

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำไตรมาส 2/2566

11 สิงหาคม 2566



ไม่ใช่แค่พัฒนาที่อยู่อาศัย  
แต่เป็น ...  
เพราะเรา ใส่ใจเพื่อทั้งชีวิต “อยู่ดี มีสุข”



“การอยู่(อาศัย)”

Enriching people's lives. *Live well Stay well.*   



PSH-CS 30/2566

## ภาพรวมอุตสาหกรรมในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งปีแรกในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเติบโตขึ้นกว่าร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดบ้านเดี่ยวระดับบนที่ราคาสูงกว่า 30 ล้านบาทซึ่งมีอัตราการเติบโตสูงกว่าร้อยละ 97 จากความต้องการซื้อของลูกค้าทั้งไทยและต่างชาติ ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมเติบโตขึ้นร้อยละ 11 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยกลุ่มลูกค้าชาวจีนยังคงเป็นลูกค้าต่างชาติอันดับหนึ่งที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ ตลาดทาวน์เฮ้าส์ยังคงชะลอตัว จากปัจจัยด้านกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าระดับล่าง และการพิจารณาให้สินเชื่อตามเกณฑ์ที่เข้มงวดโดยสถาบันการเงิน สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดมียอดโอนกรรมสิทธิ์สูงขึ้นในจังหวัดท่องเที่ยวและจังหวัดใหญ่ อาทิ ภูเก็ต เชียงใหม่ และชลบุรี
- ตลาดโดยรวมยังได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้านความไม่แน่นอนทางการเมือง อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมถึงภาวะหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงส่งผลให้สถาบันการเงินพิจารณาให้สินเชื่อตามเกณฑ์ที่เข้มงวด ซึ่งกระทบต่อการตัดสินใจและความสามารถในการซื้อโดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 1.5 - 3.0 ล้านบาท นอกจากนี้ ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างยังมีแนวโน้มสูงขึ้น เช่นเดียวกับค่าที่ดินและค่าแรงงานทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับราคาที่อยู่อาศัยขึ้นภายใต้สภาวะการแข่งขันที่สูงส่งผลให้หลาย ๆ ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์ส่งเสริมการขาย เช่น การลดราคา ของแถม หรือการบริการหลังการขายต่าง ๆ ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

### ธุรกิจโรงพยาบาล

- โรงพยาบาลเอกชนยังมีแนวโน้มการใช้เงินลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สามารถครองส่วนแบ่งตลาด ผ่านการลงทุนทั้งการขยายอาณาเขตการให้บริการ การเพิ่มศูนย์การแพทย์เฉพาะทาง ความร่วมมือกับกลุ่มพันธมิตรต่าง ๆ รวมถึงการลงทุนในกลุ่ม Health-Tech โดยแนวโน้มของอุตสาหกรรมในอนาคตจะมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจเวลเนส ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ การดูแลเชิงป้องกัน ศูนย์เวชศาสตร์ชะลอวัยและความงาม เพื่อเป็นศูนย์การแพทย์ทางเลือก และช่วยส่งเสริมรายได้ช่องทางหนึ่ง
- ในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา ได้ตรวจพบการแพร่กระจายของเชื้อไวรัสโควิดสายพันธุ์ใหม่ XBB.1.16 ซึ่งแพร่กระจายอย่างรวดเร็วแต่ไม่มีความรุนแรง ทำให้ธุรกิจโรงพยาบาลได้อานิสงส์ส่วนเพิ่มจากรายได้การรักษาโรคโควิด-19 ในช่วงที่มีการระบาดสูง ทั้งนี้ ภายหลังจากเดือนมิถุนายน แนวโน้มการพบผู้ติดเชื้อและผู้เสียชีวิตลดลงต่อเนื่อง

