกตามสัญชาติพบว่า นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนมีจำนวนสูงสุดในปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 27.63 ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด นักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซียเป็นลำดับสองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.45 ของตลาดตามมาด้วยนักท่องเที่ยวจากประเทศเกาหลีได้คิดเป็นร้อยละ 4.8

โดยสรุป สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยปี พ.ศ. 2560 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยผลกระทบจากการหดตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนกลุ่มที่เดินทางมากับกรุ๊ปทัวร์ซึ่งหลังจากการจัดระเบียบทัวร์ศูนย์เหรียญในปี 2559 เริ่มลดลง ประกอบกับการต่ออายุมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่า และมาตรการปรับลดค่าธรรมเนียมวีซ่าที่ด่านตรวจคนเข้าเมือง (Visa on Arrival) ให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ รวม 21 ประเทศ จนถึง 31 สิงหาคม 2560 ช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยว

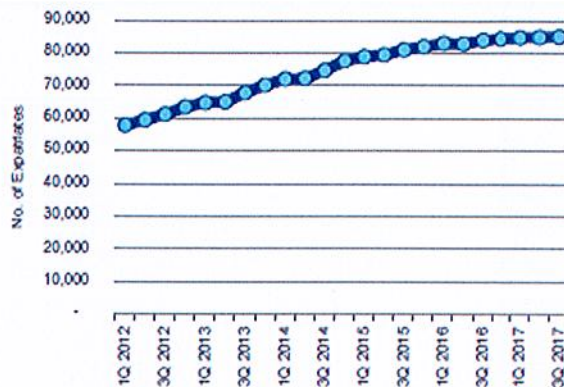
ให้ฟื้นตัวขึ้น อีกทั้งยังมีตลาดนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติอื่นๆ ช่วยหนุนภาคการท่องเที่ยว ในปี 2560 ทั้งชาวอาเซียน และชาวยุโรป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่ฟื้นตัวขึ้นจากปี 2559

#### ภาพรวมธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ

เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ได้รับความนิยมจากบริษัทต่างชาติในกรุงเทพฯ ด้วยจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในเมืองและการขยายตัวของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศส่งผลให้อุปสงค์ของที่พักอาศัยระยะยาวเติบโตขึ้นมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

จากสถิติล่าสุดจากกรมแรงงานพบว่า ณ เดือนพฤศจิกายน 2560 มีจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 151,131 คนโดยจำนวน 87,280 คนอยู่ในกรุงเทพฯ จำนวนชาวต่างประเทศที่มาทำงานในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอดหลายปีที่ผ่านมา ชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทยส่วนใหญ่มาจากประเทศญี่ปุ่น (ประมาณร้อยละ 25) รองลงมาคือ ประเทศในอาเซียน ได้แก่ ประเทศจีน เกาหลีใต้ ไต้หวัน มาเลเซีย และประเทศในยุโรป

แผนภูมิด้านล่างแสดงจำนวนชาวต่างชาติที่ขอใบอนุญาตทำงานในกรุงเทพมหานครเป็นรายไตรมาส



Source: Ministry of Labour

#### อุปทานปัจจุบันของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2560 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ทั้งสิ้นมีจำนวน 20,142 ยูนิตและมีจำนวนมากกว่า 1,730 ยูนิตที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะแล้วเสร็จในปี 2561-2562 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เกรด เอ ส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านลุมพินี แม้ว่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตามแนวถนนสุขุมวิทจะเป็นที่นิยม โดยเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในย่านนี้คิดเป็นร้อยละ 56 ของจำนวนทั้งหมด ปัจจุบันพื้นที่อื่นๆ ก็เป็นที่สนใจของนักลงทุนเนื่องจากมีรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แผนภูมิต่อไปนี้จะแสดงแนวโน้มอุปทานสะสมของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในช่วง 17 ปีที่ผ่านมา และอุปทาน ณ สิ้นไตรมาส 3/2560



### Cumulative and future supply as of 3Q 2017



Source: Colliers International Thailand Research

Note: F = Estimated units expected to be completed in 2017-2019

อัตราการเข้าพักในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ทุกพื้นที่ของกรุงเทพฯเกินร้อยละ 74 และบางพื้นที่มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 90 พื้นที่ในศูนย์กลางธุรกิจ และบริเวณตามแนวถนนสุขุมวิทยังคงเป็นที่นิยม อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเกินร้อยละ 80 เนื่องจากความสะดวกในการเดินทาง รวมถึงการเข้าถึงรถไฟฟ้า BTS ได้ง่าย นอกจากนี้อัตราค่าเช่ายังไม่สูงเท่าบริเวณใจกลางลุมพินี ที่มีอัตราค่าเช่าสูงสุดในกรุงเทพฯ

ที่มา : บทวิเคราะห์ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ประจำไตรมาส 3/2560 โดยบริษัท คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

#### ภาวะการแข่งขัน

การแข่งขันในธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงนอกจากการที่ต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการกิจการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แล้วยังต้องแข่งขันในตลาดเดียวกับผู้ประกอบการกิจการโรงแรมด้วย เนื่องจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ให้บริการห้องพักในระยะสั้นด้วย ซึ่งผู้ประกอบการหลายแห่งมีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อคืนในระดับที่ใกล้เคียงกันจำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการใหม่ในระดับ 3-4 ดาวขึ้นไปก็มีจำนวนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ทางสมาคมโรงแรมไทย ยังพยายามกดดันให้ภาครัฐมีข้อกำหนดให้เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต้องมีใบอนุญาตประกอบการกิจการโรงแรมด้วย อีกปัจจัยหนึ่งคือการที่คอนโดมิเนียมระดับหรูหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการบางส่วนมาเป็นลักษณะของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เช่นกัน โดยมีอัตราค่าเช่าที่อยู่ในระดับต่ำกว่า ทั้งสองปัจจัยที่กล่าวมาทำให้การปรับอัตราค่าห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เป็นไปได้ยากยิ่งขึ้น

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ดังนี้

1. ให้บริการที่คุ้มค่าเหมาะสมกับราคาขาย สร้างความประทับใจในการบริการให้กับลูกค้าเพื่อให้ลูกค้ากลับมาใช้บริการอีก
2. มีระบบการสำรองห้องพักที่มีประสิทธิภาพและได้มาตรฐานสากลทั้งในส่วน of เว็บไซต์ และออนไลน์
3. ส่งเสริมการขายร่วมกับพันธมิตรในธุรกิจท่องเที่ยว และให้ส่วนลดแก่ลูกค้ากลุ่มบริษัทต่างชาติ
4. มุ่งรักษารฐานลูกค้าเดิมและขยายฐานกลุ่มลูกค้าใหม่

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

1. ชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย
2. นักท่องเที่ยว

### นโยบายด้านราคา

การกำหนดราคาห้องพักในธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ ฤดูกาล ราคาตลาดของคู่แข่งในระดับเดียวกัน ต้นทุนการดำเนินงานของโรงแรม เนื่องจากฐานลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ คือนักธุรกิจชาวไทยและชาวต่างประเทศที่พักอาศัยเป็นระยะเวลานาน ดังนั้นปัจจัยเรื่องฤดูกาลจะไม่มีผลกระทบต่อ บริษัทฯ มากนัก

### ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่ายหลายรูปแบบ ดังนี้

- การจำหน่ายตรงผ่านเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายของบริษัทฯ โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายจะเสนอราคาสินค้าให้แก่ลูกค้าโดยตรงโดยมุ่งเน้นรักษาความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้า
- การจำหน่ายผ่านตัวแทนจำหน่าย บริษัทท่องเที่ยว และเว็บไซต์ให้บริการด้านการจองห้องพัก เช่น Agoda.com, Booking.com, Hotels.com, Expedia.com ฯลฯ
- การจำหน่ายผ่านระบบสำรองห้องพักผ่านทางอินเทอร์เน็ต โดยสามารถสำรองห้องพักผ่านเว็บไซต์ของกลุ่มแมริออทคือ [www.marriott.com](http://www.marriott.com) ซึ่งการจองผ่านเว็บไซต์สามารถอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชาวต่างประเทศที่ต้องการเข้าพักทำให้ช่องทางนี้ได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้น

### 2) ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครยังเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากอุปทานยังมีอยู่อย่างจำกัด ฝ่ายวิจัย บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย เปิดเผยถึงภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ว่า พื้นที่อาคารสำนักงานรวม ณ ไตรมาส 3 ปี 2560 อยู่ที่ประมาณ 8.535 ล้านตารางเมตร (ตร.ม.) และยังมีอีกประมาณ 150,430 ตร.ม. มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2560 ซึ่งจะทำให้สิ้นปี 2560 กรุงเทพฯ จะมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 8.685 ล้าน ตร.ม. และยังมีพื้นที่อีก 633,560 ตร.ม. อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2561-2564

สำหรับอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและมีกำหนดแล้วเสร็จในอนาคตได้แก่

1. โครงการ 548 เพลินจิต เป็นอาคารสำนักงานใหม่ที่พัฒนาโดยบริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) พื้นที่ขนาด 100,000 ตารางเมตร อยู่ตรงข้ามเซ็นทรัล เอ็มบาสซี ย่านเพลินจิต
2. โครงการ "วัน แบงค็อก" โครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ในประเทศไทยของบริษัท ทีซีซี แอสเสท (ประเทศไทย) จำกัด และเฟรเซอร์ เซ็นเตอร์พ้อยท์ บนถนนพระราม 4



3. โครงการ“ที-วัน” พื้นที่ 30,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนทางแยกของถนนสุขุมวิทและสุขุมวิท ซอย 40 พัฒนาโดยบริษัท ดัน อิง แอสเสท จำกัด เจ้าของเครื่องดื่มชาเขียว “อิชิตัน”
4. โครงการ“Whizdom วิชดอม101” พื้นที่อาคารสำนักงาน 30,000 ตารางเมตร โครงการมิกซ์-ยูส บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ปุณณวิถี ซึ่งพัฒนาโดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

อาคารสำนักงานใหม่ส่วนใหญ่ที่มีกำหนดแล้วเสร็จในช่วงปี 2561 – 2563 ตั้งอยู่นอกพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจ เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องการพัฒนาอาคารสำนักงานในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินไม่สูงเกินไป แต่ว่าที่ดินเช่าบางแปลงในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ระหว่างการพัฒนาและมีกำหนดแล้วเสร็จหลังจากปี 2563 เป็นต้นไป พื้นที่อาคารสำนักงานรวมที่มีกำหนดสร้างเสร็จในปี 2564 จะมีพื้นที่รวมมากกว่าปีก่อน ส่วนอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ศูนย์ กลางเขตธุรกิจส่วนใหญ่จะเป็นอาคารที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์-ยูสขนาดใหญ่ที่อยู่บนที่ดินเช่าระยะยาว และบางโครงการยังมีรายละเอียดที่ไม่ชัดเจนและกำหนดการแล้วเสร็จก็เป็นการคาดการณ์เท่านั้น

ในปี 2559 พื้นที่ที่ถูกครอบครองในอาคารสำนักงานใหม่ประมาณ 187,000 ตร.ม. และคาดว่าอัตราการครอบครองพื้นที่ในปี 2560 ใกล้เคียงกับปี 2559 โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2560 พื้นที่อาคารสำนักงานถูกครอบครองประมาณ 95,000 ตร.ม. ภาพรวมเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตดี ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตต่อเนื่องในปี 2560-2562

อัตราการครอบครองพื้นที่ตลาดอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2560 แม้ว่าการอัตราเติบโตจะช้ากว่าเมื่อ 2 ปีก่อน อย่างไรก็ตามก็มีความต้องการใช้พื้นที่จากบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติทำให้อัตราการครอบครองพื้นที่เพิ่มขึ้น โดยอาคารสำนักงานใหม่ในพื้นที่ชั้นในและพื้นที่ตามแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT ถูกครอบครองเต็มพื้นที่และไม่มีพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่ว่างเหลือให้เช่า