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

- สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท พกฯ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ในไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 7,107 และ 13,665 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.9 และ 20.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง รายได้โรงพยาบาลมีการเติบโตขึ้นจากการบันทึกรวมรายได้ของโรงพยาบาลเทพธารินทร์และผลการดำเนินงานของโรงพยาบาลวิมุตที่ไม่รวมรายได้โควิด-19 ที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ และรายการพิเศษโดยเป็นรายได้จากธุรกรรม การแลกหุ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเกิดจากการแยกหน่วยธุรกิจฟิสิกส์ ให้เป็นหน่วยทำกำไร
- นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตราการทำกำไรของบริษัทฯ ดีขึ้น โดยไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,850 และ 3,961 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 และ 16.5 ตามลำดับ และรายงานกำไรสุทธิจำนวน 1,038 และ 1,690 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.4 และ 72.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิอย่างมีนัยสำคัญเกิดจากรายการพิเศษจากธุรกรรมแลกหุ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

- จากผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ประกาศจ่ายเงินปันผล 0.31 บาทต่อหุ้น โดยกำหนดวัน Record Date เป็นวันที่ 28 สิงหาคม 2566 และวันจ่ายเงินปันผลเป็นวันที่ 8 กันยายน 2566

**ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2566 และ 2565**

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 2/2565	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ครึ่งปีแรก ของปี 2566	ครึ่งปีแรก ของปี 2565	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,650	5,101	10.8	11,680	10,780	8.3
รายได้กิจการโรงพยาบาล	440	203	117.0	852	447	90.7
รายได้อื่น	1,017	85	1,102.0	1,134	143	693.8
รายได้รวม	7,107	5,389	31.9	13,665	11,370	20.2
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ <sup>1)</sup>	(3,861)	(3,451)	11.9	(7,836)	(7,391)	6.0
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล <sup>2)</sup>	(379)	(210)	80.1	(735)	(436)	68.5
กำไรขั้นต้น <sup>3)</sup>	1,850	1,643	12.6	3,961	3,400	16.5
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,350)	(1,087)	24.2	(2,638)	(2,076)	27.1
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	(49)	0	N/A	(10)	0	N/A
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,468	641	129.1	2,447	1,467	66.9
ต้นทุนทางการเงิน	(176)	(91)	94.0	(289)	(210)	37.6
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	1	9	(83.0)	0.2	23	(99.2)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,294	559	131.5	2,158	1,280	68.7
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(239)	(120)	99.7	(428)	(278)	54.2
กำไรสำหรับงวด	1,055	439	140.2	1,731	1,002	72.7
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	17	9	81.9	40	21	94.5
<b>กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>1,038</b>	<b>430</b>	<b>141.4</b>	<b>1,690</b>	<b>982</b>	<b>72.2</b>

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้น 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และ 2) ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล แสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์สุทธิ และรายได้กิจการโรงพยาบาล ตามลำดับ และ 3) กำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้อสังหาริมทรัพย์สุทธิและรายได้กิจการโรงพยาบาล

**รายได้**

**รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

**ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2566 และ 2565**

รายได้	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 2/2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) (ร้อยละ)	ครึ่งปีแรก ของปี 2566	ครึ่งปีแรก ของปี 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) (ร้อยละ)
ทาวน์เฮ้าส์	2,399	2,552	(6.0)	4,444	5,012	(11.3)
บ้านเดี่ยว	1,443	1,168	23.5	2,643	2,312	14.3
คอนโด	1,733	1,382	25.4	4,492	2,814	59.6
รายได้จากการขายที่ดิน	75	0	N/A	101	643	(84.3)
<b>รายได้จากอสังหาริมทรัพย์รวม</b>	<b>5,650</b>	<b>5,101</b>	<b>10.8</b>	<b>11,680</b>	<b>10,780</b>	<b>8.3</b>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 รวมจำนวน 5,650 และ 11,680 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 และ 8.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยในไตรมาส 2/2566 กลุ่มทาวน์เฮ้าส์มีรายได้ 2,399 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งยอดการโอนกรรมสิทธิ์ยังคงเป็นตามสภาพตลาดปัจจุบันที่ส่งผลกระทบต่อกำลังและความสามารถซื้อของกลุ่มลูกค้าระดับล่าง ในขณะที่รายได้รายไตรมาสจากบ้านเดี่ยว

และคอนโดเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 และ 25.4 ตามลำดับ โดยมีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งเป็นผลจากความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงของลูกค้าทั้งไทยและต่างชาติร่วมกับยอดโอนคอนโดจากโครงการที่เริ่มโอนเมื่อปลายปีก่อนที่ยังคงมีการโอนต่อเนื่อง

### รายได้ธุรกิจโรงพยาบาล

ตารางที่ 3: รายได้ค่ารักษาพยาบาลของธุรกิจโรงพยาบาล สำหรับไตรมาส 2 ของปี 2566 เทียบปี 2565

รายได้ค่ารักษาพยาบาล (เฉพาะ รพ. วิมุต)	เพิ่มขึ้น/(ลดลง) (ร้อยละ)	สัดส่วนของรายได้ (ร้อยละ)
การเติบโตของรายได้ค่ารักษาพยาบาล	5	100
แบ่งตามกลุ่มคนไข้นอกและใน		
คนไข้นอก	49	46
คนไข้ใน	37	54
แบ่งตามเชื้อชาติของคนไข้		
คนไข้ชาวไทย	38	92
คนไข้ชาวต่างชาติ	124	8

รายได้ของโรงพยาบาลวิมุตเติบโตขึ้นทั้งจากรายได้ของคนไข้นอกและคนไข้ใน แม้จำนวนคนไข้ในจะลดลงจากการรักษาโควิด-19 ที่ลดลง แต่เนื่องจากความชำนาญในการรักษาที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการบริการที่หลากหลายขึ้นและเป็นที่รู้จักทำให้ค่ารักษาพยาบาลต่อคนไข้สูงขึ้น นอกจากนี้ ยังได้จัดตั้งศูนย์รักษาคนไข้ต่างชาติขึ้นโดยเฉพาะ ทำให้จำนวนคนไข้ต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยบริษัท มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาลจำนวน 440 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อนถึงร้อยละ 117.0 โดยเป็นการเติบโตจากรายได้จากบริการทางการแพทย์ภาคปกติ (ไม่เกี่ยวกับโควิด-19) ผ่านการจัดทำแคมเปญและโปรโมชั่นเพื่อนำเสนอต่อลูกค้าประเภทบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทประกัน คนไข้ต่างชาติที่เพิ่มจำนวนขึ้นจากความร่วมมือกับตัวแทน (International Agency) เพื่อดึงดูดลูกค้ากลุ่มอาหรับที่มีกำลังซื้อสูง ความร่วมมือกับโรงพยาบาลรามารัตติทั้งการทำ Sleep Test และคนไข้มะเร็งที่ฝึกฟื้นหลังการทำเคมีบำบัด รวมถึงการรับรู้รายได้จากโรงพยาบาลเทพารินทร์อีกด้วย

### รายได้อื่น

รายได้อื่นจำนวน 1,017 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงเนื่องจากการบันทึกการขายพิเศษโดยเป็นกำไรจากการแลกหุ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นการแยกหน่วยธุรกิจฟิสิกส์เพื่อสร้างรายได้ส่วนเพิ่ม โดยแลกหุ้นร้อยละ 51 ของบริษัท อินโน ฟริคาสต์ จำกัด และรับหุ้นร้อยละ 18.26 ของบริษัท เจนเนอร์ล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) หรือ GEL ในเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการลงทุนเพื่อการบริหารสภาพคล่อง ค่าเช่าพื้นที่ และการขายและติดตั้งแผ่นฟริคาสต์แก่ลูกค้าภายนอก

### ต้นทุน

บริษัท มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวน 3,861 และ 7,836 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 และ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการปรับตัวสูงขึ้นจากราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของต้นทุนกิจการโรงพยาบาล จำนวน 379 และ 735 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80.1 และ 68.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของรายได้โรงพยาบาล และการเปลี่ยนแปลงการบันทึกทางบัญชีของผลการดำเนินงานของโรงพยาบาลเทพารินทร์ โดยสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงอันเนื่องมาจาก Economy of Scale และการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพขึ้นจากการบริหารทรัพยากรร่วมกัน