ค่าเช่ามีการปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2560 แม้ว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา อาคารสำนักงานเกรดเอ และ เกรดบี ส่วนใหญ่ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจปรับเพิ่มค่าเช่า เนื่องจากอัตราเช่าสูงและมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ไม่มากเข้าสู่ตลาดรวมไปถึงความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้ว่าอาคารสำนักงานเกรดเอ บางอาคารในกรุงเทพมหานครจะมีค่าเช่ามากกว่า 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากเป็นอาคารที่ใหม่กว่า ทันสมัยกว่า ติดรถไฟฟ้ามากกว่า แต่อาคารเกรดเอ อาคารอื่นๆ ในทำเลเดียวกันมีค่าเช่าที่ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรดเอ ในพื้นที่ศูนย์กลางเขตธุรกิจอยู่ที่ประมาณ 970 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อาคารสำนักงานทั่วกรุงเทพฯ มีพื้นที่ว่างเหลือเช่าเฉลี่ยโดยรวม 9.7% ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอมีพื้นที่ว่างเหลือเช่าเฉลี่ยเพียง 7% สะท้อนให้เห็นความต้องการที่มีอยู่สูงสำหรับอาคารคุณภาพดี

ที่มา: บทวิเคราะห์ตลาดอาคารสำนักงานประจำไตรมาส 3/2560 โดยบริษัท คอลลิเออร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

- ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทฯ อยู่ในย่านธุรกิจ เดินทางสะดวก

- บริษัทฯ มีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน อีกทั้งมีทีมงานที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการควบคุมดูแลอาคารและระบบงานต่างๆ ภายในอาคาร
- บริษัทฯ มีทีมงานที่เป็นมืออาชีพซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า

### ลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทไทยและต่างชาติขนาดกลางและบริษัทขนาดใหญ่ที่ต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานในย่านสุขุมวิท เอกมัย

### นโยบายด้านราคา

บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดราคาให้เหมาะสมและอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้

### ช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีช่องทางการจัดจำหน่ายโดยการขายผ่านตัวแทน เนื่องจากตัวแทนมีเครือข่ายและฐานลูกค้า นอกจากการขายผ่านตัวแทนแล้วลูกค้าสามารถติดต่อเช่าพื้นที่โดยตรงกับพนักงานขายในพื้นที่อาคารสำนักงานได้

### 3) ภาพรวมธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพในประเทศไทย

ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจให้บริการทางการแพทย์มีการเติบโตแบบก้าวกระโดด เนื่องจากสังคมเปลี่ยนแปลงมีการใช้ชีวิตเร่งรีบ มีความเครียดเพิ่มขึ้น การไม่ออกกำลังกาย เป็นสาเหตุให้อัตราการเจ็บป่วยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการบริการด้านสุขภาพเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

#### ระบบสวัสดิการสังคมด้านสุขภาพในประเทศไทย

ภาครัฐได้จัดระบบสวัสดิการสังคมด้านสุขภาพให้แก่ประชาชนทุกภาคส่วนได้เข้ารับบริการ โดยระบบบริการหลักได้แก่

- ระบบประกันสุขภาพถ้วนหน้า ให้การดูแลด้านสุขภาพแก่ผู้ที่ไม่มียุติบัตรในสวัสดิการสังคมด้านสุขภาพอื่นๆ โดยเฉพาะกลุ่มคนที่มีรายได้น้อย รู้จักกันในนามโครงการ 30 บาทรักษาทุกโรค เน้นการดูแลรักษาอาการเจ็บป่วยทั่วไปเป็นหลัก หน่วยงานที่ดูแลได้แก่ สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ
- ระบบประกันสังคม ให้การดูแลสุขภาพแก่แรงงานภาคเอกชน ครอบคลุมเรื่องการเจ็บป่วยทุพพลภาพ รวมถึงการคลอดบุตร สงเคราะห์บุตร ชราภาพ และการว่างงาน ระบบประกันสังคมดูแลโดยสำนักงานประกันสังคม
- ระบบสวัสดิการข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ให้การดูแลสุขภาพแก่แรงงานภาครัฐ ได้แก่ ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ครอบคลุมถึงคู่สมรส บิดามารดา บุตรธิดาที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ หน่วยงานที่ดูแลระบบนี้ได้แก่ กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง

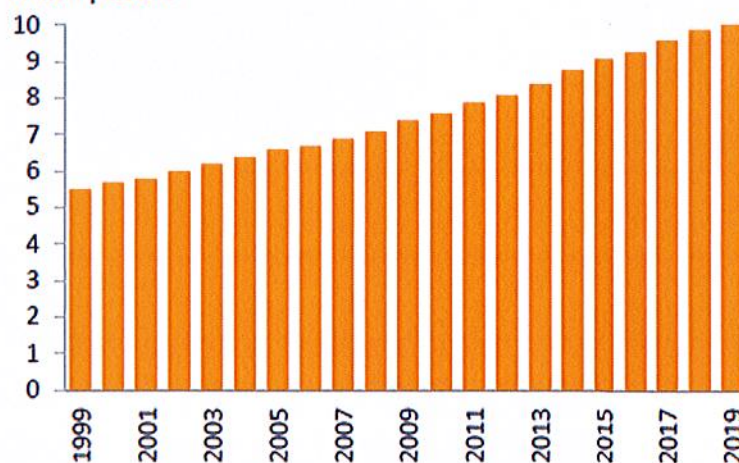


แม้ว่าประเทศไทยจะมีระบบสวัสดิการสังคมที่ภาครัฐจัดให้ แต่เนื่องจากงบประมาณด้านสุขภาพในการสนับสนุนระบบสวัสดิการดังกล่าวยังไม่เพียงพอ นอกจากนี้ประเทศไทยยังประสบปัญหาขาดแคลนบุคลากรทางการแพทย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งบุคลากรทางการแพทย์ในโรงพยาบาลรัฐในต่างจังหวัด ตามรายงานสถิติด้านสุขภาพโดยองค์การอนามัยโลกพบว่า จำนวนแพทย์ต่อคนไข้ในประเทศไทยต่ำกว่าประเทศอื่นๆ ในเอเชีย โดยคนไข้ทุก 10,000 คน ประเทศไทยมีแพทย์เพียง 3 คน เทียบกับประเทศสิงคโปร์ที่มีแพทย์ 18.3 คน มาเลเซียมีแพทย์ 9.4 คน ฟิลิปปินส์มี 11.5 คน ส่งผลให้ความต้องการด้านการบริการทางการแพทย์จากโรงพยาบาลเอกชนที่มีคุณภาพในการรักษาพยาบาลเพิ่มขึ้น

#### โอกาสการเติบโตของธุรกิจให้บริการทางการแพทย์

- ประชากรสูงอายุที่ต้องการการดูแลและรักษาพยาบาลมีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก ในระยะยาว สังคมผู้สูงอายุ (Ageing Society) จะเป็นปัจจัยหนุนความต้องการ ใช้บริการทางการแพทย์ที่ทันสมัยและเทคโนโลยีขั้นสูงมากขึ้น จากสัดส่วนผู้สูงอายุ (วัย 65 ปีขึ้นไป) ที่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มประชากรอายุมากกว่า 85 ปี ที่จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นมาก จะมีความต้องการบริการด้านสุขภาพเพิ่มขึ้นมากอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีอัตราของการเจ็บป่วยสูงและเป็นกลุ่มที่ไม่สามารถดูแลตนเองได้ จึงต้องการการดูแลเป็นพิเศษ ทั้งนี้ จากการคาดการณ์ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ระบุว่า จำนวนผู้สูงวัยอายุมากกว่า 60 ปี จะเพิ่มขึ้นจาก 9.1 ล้านคนในปัจจุบันเป็น 10.3 ล้านคนในปี 2562 ขณะที่ค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพของผู้สูงอายุ จะเพิ่มขึ้นจาก 6.3 หมื่นล้านบาทในปี 2553 (2.1% ของ GDP) เป็น 22.8 หมื่นล้านบาท (2.8% ของ GDP) ในปี 2565

million persons



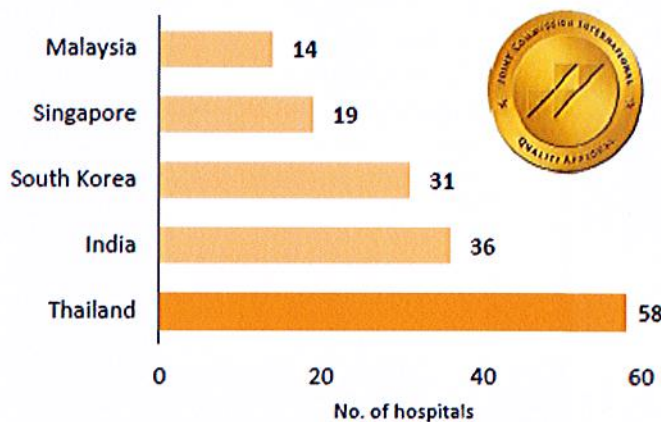
Source: NESDB

แนวโน้มจำนวนประชากรอายุมากกว่า 60 ปีในประเทศไทย

- การเปิดเสรีทางการค้าหรือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC: Asean Economic Community) จากการศึกษาของทีมงานผู้เชี่ยวชาญด้านสุขภาพอาเซียน เรื่อง "ความคืบหน้าของระบบหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้าในภูมิภาคอาเซียน" ระบุว่า ความครอบคลุมของการให้บริการสุขภาพของรัฐในกลุ่มประเทศ CLMV ยังอยู่ในระดับต่ำ (ลาวอยู่ที่ระดับ 15% กัมพูชา 24% เวียดนาม 65% และไม่มีข้อมูลของประเทศเมียนมาร์) หรืออาจกล่าวในอีกนัย

หนึ่งว่า โครงสร้างพื้นฐานด้านการดูแลสุขภาพพยาบาลในกลุ่มประเทศ CLMV ยังไม่เพียงพอและยังมีช่องว่างอีกมาก ดังนั้น ผลจากการสร้างความร่วมมือตามกรอบการเปิดเสรีทางการค้าหรือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC: Asean Economic Community) และการเปิดให้มีการเดินทางข้ามพรมแดนที่เสรีมากขึ้น จะเอื้อให้กลุ่มลูกค้าผู้ป่วยจาก CLMV สามารถเข้ารับการรักษาทันทีในประเทศไทยได้สะดวกและง่ายขึ้น จึงเป็นการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญแก่โรงพยาบาลไทย

- นโยบายรัฐหนุนการแพทย์ครบวงจรเป็นหนึ่งในคลัสเตอร์ตามนโยบายเขตเศรษฐกิจพิเศษและเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง ใน 4 กลุ่มกิจการได้แก่ อุตสาหกรรมยา อุตสาหกรรมสมุนไพร เครื่องมือแพทย์ และบริการทางการแพทย์ โดยภาครัฐให้สิทธิประโยชน์ปรับลดอัตราภาษี ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันจากการที่โรงพยาบาลไทยมีต้นทุนลดลง จูงใจให้มีผู้เข้ามาใช้บริการทางการแพทย์มากขึ้น
- การสนับสนุนจากภาครัฐเพื่อให้ประเทศไทยเป็น Medical Hub ของเอเชีย โดยกำหนดและดำเนินการตามแผนพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางสุขภาพนานาชาติ (Medical Hub พ.ศ. 2559 - 2668) ไทยได้รับการยอมรับว่าเป็นหนึ่งในประเทศศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพของโลก เนื่องจากโรงพยาบาลของไทยมีความก้าวหน้าและมีความพร้อมของศูนย์การแพทย์เฉพาะทาง โดยเฉพาะการรักษาโรคเรื้อรัง (อาทิ โรคหัวใจ กระดูก มะเร็ง เป็นต้น) รวมทั้งศูนย์ดูแลและบริบาลผู้ป่วยสูงอายุ นอกจากนี้ โรงพยาบาลเอกชนไทยยังเป็นที่ยอมรับในเรื่องคุณภาพการรักษา การบริการและค่ารักษาพยาบาลที่ถูกกว่าประเทศอื่นๆ และยังได้รับการรับรองมาตรฐาน JCI (Joint Commission International) ถึง 58 แห่งมากกว่าทุกประเทศในภูมิภาคนี้

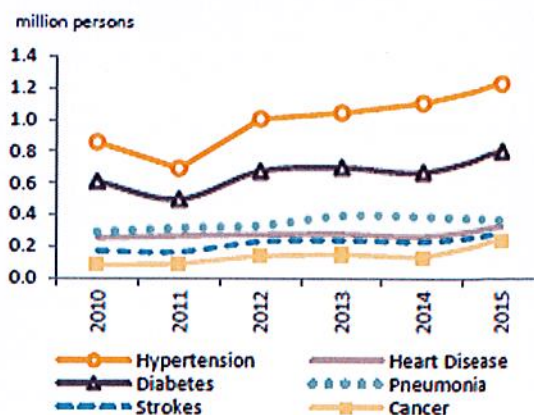


Source: Joint Commision International

จำนวนโรงพยาบาลที่ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล JCI

- อัตราการเจ็บป่วยและเสียชีวิตจากโรคร้ายแรงของคนไทยมีมากขึ้น จำนวนผู้ป่วยและการเสียชีวิตจากโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง (Non-Communicable Diseases: NCD) อาทิ โรคหัวใจ โรคหลอดเลือดสมอง โรคมะเร็ง โรคเบาหวาน โรคปอดบวม มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในไทยและประเทศอาเซียนอื่นๆ ซึ่งในส่วนของผู้ป่วยในประเทศไทย มีพฤติกรรมเสี่ยงของการเกิดโรค อาทิ มีอัตราการสูบบุหรี่ค่อนข้างสูง อัตราการดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ที่สูงถึง 6.5 ลิตรต่อคนต่อปี การบริโภคน้ำตาลสูงที่สุดในอาเซียน เป็นต้น ทำให้คาดว่าความต้องการใช้บริการทางการแพทย์จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง





จำนวนผู้ป่วยในประเทศไทยแบ่งตามอาการป่วย

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพของไทยยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย จากการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายด้านสุขภาพของภาครัฐและภาคเอกชน โดยสรุปข้อมูลของประเทศต่างๆ พบว่าประเทศไทยมีสัดส่วนดังกล่าวร้อยละ 6.53 ซึ่งยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของโลกซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 6.78 โดยนโยบายของภาครัฐในการสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงบริการด้านสาธารณสุขเพิ่มขึ้น รวมถึงกระแสดูแลสุขภาพ เป็นปัจจัยสำคัญที่จะส่งผลให้อัตราการใช้จ่ายด้านสุขภาพมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ประเทศไทยถือได้ว่าเป็นหนึ่งในประเทศผู้นำด้านธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพในกลุ่มอาเซียน

#### ปัจจัยเชิงลบที่อาจกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจให้บริการทางการแพทย์

- ภาวะการแข่งขันที่รุนแรง โดยนอกเหนือจากคู่แข่งในธุรกิจเดียวกันขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่องแล้ว ยังมีกลุ่มทุนขนาดใหญ่จากธุรกิจอื่นที่ปรับโมเดลธุรกิจโรงพยาบาล อาทิ กลุ่มพญา โฮลดิ้ง (โรงพยาบาลวิมุตติ คาดว่า จะเปิดปี 2563) กลุ่มอาร์เอสยู (RSU International Hospital ปี 2563) กลุ่มอื่นๆ ได้แก่ เครือเจริญโภคภัณฑ์ (CP Group) และเครือไทยเจริญ คอร์ปอเรชั่น (TCC Group) ทำให้มีจำนวนโรงพยาบาลและจำนวนเตียงผู้ป่วยเพิ่มขึ้น จึงมีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการโรงพยาบาลเอกชนต้องแข่งขันสูงขึ้น ทั้งด้านราคา และบริการ รวมทั้งการ แย่งชิงบุคลากรทางการแพทย์ นอกจากนี้ โรงพยาบาลเอกชนยังต้องแข่งขันกับกลุ่มคลินิกนอกเวลาของโรงพยาบาลรัฐ และโรงพยาบาลในเครือโรงเรียนแพทย์ (เช่น โรงพยาบาลปิยมหาราชการุณย์ในเครือศิริราช และศูนย์การแพทย์ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี) ที่มีข้อได้เปรียบในการแข่งขัน ทั้งแง่ของชื่อเสียง เทคโนโลยีทางการแพทย์ และแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ

ในระยะปานกลางและระยะยาว ธุรกิจโรงพยาบาลจะเผชิญการแข่งขันจากการรุกเข้าสู่ธุรกิจของ ทุนอาเซียนที่ได้รับประโยชน์จาก AEC ซึ่งสามารถถือครองหุ้นโรงพยาบาลในไทยได้ในสัดส่วนถึง 70% โดยเฉพาะนักลงทุนจากแหล่งทุนประเทศสิงคโปร์และมาเลเซียที่มีประสบการณ์ในการเข้าซื้อธุรกิจนี้ในต่างประเทศหลายแห่ง นอกจากนี้ยังมีคู่แข่งจากโรงพยาบาลในต่างประเทศ หลายประเทศในเอเชียวางสถานะเป็นศูนย์กลางการแพทย์ หรือมีกลุ่มเป้าหมายเดียวกับไทย เช่น สิงคโปร์ มาเลเซีย อินเดีย ส่วนประเทศในตะวันออกกลางซึ่งเป็นลูกค้าหลักของโรงพยาบาลชั้นนำในไทย เช่น กาตาร์ เปิด Medical City ขนาดใหญ่ขนาด 559 เตียง มูลค่า 23,000 ล้านบาท ปลายปี 2560 ส่วนคูเวต เปิด Hospital Complex ขนาด 1,168 เตียง มูลค่า 35,000 ล้านบาท และรัฐบาล

สาธารณรัฐอาหรับเอมิเรต เปลี่ยนเงื่อนไขประกันสุขภาพเป็นเน้นการรักษาในประเทศแทนการออกมาให้บริการต่างประเทศ เป็นต้น จากสภาพการแข่งขันข้างต้นจะเป็นแรงกดดันต่อผลการดำเนินงาน ทางด้านการเงินของโรงพยาบาลเอกชนให้มียอดราคาลดลง อย่างไรก็ตาม โรงพยาบาลขนาดกลางและเล็กที่ไม่มีเครือข่ายสาขาอาจมีกำไรลดลง

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2561 - 2563 "ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน" ประจำเดือนพฤศจิกายน 2560 โดยศูนย์วิจัยกรุงศรี  
Industry Update ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน ประจำเดือนพฤษภาคม 2560 โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ ธุรกิจและเศรษฐกิจฐานราก  
ธนาคารออมสิน

### ภาวะการแข่งขัน

โรงพยาบาลของบริษัทในเครือตั้งอยู่ในเขตจังหวัดสมุทรปราการและ 3 จังหวัดในภาคเหนือได้แก่ จังหวัดพิจิตร พิษณุโลก และจังหวัดนครสวรรค์ โอกาสการเติบโตของกิจการโรงพยาบาลและสถานพยาบาลในจังหวัดดังกล่าวยังมีอยู่มากเนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีประชากรอยู่มาก เมื่อพิจารณาที่มโนทัศน์ทางการแพทย์ จำนวนเตียงที่ให้บริการ ตลอดจนชื่อเสียงของโรงพยาบาลเอกชนของบริษัทในเครือ ถือว่าเป็นโรงพยาบาลเอกชนชั้นนำในพื้นที่ โรงพยาบาลของกลุ่มบริษัทฯ ประสบการแข่งขันกับโรงพยาบาลเอกชนที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยคู่แข่งในแต่ละพื้นที่ได้แก่

โรงพยาบาลของกลุ่มบริษัท	โรงพยาบาลเอกชนใกล้เคียง	ที่ตั้ง
โรงพยาบาลปิยะมิตร (อยู่ระหว่างการดำเนิน	โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3	สมุทรปราการ
การเปลี่ยนชื่อเป็นโรงพยาบาลพรินซ์	โรงพยาบาลเซ็นทรัลปาร์ค	สมุทรปราการ
ฮอสพิทอล )	โรงพยาบาลบางนา 5	สมุทรปราการ
	โรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล	สมุทรปราการ
	โรงพยาบาลเมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ
	โรงพยาบาลสำโรงการแพทย์	สมุทรปราการ
โรงพยาบาลสหเวช	โรงพยาบาลชัยอรุณเวชการ	พิจิตร
	โรงพยาบาลศรีสุโข	พิจิตร
โรงพยาบาลพิษณุเวช	โรงพยาบาลกรุงเทพ พิษณุโลก	พิษณุโลก
	โรงพยาบาลรวมแพทย์	พิษณุโลก
	โรงพยาบาลพิษณุโลก ฮอสพิทอล	พิษณุโลก
โรงพยาบาลปากน้ำโพ และปากน้ำโพ 2	โรงพยาบาลศรีสวรรค์	นครสวรรค์
	โรงพยาบาลร่มฉัตร	นครสวรรค์
	โรงพยาบาลรวมแพทย์	นครสวรรค์

โรงพยาบาลเอกชนของกลุ่มบริษัทฯ มีจุดเด่นและข้อได้เปรียบในการแข่งขันกับคู่แข่งหลายประการ ดังนี้

**โรงพยาบาลพรินซ์ ฮอสพิทอล** เป็นโรงพยาบาลที่มีทำเลที่ตั้งดี ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ใกล้ห้างเมกาบางนา มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่มาเปิดใกล้โรงพยาบาล ชุมชนที่อยู่อาศัยระดับกลางและสูงรอบๆโรงพยาบาลเป็นจำนวนมาก มีโครงสร้างที่พร้อมจะพัฒนาเป็นโรงพยาบาลระดับตติยภูมิ (Tertiary Care)

**โรงพยาบาลสหเวช** เป็นโรงพยาบาลเอกชนแห่งแรกของจังหวัดพิจิตรที่เปิดดำเนินการมาเป็นเวลา 26 ปี โรงพยาบาลมีความได้เปรียบคู่แข่งในหลายๆ ด้าน ได้แก่ มีบุคลากรทางการแพทย์ที่มีความสามารถและเชี่ยวชาญ



ในแผนกเฉพาะทางสำคัญมีการลงทุนในเครื่องมือแพทย์ที่ทันสมัยครบถ้วน มีระบบการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการรักษาได้ดี อัตราค่ารักษาพยาบาลอยู่ในอัตราที่เหมาะสมกับรายได้ของประชาชนที่เป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย นอกจากนี้มีโรงพยาบาลในกลุ่มที่มีศักยภาพในการรักษาขั้นสูงสร้างความมั่นใจในการส่งต่อการรักษาเฉพาะโรค

โรงพยาบาลพิษณุเวช เป็นโรงพยาบาลที่ได้รับรองมาตรฐาน JCI มาตรฐานคุณภาพระดับสากล มีเครื่องมือและบริการทางการแพทย์ที่ทันสมัยและมีศูนย์วิจัยที่มีเทคโนโลยีขั้นสูง นอกจากนี้ผู้บริหารของโรงพยาบาลมีประสบการณ์บริหารโรงพยาบาลมากกว่า 40 ปี และมีบุคลากรทางการแพทย์ พยาบาลและสหสาขาวิชาชีพครบถ้วนในทุกสาขา พร้อมให้บริการตามมาตรฐานวิชาชีพ