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวน 1,350 และ 2,638 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.0 และ 19.2 ของรายได้รวม หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 และ 27.1 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณาจากการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นกว่าไตรมาสก่อน การส่งเสริมการขายสำหรับโครงการบ้านแนวราบและคอนโดที่เร่งโอน รวมถึงค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่รวมค่าใช้จ่ายจากโรงพยาบาลเทพารินทร์ตามการบันทึกบัญชีแบบรวม และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อเตรียมความพร้อมในการขยายการลงทุนไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก นอกจากนี้ ในไตรมาส 2/2566 บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจำนวน 49 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างไตรมาสจากธุรกรรมการสนับสนุนทางการเงินภายในเครือข่ายเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ โดยภาพรวมผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสำหรับผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกเท่ากับ 10 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 176 และ 289 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 94.0 และ 37.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ จากการกู้ยืมจากธนาคารเพิ่มเติมเพื่อ 1) การลงทุนเชิงกลยุทธ์สำหรับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก 2) การลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง และ 3) การกู้ยืมเงินเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Natural Hedge) นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นเช่นกัน

## กำไร / (ขาดทุน)

บริษัทฯ มีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,038 และ 1,690 ล้านบาทในไตรมาส 2/2566 และครึ่งปีแรกของปี 2566 หรือคิดเป็นร้อยละ 14.6 และ 12.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 141.4 และ 72.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยวและคอนโด และธุรกิจโรงพยาบาล รวมถึงกำไรจากการแยกหน่วยธุรกิจฟริคาสท์ อย่างไรก็ตาม หากหักรายการพิเศษจากการแลกหุ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจากการแยกหน่วยธุรกิจฟริคาสท์ ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ ยังคงมีกำไรสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2566 เดิมโตกว่าร้อยละ 9.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

## ตารางที่ 4: ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565

	30 มิถุนายน		31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)		(ล้านบาท)	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,816	3,877		
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	43,512	48,722		
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,851	1,514		
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	52,179	54,114		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,781	8,007		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,690	6,535		
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,471	14,542		
รวมสินทรัพย์	71,651	68,656		
หนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย				
เจ้าหนี้การค้า			1,392	1,972
หนี้สินอื่น			6,088	7,352
รวมหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย			7,480	9,324
เงินกู้ยืมระยะสั้น			3,204	3
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			634	-
เงินกู้ยืมระยะยาว			4,477	3,002
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			6,000	2,750
หุ้นกู้ระยะยาว			4,000	8,000
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย			18,315	13,755
รวมหนี้สิน			25,795	23,078
ส่วนของผู้ถือหุ้น			44,270	43,971
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			1,586	1,607
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			71,651	68,656

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 71,651 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 25,795 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลจากการเบิกเงินกู้ยืมธนาคารสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ และการบริหารจัดการด้านการเงินสำหรับการต่อยอดธุรกิจหลักและลงทุนพัฒนาธุรกิจใหม่ในอนาคต โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่เปิดขายและยังเสนอขายอยู่ (Active Projects) จำนวน 120 โครงการ (ไม่รวมที่ใกล้ปิดโครงการ) มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 63,111 ล้านบาท แบ่งเป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 71 โครงการ มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 30,218 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 33 โครงการ มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 19,148 ล้านบาท และคอนโดจำนวน 16 โครงการ มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 13,745 ล้านบาท

#### ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ไตรมาส 2/2566	ไตรมาส 4/2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>1)</sup>	ร้อยละ	7.09	5.76
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2)</sup>	ร้อยละ	7.99	6.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3)</sup>	เท่า	0.58	0.52
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>4)</sup>	เท่า	0.30	0.22

หมายเหตุ: 1) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หาด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้