โรงพยาบาลปากน้ำโพ และโรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 ทั้ง 2 โรงพยาบาลเป็นต้นแบบของโรงพยาบาลที่ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ อาทิ ระบบ smart system และได้รับการรับรองมาตรฐาน HIMSS Analytics EMRAM Stage 6 และเป็นโรงพยาบาลแห่งแรกของไทยที่ได้รับมาตรฐานระดับสูงในการใช้เทคโนโลยีเพื่อยกระดับบริการดูแลผู้ป่วย มีเครือข่ายโรงพยาบาลซึ่งมีบุคลากรทางการแพทย์ที่มีความเชี่ยวชาญในหลายสาขา

### ลักษณะลูกค้า

กลุ่มลูกค้าของโรงพยาบาลในกลุ่มบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ สามารถจำแนกเป็น 2 กลุ่มดังนี้

1. กลุ่มลูกค้าเงินสด ได้แก่ ลูกค้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาลด้วยตนเอง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ทำงานในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของโรงพยาบาล
2. กลุ่มลูกค้าคู่สัญญา ได้แก่ กลุ่มลูกค้าที่เข้ารับการรักษายาบาลที่องค์กรต้นสังกัดได้ทำสัญญาข้อตกลงไว้กับทางโรงพยาบาล ซึ่งองค์กรต้นสังกัดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรักษาที่เกิดขึ้น หรือเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกรรมธรรม์ประกันสุขภาพโดยทางโรงพยาบาลจะเรียกเก็บค่ารักษากับองค์กรต้นสังกัด หรือบริษัทประกัน หรือสำนักงานประกันสังคม

### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าที่มีเศรษฐกิจฐานะระดับกลางถึงระดับสูง ในแต่ละพื้นที่ รวมทั้งกลุ่มลูกค้าที่มีกรรมธรรม์ประกันชีวิตและประกันสุขภาพ กลุ่มลูกค้าที่ประสบอุบัติเหตุจราจร และกลุ่มลูกค้าชาวต่างประเทศ

### นโยบายด้านราคา

โรงพยาบาลในกลุ่มบริษัท มีนโยบายในการกำหนดราคาให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม สอดคล้องกับอาการของโรคและวิธีการรักษา ซึ่งราคาในการรักษาต่างๆ สามารถเทียบเคียงได้กับคู่แข่งในระดับเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง และอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยอิงจากราคาตลาดของโรงพยาบาลเทียบเคียงที่ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียง

#### 4) ภาพรวมและแนวโน้มธุรกิจเทคโนโลยีและสารสนเทศ

การเติบโตของอุตสาหกรรมซอฟต์แวร์ มีความสัมพันธ์กับการขยายตัวของเศรษฐกิจและสัดส่วนการใช้จ่ายด้านสารสนเทศของแต่ละองค์กร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคธุรกิจบริการที่มีการใช้ระบบไอทีในสัดส่วนที่สูง เช่น ธุรกิจการเงิน ประกันภัย การแพทย์และสาธารณสุข ค้าปลีก ฯลฯ สำนักงานส่งเสริมอุตสาหกรรมซอฟต์แวร์แห่งชาติ (องค์การมหาชน) หรือ ซิป้า เปิดเผยว่าโดยภาพรวมของตลาดซอฟต์แวร์และบริการซอฟต์แวร์ของไทย มีอัตราการเติบโตร้อยละ 4.4 ในปี 2559 และคาดการณ์ว่าในปี 2560 จะมีอัตราการเติบโตร้อยละ 4.3 และมีมูลค่ารวม 57,257 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักที่ทำให้อุตสาหกรรมซอฟต์แวร์และบริการซอฟต์แวร์เติบโตคือ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ภาคการเงินจากโครงการพร้อมเพย์ (Promptpay) ทำให้มีการลงทุนเพิ่มขึ้นทั้งด้านซอฟต์แวร์ระบบและซอฟต์แวร์ด้านความปลอดภัยของข้อมูล นอกจากนี้ภาคโทรคมนาคมเกิดโครงการขยายเครือข่ายสื่อสารไร้สาย เทคโนโลยี 4G ที่ได้รับใบอนุญาตไปแล้ว และโครงการขยายโครงข่ายบริการบรอดแบนด์ทั่วประเทศ อย่างไรก็ตามจากการสำรวจตลาดซอฟต์แวร์พบว่า พฤติกรรมการใช้ซอฟต์แวร์สำเร็จรูปมีการเปลี่ยนแปลงไปสู่การใช้ SaaS (Software as a Service) มากขึ้น และเทคโนโลยี Cloud Technology และ SaaS ได้เข้ามาเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจ ทำให้แนวโน้มการย้ายไปสู่การใช้บริการซอฟต์แวร์บนเทคโนโลยีคลาวด์แทนการติดตั้งซอฟต์แวร์สำเร็จรูปบนเครื่องคอมพิวเตอร์มากขึ้น

#### แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี

แนวโน้มและทิศทางของการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศที่จะมาแรงในอนาคต ที่ Gartner บริษัทวิจัยด้านเทคโนโลยี ได้กล่าวถึงจะมี 10 เรื่องดังนี้

1. Artificial Intelligence Foundation
2. Intelligent Apps and Analytics
3. Intelligent Things
4. Digital Twin
5. Cloud to the Edge
6. Conversational Platforms
7. Immersive Experience
8. Blockchain
9. Event Driven
10. Continuous Adaptive Risk and Trust

จากแนวโน้มและทิศทางของการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศดังกล่าวที่จะมาแรงในอนาคต รวมถึงการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัลในประเทศไทยและการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) จะสามารถเป็นแรงผลักดันอุตสาหกรรมซอฟต์แวร์ไทยให้สามารถขยายตัวและเพิ่มมูลค่าตลาดซอฟต์แวร์ให้ได้มากขึ้น

#### ภาวะการแข่งขัน

บริษัทฯ ดำเนินการในลักษณะงานโครงการ โดยมุ่งเน้นไปที่การวางระบบซอฟต์แวร์กลุ่มประยุกต์ใช้ในองค์กร และให้การสนับสนุนผู้ใช้งานแบบต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการติดตั้ง และพัฒนาระบบบริหารจัดการงาน



โรงพยาบาล (Hospital Information System) ระบบงานบัญชี การเงิน สินค้าคงคลัง และจัดซื้อจัดจ้าง (Oracle PeopleSoft Enterprise Financial & Supply Chain Management) ระบบงานบริหารจัดการทรัพยากรมนุษย์ (Oracle PeopleSoft Enterprise Human Capital Management) และระบบวิเคราะห์ข้อมูล (QlikView Business Intelligence) รวมถึงสามารถให้บริการติดตั้งและพัฒนาระบบซอฟต์แวร์แบบครบวงจรในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาล

ในส่วนของ การให้บริการติดตั้งและพัฒนาระบบซอฟต์แวร์แบบครบวงจรในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาล การแข่งขันในตลาดกับผู้ให้บริการติดตั้งและพัฒนาระบบซอฟต์แวร์แบบครบวงจรจะมีไม่มากนัก รวมถึงธุรกิจโรงพยาบาลส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะปรับเปลี่ยนซอฟต์แวร์เพื่อรองรับกับเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นจึงมีโอกาสนในการขยายตลาดในธุรกิจส่วนนี้สูงมาก

ในส่วนของ การให้บริการติดตั้งและพัฒนาระบบซอฟต์แวร์แบบครบวงจรในส่วนของธุรกิจทั่วไป การแข่งขันในตลาดจะเริ่มสูงมากขึ้น แต่จำนวนคู่แข่งในระดับเดียวกันยังมีไม่มากนัก และความต้องการในท้องตลาดในส่วนของ การติดตั้งระบบซอฟต์แวร์สำเร็จรูประบบการบริหารทรัพยากรมนุษย์ยังมีเพิ่มขึ้น เนื่องจากแต่ละบริษัทมีความต้องการที่จะพัฒนาระบบงานสารสนเทศของตนเองให้รองรับกับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) อย่างไรก็ดี การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2559 นอกจากจะส่งผลให้เกิดการไหลเข้าของเงินทุนปริมาณมหาศาลจากต่างชาติแล้ว ยังอาจเกิดภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นในระดับภูมิภาค ดังนั้น ในระยะต่อไป แนวโน้มการควบรวมกิจการในธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศอาจเกิดเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการสร้างการเติบโตอย่างก้าวกระโดดและมีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงขึ้น

สถานการณ์แข่งขันในส่วนของสถาบันการศึกษาระดับอุดมศึกษาของรัฐค่อนข้างสูง และมีการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีในปัจจุบันเป็นอย่างมากทั้งในเรื่อง Big Data, Internet of Things (IoT), AI และ Machine Learning กำลังเป็นแนวโน้มที่สำคัญในการแข่งขันในอุตสาหกรรมการศึกษา เนื่องจากจำนวนนักศึกษาที่มีแนวโน้มที่ลดลง ดังนั้นแต่ละมหาวิทยาลัยมีความจำเป็นอย่างยิ่งจะต้องปรับตัวเพื่อรองรับการแข่งขันที่สูงขึ้นต่อไปในอนาคต โดยต้องมีระบบงานที่มีประสิทธิภาพเพื่อรองรับการทำงานที่ถูกต้อง รวดเร็ว และครบถ้วน และระบบ SAP ก็เป็นระบบที่มหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ของรัฐบาลได้นำไปใช้งานแล้วเกิดประสิทธิภาพอย่างมากในการบริหารงานภายในองค์กร ตัวอย่างเช่น จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล เป็นต้น ดังนั้นโอกาสทางการตลาดของกลุ่มธุรกิจนี้ก็มีอีกมาก

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

1. มีผู้บริหารและทีมบุคลากรที่มีประสบการณ์ตรงในฐานะผู้ออกแบบ วางแผนที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจให้บริการซอฟต์แวร์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งซอฟต์แวร์ด้านการบริหารโรงพยาบาลและอื่นๆ
2. ซอฟต์แวร์ที่บริษัทฯ เป็นตัวแทนจำหน่ายเป็นซอฟต์แวร์ที่มาจากบริษัทผู้ผลิตที่มีคุณภาพและมีชื่อเสียงระดับโลก โดยซอฟต์แวร์บางตัว เช่น HealthObject หรือ HO บริษัทฯ เป็นผู้วางระบบแต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย และเพียงไม่กี่เจ้าในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้บริษัทฯ ได้เปรียบคู่แข่งขันในการให้บริการด้านนี้ (ระบบบริหารจัดการงานโรงพยาบาลทั้ง Front Office และ Back Office)
3. บริษัทฯ เน้นการให้บริการแบบครบวงจร โดยบริษัทฯ มีการให้บริการติดตั้ง และพัฒนาระบบที่หลากหลายเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าแบบครบวงจรรวมถึงการให้บริการบำรุงรักษาและสนับสนุนการใช้งานระบบ (System Maintenance & Support) นอกจากนี้ยังมีโครงการจะเปิดให้บริการเพิ่มเติม เช่น IT Outsourcing เป็นต้น เพื่อรักษาฐานลูกค้าเดิม ขยายฐานลูกค้า และทำให้บริษัทฯ มีรายได้อย่างต่อเนื่อง (Retention Revenue)

4. มุ่งเน้นการทำงานที่เป็นมืออาชีพและมีความเป็นเลิศทางด้านเทคโนโลยี ด้านบริหารจัดการโดยทางบริษัทฯ จะทำการพัฒนานวัตกรรมอย่างต่อเนื่องให้ทันกับเทคโนโลยีสารสนเทศซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง เพื่อให้ทีมงานมีความสามารถในการตอบสนองการให้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว อีกทั้งสามารถวิเคราะห์ ออกแบบ และทำให้ระบบที่มีความซับซ้อนกลายเป็นระบบที่ง่ายต่อการใช้งาน

5. สร้างพันธมิตรทางธุรกิจ (Strategic Partnership) ทางบริษัทฯ มุ่งเน้นในการทำธุรกิจในรูปแบบพันธมิตร ทางธุรกิจกับคู่ค้าไม่ว่าจะเป็นในส่วนของผู้ผลิต ผู้แทนจำหน่าย ลูกค้า หรือผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจในลักษณะเดียวกัน เพื่อเอื้อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจให้ประสบความสำเร็จร่วมกัน (Win-Win Situation)

### ลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ คือองค์กรที่มีความต้องการพัฒนาระบบสารสนเทศและการจัดการภายในให้ เป็นระบบและสอดคล้องกับความต้องการที่รวดเร็วในยุคปัจจุบัน ซึ่งเวลาและการตัดสินใจทางธุรกิจเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้ระบบซอฟต์แวร์เพื่อการบริหารจัดการงานโรงพยาบาล งานการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลรวมไปถึงระบบการ วิเคราะห์ข้อมูลทางธุรกิจ สามารถตอบสนองความต้องการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วน นอกจากนี้ยังมีกลุ่มลูกค้าที่ ต้องการรับคำปรึกษาเพื่อให้เข้าใจถึงรูปแบบการทำงานในปัจจุบัน โดยลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจการแพทย์ การเงิน รวมทั้งภาคการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ บริษัทฯ คาดว่า ความต้องการใช้ระบบซอฟต์แวร์จะเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะการจัดการระบบทรัพยากรบุคคลและระบบการเงินซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของทุกอุตสาหกรรม

ในส่วนของระบบ SAP กลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ มหาวิทยาลัยของรัฐและเอกชน รวมถึงกลุ่มลูกค้าอุตสาหกรรม ต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมผลิตสินค้าอุปโภค บริโภค และอุตสาหกรรมอื่นๆ

### นโยบายด้านราคา

เนื่องจากซอฟต์แวร์ที่ทางบริษัทฯ ให้บริการติดตั้งพัฒนาเป็นซอฟต์แวร์ที่เป็นที่ยอมรับกันในตลาดในประเทศไทย และตลาดแถบ AEC และมีต้นทุนราคาไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับซอฟต์แวร์คู่แข่งในระดับเดียวกัน ทางบริษัทฯ ได้ใช้ นโยบายการตั้งราคาโดยยึดความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันเป็นเกณฑ์ ทั้งนี้ขึ้นกับปัจจัยภายนอกอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์ (demand) สภาพการแข่งขัน สภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและงบประมาณของลูกค้า

### ช่องทางการจัดจำหน่าย

ช่องทางการจำหน่ายหลักผ่านตัวแทนฝ่ายการตลาดของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการนำเสนอตัวซอฟต์แวร์ และการ ต่างๆ แก่องค์กรต่างๆ ที่สนใจโดยตรง ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่ปัจจุบันเป็นธุรกิจโรงพยาบาล และกลุ่มบริการทางการแพทย์ที่มีความซับซ้อนโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของตารางการทำงาน

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า



เพื่อเป็นการรักษามาตรฐานการให้บริการ สำหรับลูกค้าระดับบน บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการจัดการกับกลุ่มเมริออทซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมระดับนานาชาติที่มีชื่อเสียงเพื่อว่าจ้างให้บริหารงานอาคารที่พักอาศัยของบริษัทฯ โรงแรมเมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ สาทร วิสตา - กรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการจัดการกับกลุ่มแอสคอตซึ่งเป็นกลุ่มโรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับสากลเพื่อว่าจ้างให้บริหารอาคารที่พักอาศัยในโครงการซัมเมอร์เซ็ท เอกมัย

#### ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน และการบริหารจัดการโรงพยาบาลเอกชน

- **การจัดหาและเวชภัณฑ์**

บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดซื้อยาและเวชภัณฑ์จากผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายในประเทศหลายรายเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนยาและเวชภัณฑ์ บริษัทฯ วางแผนจะนำระบบจัดซื้อกลาง สำหรับโรงพยาบาลทุกแห่งในเครือ โดยฝ่ายจัดซื้อจะรวบรวมคำสั่งซื้อจากทุกโรงพยาบาลในกลุ่มและส่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายเป็นคราวๆ ไป

- **เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์**

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์ เนื่องจากเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์เป็นปัจจัยสำคัญในการรักษาพยาบาลผู้ป่วย ดังนั้นบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและสั่งซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน มีความทันสมัยและมีประสิทธิภาพจากผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายในประเทศที่เชื่อถือได้ และมีบริการหลังการขายที่ดี

- **บุคลากรทางการแพทย์**

เนื่องจากบุคลากรทางการแพทย์อันได้แก่ แพทย์ พยาบาล ผู้ช่วยพยาบาล มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจโรงพยาบาล บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาแพทย์ผู้เชี่ยวชาญในแต่ละโรค เพื่อสามารถให้บริการแก่ผู้ป่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการคัดเลือกแพทย์ที่มีความสามารถจากมหาวิทยาลัยแพทย์และวิทยาลัยพยาบาลที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ยังจัดให้มีการอบรมสำหรับแพทย์และพยาบาลเพื่อพัฒนาความรู้และวิทยาการทางการแพทย์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง

#### ธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศ

ธุรกิจบริการให้คำปรึกษา พัฒนา และให้บริการซอฟต์แวร์ ต้องมีการคัดเลือกและจัดหาผลิตภัณฑ์หรือสินค้าที่มีคุณภาพจากผู้ผลิตที่บริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนจำหน่าย โดยบุคลากรของบริษัทฯ จะต้องมีความรู้ความเชี่ยวชาญและมีความมั่นใจในคุณภาพของซอฟต์แวร์ต่างๆ โดยรายชื่อผู้ผลิตสินค้าหรือผู้ให้บริการที่เป็นคู่ค้าหลักในปี 2560 ได้แก่

- บริษัท Oracle Corporation (Thailand) จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายซอฟต์แวร์ Oracle Peoplesoft Enterprise
- บริษัท Incarnus จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายซอฟต์แวร์ ARCUS Hospital Information System
- บริษัท QlikTech จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายซอฟต์แวร์ QlikView เป็นต้น
- บริษัท ซอฟต์แวร์ แอปพลิเคชัน แอนด์ โปรดัก อิน ดาต้า โปรเซสซิง (SAP) จากเยอรมัน ผู้ผลิตและจำหน่ายซอฟต์แวร์ SAP

## 2.4 งานที่ยังไม่ส่งมอบ

-ไม่มี-



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

##### 3.1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

###### ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีการแข่งขันในระดับค่อนข้างสูง เนื่องจากให้บริการที่พักอาศัยในระยะสั้นด้วย จึงต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการโรงแรม นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการคอนโดระดับหรูที่เปลี่ยนมาให้เช่าในระยะสั้น ทำให้อัตราค่าเช่าของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้มากนัก

###### ความเสี่ยงจากการด้อยค่าของทรัพย์สินจากการที่ผลประโยชน์ของโครงการที่ได้มาไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ในการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มวี บริลเลียนกรุ๊ปในปี 2559 ทำให้บริษัทฯ ได้สินทรัพย์เป็นที่ดินเปล่าในต่างจังหวัด 5 แห่ง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกรุงเทพฯ ที่สุขุมวิท 29 โครงการอาคารสำนักงานบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ และโครงการซัมเมอร์ซีท เอกมัย ในส่วนของที่ดินเปล่าในต่างจังหวัดและที่ดินของโครงการสุขุมวิท 29 ซึ่งราคาซื้อเป็นราคาเต็มมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สิน โดยที่ไม่มีส่วนลด ดังนั้นหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ในอนาคตที่อาจจะทำให้ผลประโยชน์ของโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ และโครงการซัมเมอร์ซีท เอกมัย ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ หรือหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินลดลง อาจจะทำให้บริษัทฯ ต้องมีการบันทึกการด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าว

###### ความเสี่ยงจากข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในต่างจังหวัด

ในการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มวี บริลเลียนกรุ๊ป ทำให้บริษัทฯ ได้สินทรัพย์เป็นที่ดินเปล่าในต่างจังหวัด 5 แห่ง ที่ดินแต่ละแห่งมีข้อจำกัดของการใช้ประโยชน์ที่ดินแตกต่างกันไป ที่ดินบางแปลงอาจติดข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมาย ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ให้เช่า หรือโครงการในเชิงพาณิชย์ได้ หรือไม่สามารถพัฒนาโครงการในรูปแบบที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนได้ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่ซื้อขายหุ้นภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น ถ้าบริษัทฯ ยังไม่ได้ตัดสินใจที่จะพัฒนาโครงการบนที่ดินในต่างจังหวัดจำนวน 5 แปลง บริษัทฯ มีสิทธิที่จะขายคืนที่ดินในต่างจังหวัดแปลงใดแปลงหนึ่ง หรือทั้ง 5 แปลง ให้แก่ผู้ขายในราคาต้นทุนพร้อมกับได้รับต้นทุนในการถือครองในอัตราร้อยละ 1.75 ต่อปี โดยผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าภาษีต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการขายที่ดินแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวช่วยลดความเสี่ยงจากข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินลงได้

###### ความเสี่ยงจากต้นทุนการพัฒนาโครงการสูงกว่าประมาณการ หรือการพัฒนาโครงการล่าช้ากว่าแผนที่กำหนด

บริษัทฯ มีแผนเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม สุขุมวิท 29 ในระหว่างปี 2561 - 2562 บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดูจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของปี 2557-2560 โดยรวมปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากกว่าประมาณการที่กำหนดไว้



อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแนวทางลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงมาช่วยกำหนดรูปแบบและประเมินต้นทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนาโครงการในเบื้องต้น และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สำรองค่าใช้จ่ายเพื่อเหลือเผื่อขาดเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 5 ของมูลค่าก่อสร้างโครงการ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ วางแผนเข้าทำสัญญารับเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ ซึ่งจะกำหนดมูลค่างานและระยะเวลาการส่งมอบงานตามสัญญาที่ชัดเจน ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถคาดการณ์ต้นทุนที่จะเกิดขึ้นและพัฒนาโครงการได้แล้วเสร็จตามเป้าหมาย

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากที่กระทรวงการคลังได้นำพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยกระทรวงการคลังจะบังคับใช้ในปี 2562 การเปลี่ยนแปลงนโยบายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีที่ดินเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงเกิน 50 ล้านบาท จากการที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งเดิมเสียภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า การเปลี่ยนนโยบายภาษีดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องเสียภาษีตามมูลค่าของสินทรัพย์แทน ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น

#### 3.1.2 ธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน

##### ความเสี่ยงจากการแข่งขันเพิ่มขึ้น

แม้ว่าธุรกิจโรงพยาบาลจะมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี แต่ก็มีการแข่งขันที่รุนแรงทั้งการแข่งขันกับสถานพยาบาลของรัฐที่ปรับตัวโดยเปิดให้บริการโรงพยาบาลมาตรฐานเดียวกับโรงพยาบาลเอกชน หรือการแข่งขันกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศจากนโยบายเปิดเสรีทางการแพทย์ ซึ่งผู้ประกอบการจากต่างประเทศมีความได้เปรียบในเรื่องของเทคโนโลยีที่ทันสมัยกว่า หรือขนาดของกลุ่มโรงพยาบาลเครือข่ายมีขนาดใหญ่กว่า และภาพลักษณ์ความเป็นโรงพยาบาลระดับนานาชาติ