2) คำนวณจาก กำไรสุทธิ หาด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

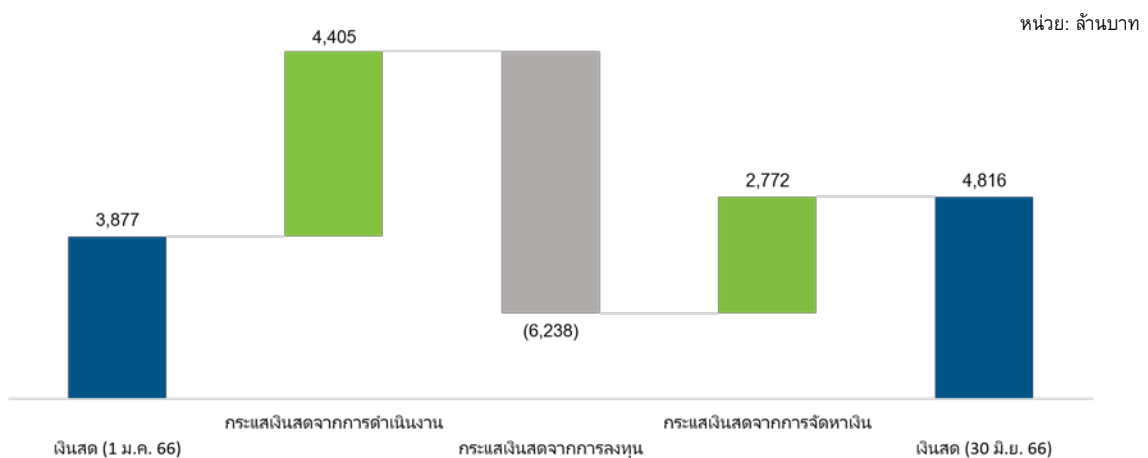
3) คำนวณจาก หนี้สิน หาด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

4) คำนวณจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หาด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 7.09 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 7.99 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการสินทรัพย์และส่วนของผู้ถือหุ้นให้เกิดผลตอบแทนสูงขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.58 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.30 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากเงินกู้ธนาคารเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนสูงกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น ตามกลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก

#### รูปที่ 1: กระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566



บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 4,405 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนจำนวน 6,238 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อสร้างรายได้จากการลงทุนในธุรกิจประเภท Prop-Tech, Health-Tech ธุรกิจโลจิสติกส์ และการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง และกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินจำนวน 2,772 ล้านบาท

### ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน โดยการตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยคาร์บอนลงให้ได้ร้อยละ 30 ในปี 2573 และมุ่งสู่เป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (carbon neutrality) ในอนาคต เพื่อต่อยอดถึงเจตนารมณ์ดังกล่าว ในไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา บริษัท อินโน พริคาสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนเงินกู้ยืมสีเขียว หรือ Green Loan จากการเป็นผู้ประกอบการโรงงานพริคาสต์คาร์บอนต่ำรายแรกของประเทศไทย และนำเทคโนโลยีการลดขยะเหลือใกล้ศูนย์มาใช้เป็นรายแรกในอุตสาหกรรม ทั้งหมดนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับเข้าเป็นหนึ่งในหลักทรัพย์ ESG100 จากสถาบันไทยพัฒนา แสดงถึงการขับเคลื่อนองค์กรด้วยหลัก ESG สู่การเติบโตในระยะยาว

### แนวโน้มบริษัท สำหรับครึ่งปีหลังของปี 2566

จากการคาดการณ์ภาคการท่องเที่ยวจะฟื้นตัว และนักลงทุนต่างชาติจะกลับเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงชาวจีนที่มีพฤติกรรมต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเมืองไทยที่เปลี่ยนไปจากการลงทุนในที่อยู่อาศัย เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมทั้งจากชาวรัสเซีย และประเทศเพื่อนบ้าน (CLMV) ที่มีความสนใจเพิ่มขึ้น

ปัจจัยที่กล่าวมานี้ ถือเป็นมุมมองต่อทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาลของบริษัทฯ โดยแผนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในครึ่งปีหลังยังเป็นไปตามแผน เพื่อให้ทั้งปีสามารถเปิดโครงการใหม่รวม 23 โครงการ มูลค่า 23,500 ล้านบาท เป็นโครงการในระดับพรีเมียมร้อยละ 30 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด ในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาล นอกเหนือจากแผนการขยายโรงพยาบาลใหม่ 1 แห่ง และโรงพยาบาลเพื่อการดูแลผู้สูงอายุอีก 2 แห่ง เพื่อเป็นการขยายเครือข่ายของทั้งกลุ่มให้แข็งแกร่งขึ้น ยังสามารถจัดสรรการใช้ทรัพยากรร่วมกันได้ สำหรับการสร้างฐานคนไข้ใหม่จะมุ่งเน้นทั้งลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่และคนไข้ต่างชาติ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์โดยรวมของประเทศ

(นางสาวสุวิทย์ ชัยธำรงค์กุล)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำไตรมาส 2 ประจำปี 2566 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 วันที่ 11 สิงหาคม 2566 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 02-080-1739 ต่อ 49114