โรงพยาบาลเอกชนของไทยจะยังคงเผชิญการแข่งขันที่รุนแรง ทั้งจากการขยายการลงทุนของธุรกิจโรงพยาบาลในประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา ทำให้มีจำนวนโรงพยาบาลและจำนวนเตียงผู้ป่วยเพิ่มขึ้น จึงมีแนวโน้มที่ผู้ประกอบการโรงพยาบาลเอกชนต้องแข่งขันสูงขึ้น ทั้งด้านราคา การมีแพคเกจและการออกโปรแกรมรักษาพยาบาลเฉพาะ รวมทั้งการแย่งชิงบุคลากรทางการแพทย์ นอกจากนี้ โรงพยาบาลเอกชนยังต้องแข่งขันกับกลุ่มคลินิกนอกเวลาของโรงพยาบาลรัฐ และโรงพยาบาลในเครือโรงเรียนแพทย์ (เช่น โรงพยาบาลปิยมหาราชการุณย์ในเครือศิริราช และศูนย์การแพทย์สมเด็จพระเทพรัตนของโรงพยาบาลรามารัตน์) ที่มีข้อได้เปรียบในการแข่งขัน ทั้งด้านชื่อเสียง เทคโนโลยีทางการแพทย์ และแพทย์ผู้เชี่ยวชาญ จากสภาพการแข่งขันที่รุนแรงอาจจะมีปัจจัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของโรงพยาบาลเอกชนได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันโครงสร้างคณะกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ มีกรรมการและผู้บริหารที่เป็นแพทย์ (ได้แก่ น.พ. พงษ์ศักดิ์ วิทยากร และ น.พ. สุนทร ศรีธา) ซึ่งมีประสบการณ์ ความรู้ ความเชี่ยวชาญในการบริหารกิจการโรงพยาบาลอยู่แล้ว ทำให้ภายหลังการเข้าทำรายการ การบริหารกิจการโรงพยาบาลของกลุ่มบริษัท PHC จะดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ไม่มีความเสี่ยงจากการบริหารกิจการโรงพยาบาลจากการที่ไม่มีผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงพยาบาล



**การลงทุนปรับปรุงโรงพยาบาลปากน้ำโพ และโรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 ในปี 2557 - 2560 จะต้องใช้เวลาสร้างผลการดำเนินงานให้คุ้มค่าต่อการลงทุน**

ในปี 2557 - 2559 โรงพยาบาลปากน้ำโพได้ลงทุนซื้อที่ดินเพื่อรองรับการขยายโรงพยาบาล ลงทุนปรับปรุงโรงพยาบาล ลงทุนในเครื่องมืออุปกรณ์ทางการแพทย์ รวมถึงลงทุนในโรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 เพื่อขยายเครือข่ายโรงพยาบาล ด้วยงบลงทุนที่ผ่านมากกว่า 1,000 ล้านบาท ภาพรวมของตลาดการแพทย์ในจังหวัดนครสวรรค์อาจไม่ได้เติบโตเร็วเท่ากับจังหวัดพิษณุโลก เนื่องด้วยระยะทางที่ใกล้กรุงเทพฯ เมื่อประชาชนต้องการรักษาพยาบาลที่มีความซับซ้อน อาจมีทางเลือกในการเดินทางเข้ารับการรักษาที่โรงพยาบาลเอกชนในกรุงเทพฯ ดังนั้น รายได้ของโรงพยาบาลปากน้ำโพอาจจะค่อยๆ เติบโต (อาจจะไม่ได้เติบโตอย่างรวดเร็วมากนัก) ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการทำการตลาดคุณภาพแพทย์และจำนวนแพทย์ที่เพียงพอ คุณภาพในการให้บริการ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการแทนที่จะลงมาถึงกรุงเทพฯ หรือไปที่โรงพยาบาลอื่นๆ

นอกจากนี้ จากการลงทุนซื้อที่ดินที่ผ่านมาเพื่อรองรับการขยายโรงพยาบาลโรงพยาบาลปากน้ำโพยังมีที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในอนาคตอีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถ และได้โอนที่ดินอีก 1 แปลงเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560 มูลค่าประมาณ 72 ล้านบาท ในขณะที่โรงพยาบาลยังไม่มีการสร้างอาคารใหม่ที่ชัดเจน ณ ปัจจุบัน แต่ด้วยธุรกิจโรงพยาบาลมีความจำเป็นต้องจัดหาที่ดินบริเวณโดยรอบเพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต มีความจำเป็นต้องมีที่ดินรองรับไว้ ทำให้โรงพยาบาลปากน้ำโพอาจยังไม่ได้ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (Return on Assets) หรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Return on Investment) ที่คุ้มค่าในระยะเวลานานใกล้ ซึ่งจะต้องใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม แม้ที่ตั้งของโรงพยาบาลปากน้ำโพ และโรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 จะอยู่ห่างกันประมาณ 3 กิโลเมตร แต่การดำเนินธุรกิจของ 2 โรงพยาบาลจะไม่มีการแข่งขันกัน เนื่องจากแบ่งแยกการรักษาพยาบาลคนไข้ในกลุ่มการรักษาที่ต่างกัน โดยโรงพยาบาลปากน้ำโพมีที่ตั้งติดถนนพหลโยธิน จะเน้นเป็นศูนย์ฉุกเฉินหรืออุบัติเหตุ ในขณะที่โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2 มีที่ตั้งอยู่ในกลางเมืองนครสวรรค์ จะเน้นเป็นศูนย์แม่และเด็ก

**ความเสี่ยงจากการขยายธุรกิจโรงพยาบาล**

บริษัท พิษณุเวช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มพรินซิเพิล เฮลท์แคร์ (PHC) ถือหุ้น บริษัท โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ จำกัด (PUH) มีแผนการขยายขอบเขตการให้บริการ โดยการก่อสร้างโรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ จังหวัดอุตรดิตถ์ แบ่งการลงทุนเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ เนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ และการพัฒนาอื่นๆ ให้เป็นย่านธุรกิจ หรือย่านเศรษฐกิจใหม่ของจังหวัด เนื้อที่ 17 ไร่ งบลงทุนส่วนแรกประมาณ 500 ล้านบาท (รวมที่ดิน) เป็นการก่อสร้างโรงพยาบาลแห่งใหม่ 4 ชั้น ให้บริการในระดับทุติยภูมิ รองรับผู้รับบริการได้ 50 เตียง ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกเข้าเมืองอุตรดิตถ์ จังหวัดอุตรดิตถ์นั้นอยู่ไม่ไกลจากจังหวัดพิษณุโลก และเป็น 1 ใน 7 จังหวัดภาคเหนือตอนล่างที่มีการส่งต่อผู้รับบริการมาที่โรงพยาบาลพิษณุเวช จังหวัดพิษณุโลก ทำให้สามารถใช้ทรัพยากรร่วมกันได้ เช่น ในกรณีมีเคสหนักๆ เกินศักยภาพของโรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ ก็จะนำส่งไปที่โรงพยาบาลพิษณุเวช (พิษณุโลก) เพื่อที่จะได้รับการรักษาขั้นสูงต่อไป ทำให้ผู้ป่วยไม่ต้องเดินทางไกล อีกทั้งจังหวัดอุตรดิตถ์ยังมีด่านชายแดนภูตู อำเภอบ้านโคก ซึ่งมีเขตติดกับ สปป.ลาว อาจจะช่วยเพิ่มศักยภาพของจังหวัด และสามารถเจาะตลาดลูกค้าบางจังหวัดของ สปป. ลาวได้



ดังนั้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างโรงพยาบาลแห่งใหม่ เช่น การก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนที่วางไว้ ต้นทุนการก่อสร้างสูงกว่าที่ประมาณการ หรือเกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ส่งผลให้การก่อสร้างหยุดชะงักและอาจเกิดความเสียหาย รวมถึงผลการดำเนินงานของโรงพยาบาลไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเริ่มก่อสร้างโรงพยาบาลนั้น บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการอีกครั้ง สำหรับในส่วนการก่อสร้างนั้น บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ จ้างบริษัทที่ปรึกษาเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ รวมถึงจะมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาหลัก โดยกำหนดค่าปรับการทำงานล่าช้า ซึ่งทาง PUH จะสามารถเรียกเก็บจากผู้รับเหมาหลักได้ในกรณีที่การก่อสร้างไม่ได้แล้วเสร็จตามสัญญาที่ตกลงกันได้

#### ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรทางการแพทย์

บุคลากรทางการแพทย์ ได้แก่ แพทย์ พยาบาล และผู้เชี่ยวชาญในสาขาต่างๆ มีส่วนสำคัญมากต่อการประกอบธุรกิจโรงพยาบาล ธุรกิจโรงพยาบาลจะต้องพึ่งพามูลค่าบุคลากรทางการแพทย์ในสาขาต่างๆ ซึ่งปัจจุบันผลิตได้ในจำนวนจำกัด และแพทย์ที่มีชื่อเสียงส่วนใหญ่ประจำอยู่ที่โรงพยาบาลของรัฐ ทำให้ต้องใช้ค่าจ้างที่สูงในการดึงตัวมาเป็นแพทย์ประจำหรือชั่วคราว มีโอกาสจะเกิดการแย่งตัวบุคลากรทางการแพทย์มากขึ้น นอกจากนี้ จากการขยายตัวของธุรกิจโรงพยาบาล การเตรียมความพร้อมเข้าสู่สังคมประชากรสูงอายุ (Aging Society) โรงพยาบาลต่างๆ ต้องเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต ทำให้เกิดความต้องการบุคลากรทางการแพทย์ที่มีคุณภาพ และประสบการณ์เข้าร่วมงานในองค์กร ซึ่งบุคลากรดังกล่าวจะต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาความรู้ ความสามารถที่เหมาะสม อาจทำให้ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนบุคลากรทางการแพทย์ในด้านต่างๆ ได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม บริษัทในกลุ่มของ PHC มีสถานที่ตั้งของโรงพยาบาลใกล้กับมหาวิทยาลัยของรัฐที่มี คณะแพทยศาสตร์ คณะพยาบาลศาสตร์ คณะเภสัชศาสตร์ คณะวิทยาศาสตร์การแพทย์ (มหาวิทยาลัยนเรศวร จังหวัดพิษณุโลก) โดย บริษัท พิษณุเวช จำกัด (PSV) มีความร่วมมือกับวิทยาลัยพยาบาลหลายแห่งในการผลิตพยาบาล และพัฒนาบุคลากรร่วมกัน ไม่เพียงแต่เตรียมความพร้อมด้านบุคลากรทางการแพทย์เท่านั้น ทรัพยากรที่มีอยู่ PSV ก็มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีสำหรับเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์

ความซับซ้อนและความรุนแรงของโรคที่เพิ่มมากขึ้น การรักษาจึงจำเป็นต้องใช้อุปกรณ์เครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัย กลุ่มบริษัท PHC ให้ความสำคัญต่อคุณภาพในการตรวจวิเคราะห์รวมถึงการให้บริการในการรักษาแก่คนไข้ของโรงพยาบาลสูงสุด จึงมีการลงทุนซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์เพื่อให้ทันสมัยอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เทคโนโลยีทางการแพทย์ในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ซึ่งอาจทำให้เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์บางชนิดมีการเปลี่ยนเทคโนโลยีได้ง่าย รวมทั้งอาจมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสูง ดังนั้น อาจส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าของการลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัท PHC มีนโยบายในการพิจารณาและวิเคราะห์คุณสมบัติ ประโยชน์จากการใช้งาน และความคุ้มค่าของเครื่องมือ และอุปกรณ์การแพทย์ในระยะยาวก่อนการลงทุน เพื่อความมีประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนในเหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อโรงพยาบาล



### ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการให้บริการทางการแพทย์

ธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งให้บริการทางการแพทย์ มีความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากผู้ป่วยหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้ป่วยไม่พอใจในการรักษาของโรงพยาบาล หรือผลการรักษาของแพทย์หรือผู้เชี่ยวชาญไม่เป็นไปตามความคาดหวังของกลุ่มบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท PHC ได้พัฒนาคุณภาพการให้บริการให้มีมาตรฐาน มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาช่วยในการรักษา มีการประกันความรับผิดวิชาชีพแพทย์ (Medical Malpractice Liability Insurance) จากการถูกเรียกร้องค่าเสียหายของผู้ป่วยที่ผลการรักษาไม่เป็นไปตามความคาดหวัง โดยประกันคุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายในการให้บริการทางการแพทย์ที่ผิดพลาดโดยไม่ได้เจตนา และยังคุ้มครองรวมถึงค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดีด้วย และจากประสบการณ์ของแพทย์ประจำโรงพยาบาลที่มีมาอย่างยาวนาน มีการประเมินคุณภาพการให้บริการ ประเมินผลการรักษาและความพึงพอใจในการเข้ามารับบริการ ประกอบกับความคุ้นเคยในการให้บริการประชาชนในพื้นที่ บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ที่เข้ามาใช้บริการได้

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัท จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ จากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีจำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

### 3.1.3 ธุรกิจให้บริการติดตั้งและวางระบบสารสนเทศ

#### ความเสี่ยงจากการส่งมอบงาน

ธุรกิจการให้บริการติดตั้งและวางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศนั้น การปฏิบัติงานและการส่งมอบงานตามกำหนดระยะเวลา และคุณภาพของงานรวมถึงเอกสารส่งมอบต่างๆ เป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งโดยเฉลี่ยอายุงานโครงการประมาณ 8 - 24 เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ หากบริษัทฯ ไม่สามารถส่งมอบโครงการในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา บริษัทฯ อาจถูกปรับจากการส่งงานล่าช้าได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระบวนการติดตาม ตรวจสอบ และบริหารความเสี่ยงของโครงการอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สามารถส่งมอบงานและปิดโครงการได้ตรงตามแผนการดำเนินงานโครงการที่กำหนด

#### ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยี

ธุรกิจการให้บริการเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงและมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากความล้าสมัยของเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งผลให้ความสามารถในการแข่งขันลดลง บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการวางแผนการลงทุนเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีความพร้อมที่จะเรียนรู้ ศึกษาหาความรู้เพิ่มเติมและรับมือกับนวัตกรรมใหม่อยู่ตลอดเวลา

### ความเสี่ยงจากการขาดแคลนทรัพยากรบุคคล

ธุรกิจบริการติดตั้งและวางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นธุรกิจที่ต้องพึ่งพาความสามารถและความชำนาญเฉพาะด้านของบุคลากร บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารทรัพยากรบุคคลโดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะของบุคลากรอย่างสม่ำเสมอ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านเทคนิค การจัดการงานโครงการ งานบริการและการสื่อสาร รวมถึงมีการวางแผนกำลังคนอย่างเป็นระบบเพื่อป้องกันการขาดแคลนทรัพยากรบุคคลซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การส่งมอบงานให้แก่ลูกค้าได้

### 3.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### ความเสี่ยงทางด้านโครงสร้างเงินทุนและสภาพคล่อง

ภายหลังการเข้าซื้อกิจการของกลุ่มวี บริลเลียนกรุ๊ป บริษัทฯ มีภาระหนี้เพิ่มขึ้นจากตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 510.51 ล้านบาท และเมื่อเข้าซื้อกิจการของกลุ่มพรินซิเพิล เฮลท์แคร์ มีภาระ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มพรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำนวน 1,027.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,240.6 ล้านบาท แต่ไม่มีเงินกู้ยืมกรรมการ

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีภาระในการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่สุขุมวิท 29 คาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,643 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยลงทุนในปี 2561 - 2562 อย่างไรก็ตามอัตราหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯยังอยู่ในระดับต่ำ การก่อหนี้ดังกล่าวไม่ได้ส่งผลให้มีความเสี่ยงทางการเงินเพิ่มขึ้นมากนัก

#### ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

จากการเข้าซื้อกิจการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงพยาบาล ทำให้บริษัทฯ มีภาระหนี้เพิ่มขึ้น โดยอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันสำหรับโครงการต่างๆของกลุ่มวี บริลเลียนกรุ๊ป และกลุ่มพรินซิเพิล เฮลท์แคร์ เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งดอกเบี้ยดังกล่าวมีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งสิ้นประมาณ 1,400 ล้านบาท และมีภาระหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประมาณ 1,762 ล้านบาท (รวมตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)

### 3.3 ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

#### ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายในการบริหารงาน

ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2560 ผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มวิทยากร ถือหุ้นในบริษัทฯ ทั้งหมดเป็นจำนวน 2,945,342,543 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 90.91 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ จึงทำให้กลุ่มวิทยากรสามารถควบคุมกลุ่มบริษัทและมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในเรื่องที่ต้องได้รับการอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหุ้นเกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ



ข้อบังคับบริษัทฯ กำหนดต้องให้ได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อย จึงมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบุคคลภายนอก 3 ท่านเข้ามาเป็นกรรมการอิสระและเป็นกรรมการตรวจสอบจากกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน จึงเป็นการถ่วงดุลอำนาจในการบริหารได้ในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ในกรณีเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมรวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการดังกล่าว

**4. สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ****4.1 ลักษณะสำคัญของสินทรัพย์หลัก**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจซึ่งได้แก่ ที่ดิน อาคารมีดังนี้

**4.1.1 ธุรกิจโรงแรม/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์**

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สาทร วิลล่า - กรุงเทพฯ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม.	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	2-0-34.3	1,320.12	บริษัทฯ	-
โครงการโรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซัมเมอร์เซ็ท ซอยเอกมัย 2 ถนนเอกมัย กทม.	เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	5-1-94	2,199.16	บจ. วี เรสซิเดนซ์	ค้ำประกันเงิน กู้ยืมสถาบัน การเงิน

**4.1.2 ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า**

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
อาคารบางกอกบิส ซิเนสเซ็นเตอร์ ถนนสุขุมวิท 63 (ถนนเอกมัย) กทม.	อาคารสำนักงาน ให้เช่า	1-3-9	510.70	บจ. วี อินเทลลิ เจนซ์	ค้ำประกันเงิน กู้ยืมสถาบัน การเงิน

**4.1.3 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่า**

ชื่อและที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
โรงแรม RetrOasis ซอยสุขุมวิท 29 ถนนสุขุมวิท กทม.	โรงแรม	1-2-51	1,040.18	บจ. กรุงเทพบริหาร	-



หมายเหตุ : ปัจจุบันบจก.กรุงเทพบริหารได้ให้บจก. วี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส ("VMS") (ซึ่งนางสาวสาธิตาเป็นกรรมการและ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่) เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมขนาดเล็ก จำนวน 63 ห้อง คือ โรงแรม RetrOasis ซึ่งเน้นกลุ่มลูกค้าประเภทนักท่องเที่ยวแบบประหยัด ซึ่งสัญญาเช่าจะครบกำหนดในเดือนมิถุนายน 2565 พร้อมทั้งให้เช่าอาคารพาณิชย์อีกหลายราย ซึ่งบริษัทฯ ยังคงมีนโยบายดังกล่าวจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการพัฒนาโครงการ และในระหว่างนี้ หากสัญญาเช่าครบกำหนด บริษัทฯ อาจจะพิจารณาต่อสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทฯ จะสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้เมื่อต้องการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขาย

#### 4.1.4 ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน / ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ถือกรรมสิทธิ์โดย	ภาระผูกพัน
1	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 49 ไร่ 3 งาน 93 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองอ่างทอง จังหวัดอ่างทอง	73.71	บจ. วี บิลเลียนเกิร์ล โฮลดิ้ง	-
2	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 10 ไร่ ตั้งอยู่ที่ ตำบลมวกเหล็ก อำเภอมวกเหล็ก จังหวัดสระบุรี	30.0	บจ. วี บิลเลียนเกิร์ล โฮลดิ้ง	-
3	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 30 ไร่ 3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอแมริม จังหวัดเชียงใหม่	150.0	บจ. วี 33	-
4	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 40 ไร่ 58.90 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง	96.93	บจ. กรุงเทพบริหาร	-
5	ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 35.2 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	118.07	บจ. กรุงเทพบริหาร	-

#### 4.1.5 ธุรกิจโรงพยาบาล

ก) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของโรงพยาบาลในกลุ่ม

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน / ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1.	<b>บริษัท พิชญเวช จำกัด (โรงพยาบาลพิชญเวช)</b>			
	-ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 45.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก	81.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	-ที่ดิน เนื้อที่ 8 ไร่ 57.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก		เป็นเจ้าของ	บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
	-ที่ดินเปล่า เนื้อที่ 28 ไร่ 1 งาน 78.1 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองอุดรดิตถ์ จังหวัดอุดรดิตถ์	111.00	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	70.56	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
	อุปกรณ์และเครื่องมือทางการแพทย์	142.75	เป็นเจ้าของ	ไม่มี

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน / ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
2.	บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด (โรงพยาบาลสหเวช)			
	-ที่ดินเนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 72 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองพิจิตร จังหวัดพิจิตร	15.39	เป็นเจ้าของ	บมจ. ธนาคารกรุงไทย <sup>1/</sup>
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	79.61	เป็นเจ้าของ	บมจ. ธนาคารกรุงไทย <sup>2/</sup>
	อุปกรณ์และเครื่องมือทางการแพทย์	20.72	เป็นเจ้าของ	
3.	บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด (โรงพยาบาลปากน้ำโพ และโรงพยาบาลปากน้ำโพ 2)			
	-ที่ดินเนื้อที่ 13 ไร่ 98.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์	348.80	เป็นเจ้าของ	บมจ. ธนาคารธนาชาติ
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	646.75	เป็นเจ้าของ	
	อาคารระหว่างก่อสร้าง	374.15	เป็นเจ้าของ	
	อุปกรณ์และเครื่องมือทางการแพทย์	185.75	เป็นเจ้าของ	
	ที่ดินและอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3 คูหา	41.00	เป็นเจ้าของ	
	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น 1 หลัง	0.38	เป็นเจ้าของ	
	ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 93.2 ตารางวา ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์	72.00	เป็นเจ้าของ	
4.	บริษัท พิชญเวชพัฒนา จำกัด			
	ที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 9 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก	70.76	เป็นเจ้าของ	

หมายเหตุ : 1/ น.ส.3 ก.เลขที่ 851 เนื้อที่ 49 ตารางวาและน.ส.3 ก. เลขที่ 853 เนื้อที่ 3-3-28 ไร่ มีการผูกพันกับบมจ. ธนาคารกรุงไทย  
2/ อาคารโรงพยาบาลสูง 4 ชั้น 1 อาคาร, อาคารโรงพยาบาลสูง 5 ชั้น 1 อาคาร, อาคารบ้านพักแพทย์ 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง  
อาคารเครื่องปั้น และส่วนหลังคาคลุมจอดรถยนต์ 1 หลัง มีการผูกพันกับบมจ. ธนาคารกรุงไทย

#### 4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ผ่านการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และมีผลตอบแทนที่เหมาะสม ภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยธุรกิจนั้นสามารถส่งเสริมสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันและสอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมีนโยบายการบริหารงานโดยส่งบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการบริหาร เห็นว่ามีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสมเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยนั้นๆ และมีการประชุมเพื่อติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำทุกไตรมาส นอกจากนี้มีการจัดให้หน่วยงานภายนอกรับผิดชอบการตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งรายงานผลให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และมีการชี้แจงนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ



เป็นต้นว่า นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการบริหารความเสี่ยง นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายรายการที่เกี่ยวข้องกัน และนโยบายการแจ้งเบาะแส ให้บริษัทย่อยรับทราบและนำไปปฏิบัติ

ทั้งนี้ เงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	
			2559	2560
บริษัท พรินซิเพิล อินเวสต์เมนต์ จำกัด	ที่ปรึกษาธุรกิจ	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเต็มส์ จำกัด	ให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ	ไทย	99.99	99.99
บริษัท แบงค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด <sup>1/</sup>	อาคารสำนักงานให้เช่า	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วี 33 จำกัด <sup>1/</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด <sup>1/</sup>	ให้บริการที่พักอาศัยให้เช่า	ไทย	99.99	99.99
บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด <sup>1/</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด <sup>2/</sup>	ลงทุนในธุรกิจอื่น	ไทย	-	99.99
บริษัท พิษณุเวช จำกัด <sup>3/</sup>	โรงพยาบาลพิษณุเวช	ไทย	-	59.99
บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด <sup>3/</sup>	โรงพยาบาลสหเวช	ไทย	-	59.99
บริษัท โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ จำกัด <sup>3/, 4/</sup>	โรงพยาบาลเอกชน	ไทย	-	59.99
บริษัท พิษณุเวชพัฒนา จำกัด <sup>3/</sup>	โรงพยาบาลเอกชน	ไทย	-	59.99
บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด <sup>3/</sup>	โรงพยาบาลปากน้ำโพ โรงพยาบาลปากน้ำโพ 2	ไทย	-	90.92
บริษัท พี.เอ็น.พี ฮอส ปิตอล จำกัด <sup>3/</sup>	โรงพยาบาลเอกชน	ไทย	-	90.92

หมายเหตุ : 1/ บริษัทฯ ถือหุ้นโดยข้ามผ่านบริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด  
2/ เดิมชื่อ บริษัท อลิอันซ์ เมดิคอล เอเชีย จำกัด  
3/ บริษัทฯ ถือหุ้นโดยข้ามผ่านบริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด  
4/ ยังไม่เริ่มประกอบธุรกิจ

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ในปี พ.ศ. 2552 บริษัทฯ ได้ถูกนิติบุคคลอาคารชุด โครงการเซ็นทรัลพลูส์ แกรนด์เทอร์ส ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นภาระจำยอม หรือชดใช้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 49 ล้านบาท และให้จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมหรือชดใช้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 106 ล้านบาท รวมถึงให้ชดใช้ค่าเสียหายในการซ่อมแซมการชำรุดของอาคารชุดเป็นจำนวนเงิน 4 ล้านบาท ศาลชั้นต้นได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวแล้วในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2553 ต่อมาในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2554 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ และในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2556 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษายกฟ้องในกรณีให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นภาระจำยอมและให้จัดหาที่จอดรถเพิ่มเติม ส่วนค่าเสียหายในการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดของอาคารชุดให้ชดเชยไม่เกิน 3 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ต่อมาในเดือนกันยายน พ.ศ. 2556 บริษัทฯ ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2559 ศาลฎีกามีคำสั่งยกคำร้องและไม่รับฎีกาของบริษัทฯ และให้ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดของอาคารชุดบางรายการ หรือให้จ่ายชดใช้ค่าซ่อมแซมตามราคาที่แท้จริง แต่ไม่เกินจำนวน 1.2 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาจนถึงวันที่นำเงินไปวางที่ศาล ขณะนี้มีความไม่แน่นอนในราคาที่แท้จริงสำหรับการซ่อมแซมเป็นจำนวนเท่าใด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองเผื่อผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในส่วนที่บริษัทฯ คิดว่าเหมาะสมเป็นจำนวนเงินรวม 1.5 ล้านบาท ไว้ในบัญชีแล้ว ในปี พ.ศ. 2559 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเสียหายจำนวนดังกล่าวให้แก่โจทก์แล้วในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ซึ่งถือเป็นการสิ้นสุดคดีความฟ้องร้องดังกล่าว





**6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น****6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท****1) บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	บริษัท พรินซิเพิล แคปิตอล จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัท เมโทรสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	Principal Capital Public Company Limited Formerly named Metrostar Property Public Company Limited
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PRINC
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงพยาบาลและบริหารงานโรงพยาบาลเอกชน
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
ที่ตั้งสาขา	(1) เลขที่ 1 ซอยสวนพลู ถนนสาทร แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 (2) เลขที่ 35/2 หมู่ที่ 12 ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0107547000869 (เลขทะเบียนเดิมเป็น 0107547000864)
ทุนจดทะเบียน	3,240,638,433.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	3,240,087,520.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,240,087,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
เว็บไซต์	<a href="http://www.principalcapital.co.th">http://www.principalcapital.co.th</a>
โทรศัพท์	02-714-2171-3
โทรสาร	02-714-2185

**6.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 50****2) บริษัท พรินซิเพิล อินเวสต์เมนต์ จำกัด**

ชื่อบริษัท	บริษัท พรินซิเพิล อินเวสต์เมนต์ จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	Principal Investment Company Limited
ประเภทธุรกิจ	ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105556449227

ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์	02-714-2184
โทรสาร	02-714-2185

### 3) บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท คอนเวอร์เจนซ์ซิสเทมส์ จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	Convergence System Company Limited
ประเภทธุรกิจ	ให้บริการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบสารสนเทศ
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105551095249
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	50,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์	02-714-1378
โทรสาร	02-714-3478

### 4) บริษัท แบงค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท แบงค็อก เซนเตอร์ ดิสตริค จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	Bangkok Center District Company Limited
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105558144911
ทุนจดทะเบียน	300,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	75,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 7,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์	02-714-2173
โทรสาร	0-2-714-2185



## 5) บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท วี บริลเลียนกรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	V Brilliant Group Holding Company Limited
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105556006937
ทุนจดทะเบียน	630,900,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 583,600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 49,490,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	6,330,900,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 583,600,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 49,490,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์	02-714-8239
โทรสาร	02-714-2185

## 6) บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท วี อินเทลลิเจนซ์ จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	V Intelligence Company Limited
ประเภทธุรกิจ	ให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105556007033
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	200,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์	02-714-8239
โทรสาร	02-714-2185

## 7) บริษัท วี 33 จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท วี 33 จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	V 33 Company Limited
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

เลขทะเบียนบริษัท 0105557152309  
ทุนจดทะเบียน 500,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้  
หุ้นละ 10 บาท  
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 300,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้  
หุ้นละ 10 บาท ชำระแล้วหุ้นละ 6 บาท  
โทรศัพท์ 02-714-2171  
โทรสาร 01-714-2185

## 8) บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด

ชื่อบริษัท บริษัท วี เรสซิเดนซ์ จำกัด  
ชื่อภาษาอังกฤษ V Residence Company Limited  
ประเภทธุรกิจ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์  
ที่ตั้งสำนักงาน ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63  
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110  
เลขทะเบียนบริษัท 0105556015847  
ทุนจดทะเบียน 700,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้  
หุ้นละ 10 บาท  
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 700,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้  
หุ้นละ 10 บาท  
โทรศัพท์ 02-714-2171  
โทรสาร 02-714-2185

## 9) บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด

ชื่อบริษัท บริษัท กรุงเทพบริหาร จำกัด  
ชื่อภาษาอังกฤษ Bangkok Management Company Limited  
ประเภทธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์  
ที่ตั้งสำนักงาน ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63  
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110  
เลขทะเบียนบริษัท 0105535092052  
ทุนจดทะเบียน 2,850,600,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 28,506,000 หุ้น มูลค่าที่ตรา  
ไว้หุ้นละ 100 บาท  
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,850,600,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 28,506,000 หุ้น มูลค่าที่ตรา  
ไว้หุ้นละ 100 บาท  
โทรศัพท์ 02-714-2171  
โทรสาร 02-714-2185



## 10) บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท พรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	Principal Healthcare Company Limited
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทอื่นๆ
ที่ตั้งสำนักงาน	ชั้น 23 อาคารบางกอกบิสซิเนสเซ็นเตอร์ เลขที่ 29 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0125557004113
ทุนจดทะเบียน	2,683,750,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ 1,372,000 หุ้น และหุ้นสามัญ 267,003,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,683,750,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ 1,372,000 หุ้น และหุ้นสามัญ 267,003,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
โทรศัพท์	02-714-2173
โทรสาร	02-714-2185

## 11) บริษัท พิษณุเวช จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท พิษณุเวช จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	Pitsanuloke Medical Company Limited
ประเภทธุรกิจ	โรงพยาบาล
ที่ตั้งสำนักงาน	211 ถนนขุนพิเรนทรเทพ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
เลขทะเบียนบริษัท	0655524000033
ทุนจดทะเบียน	125,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	125,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
โทรศัพท์	055-909-000
โทรสาร	055-909-005

## 12) บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท สหแพทย์พิจิตร จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	Union Pichit Doctors Company Limited
ประเภทธุรกิจ	โรงพยาบาล
ที่ตั้งสำนักงาน	2/158 ถนนศรีมาลา ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิจิตร จังหวัดพิจิตร
เลขทะเบียนบริษัท	0665532000039
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 985,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 15,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว 100,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 985,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 15,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

โทรศัพท์ 056-612-791, 056-612-792

โทรสาร 056-612-794-5

13) บริษัท โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ จำกัด

ชื่อบริษัท บริษัท โรงพยาบาลพิษณุเวชอุตรดิตถ์ จำกัด

ชื่อภาษาอังกฤษ Pitsanuvej Uttaradit Hospital Company Limited

ประเภทธุรกิจ โรงพยาบาล

ที่ตั้งสำนักงาน 211 ถนนขุนพิเรนทรเทพ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

เลขทะเบียนบริษัท 0655560001044

ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

โทรศัพท์ 055-909-000

โทรสาร 055-909-005

14) บริษัท พิษณุเวชพัฒนา จำกัด

ชื่อบริษัท บริษัท พิษณุเวชพัฒนา จำกัด

ชื่อภาษาอังกฤษ Pitsanuvej Pattana Company Limited

ประเภทธุรกิจ โรงพยาบาล

ที่ตั้งสำนักงาน 211 ถนนขุนพิเรนทรเทพ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

เลขทะเบียนบริษัท 0655560001745

ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

โทรศัพท์ 055-909-000

โทรสาร 055-909-005

15) บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด

ชื่อบริษัท บริษัท โรงพยาบาลปากน้ำโพ จำกัด

ชื่อภาษาอังกฤษ Paknampo Hospital Company Limited



ประเภทธุรกิจ	โรงพยาบาล
ที่ตั้งสำนักงาน	96/12 หมู่ที่ 9 ถนนสายเอเชีย ตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์
เลขทะเบียนบริษัท	0605530000155
ทุนจดทะเบียน	354,166,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,541,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	354,166,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 3,541,660 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
โทรศัพท์	056-000-111
โทรสาร	056-225-505

16) บริษัท พี.เอ็น.พี ฮอสปิเทล จำกัด

ชื่อบริษัท	บริษัท พี.เอ็น.พี ฮอสปิเทล จำกัด
ชื่อภาษาอังกฤษ	P.N.P. Hospital Company Limited
ประเภทธุรกิจ	โรงพยาบาล
ที่ตั้งสำนักงาน	96/12 หมู่ที่ 9 ถนนสายเอเชีย ตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์
เลขทะเบียนบริษัท	0605557000342
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	37,500,300 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,499,996 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ชำระแล้วหุ้นละ 25 บาท และหุ้นสามัญจำนวน 4 หุ้น ชำระแล้วเต็มจำนวน
โทรศัพท์	056-000-111
โทรสาร	-

6.3 บุคคลอ้างอิง

- 1) นายทะเบียนหุ้น  
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แห่งประเทศไทย) จำกัด  
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ : 02-009-9000  
โทรสาร : 02-009-9991
- 2) ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760  
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด  
179/74-80 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทรศัพท์ 02-344-1000 02-824-5000  
โทรสาร 02-286-5050