

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำไตรมาส 3/2566

10 พฤศจิกายน 2566



ไม่ใช่แค่พัฒนาที่อยู่อาศัย
แต่เป็น ...
เพราะเรา ใส่ใจเพื่อทั้งชีวิต “อยู่ดี มีสุข”



“การอยู่(อาศัย)”

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



PSH-CS 39/2566

ภาพรวมอุตสาหกรรมในไตรมาส 3 ของปี 2566

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ในไตรมาสที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับปัจจัยบวกจากมาตรการของรัฐบาลชุดใหม่ ทั้งมาตรการส่งเสริมเศรษฐกิจและมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (Visa Exemption) สำหรับนักท่องเที่ยวจีน เพิ่มโอกาสของลูกค้าชาวจีนในการทำธุรกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในประเทศ ส่งผลให้ในช่วง 8 เดือนที่ผ่านมา มียอดการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของต่างชาติโดยเฉพาะจีนและรัสเซียตามจังหวัดสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 60 และในกรุงเทพฯ ร้อยละ 26 อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยลบระหว่างปีอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อลูกค้ากลุ่มรายได้น้อยที่ต้องกู้ยืมเงินจากธนาคาร ต้นทุนค่าก่อสร้างยังคงขยายตัวทั้งจากราคาที่ดินและค่าวัสดุก่อสร้าง รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่เพิ่มขึ้นทั้งค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมัน นอกจากนี้ โลกยังอยู่ในสภาวะสงครามซึ่งสร้างความไม่แน่นอนและส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านการลงทุนแก่นักลงทุนโดยทั่วไป
- จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูง ในทางกลับกัน กลับเน้นการเร่งเปิดโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย ยกเว้นโครงการบ้านเดี่ยวที่ยังมีความต้องการซื้อในทุกระดับราคา โดยได้รับความนิยมนมากขึ้นสำหรับการเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดหัวเมืองอื่น เช่น จังหวัดชลบุรีและระยองที่เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษซึ่งมีโรงงานตั้งอยู่จำนวนมาก รวมถึงจังหวัดภูเก็ตซึ่งนิยมเปิดโครงการบ้านพักตากอากาศราคาสูง (Pool Villa) ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบสำหรับชาวต่างชาติเป็นอย่างมาก

ธุรกิจโรงพยาบาล

- ทั้งนโยบายของรัฐบาลที่ส่งเสริมการเดินทางเข้าประเทศไทยของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และค่าใช้จ่ายด้านการรักษาพยาบาลที่ต่ำกว่าหลายประเทศเมื่อเทียบกับคุณภาพ ทำให้โรงพยาบาลเอกชนหลายแห่งมุ่งเน้นการให้บริการที่รองรับความต้องการของชาวต่างชาติมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นตัลยกรรมความงาม ทันตกรรม กระดูก และหัวใจ จึงทำให้บริษัทจำนวนมากในอุตสาหกรรมต่าง ๆ หันมาลงทุนในธุรกิจส่งเสริมสุขภาพ โดยเฉพาะศูนย์สุขภาพหรือศูนย์เวลเนสต่าง ๆ และเน้นการขยายธุรกิจผ่านการสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรในหลากหลายรูปแบบ ทั้งความร่วมมือระหว่างโรงพยาบาล โรงแรม รวมถึงแพลตฟอร์มอื่น ๆ ที่สามารถแลกเปลี่ยนข้อมูลได้อย่างครอบคลุม
- ในไตรมาส 3 ที่ผ่านมานี้ ถือเป็นช่วงไฮซีซั่นของธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากว่าประเทศไทยเข้าสู่ช่วงฤดูฝน จึงทำให้มีโรคประจำฤดูมากกว่าปกติ รวมทั้งการกลับมาของจำนวนผู้ป่วยต่างชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่ารักษาพยาบาลต่อคนไข้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการรักษาพยาบาลและการใช้เครื่องมือแพทย์ที่มีความซับซ้อนมากขึ้นภายหลังสถานการณ์โควิด การนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้พัฒนาระบบให้มีคุณภาพและตอบสนองต่อการรักษาในรูปแบบต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 และ 2565

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 3/2566 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรก ของปี 2566 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ของปี 2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,306	6,430	(17.5)	16,985	17,211	(1.3)
รายได้กิจการโรงพยาบาล	474	330	43.5	1,325	777	70.7
รายได้อื่น	456	71	539.3	1,590	214	642.4
รายได้รวม	6,235	6,832	(8.7)	19,900	18,201	9.3
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ¹⁾	(3,686)	(4,371)	(15.7)	(11,522)	(11,763)	(2.0)
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล ²⁾	(397)	(297)	33.6	(1,132)	(733)	54.4
กำไรขั้นต้น ³⁾	1,696	2,092	(18.9)	5,657	5,492	3.0
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,376)	(1,287)	6.9	(4,013)	(3,362)	19.4
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	(36)	0	N/A	(46)	0	N/A
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	740	877	(15.6)	3,187	2,343	36.0
ต้นทุนทางการเงิน	(189)	(105)	80.4	(478)	(315)	51.8
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	30	7	345.1	31	30	1.5
กำไรก่อนภาษีเงินได้	581	778	(25.4)	2,740	2,058	33.1
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(101)	(146)	(30.7)	(529)	(423)	25.0
กำไรสำหรับงวด	480	633	(24.1)	2,210	1,635	35.2
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	88	13	554.8	129	34	276.4
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	392	619	(36.8)	2,082	1,601	30.1

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้น 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และ 2) ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล แสดงเป็นร้อยละของรายได้ต่ออสังหาริมทรัพย์สุทธิ และรายได้กิจการโรงพยาบาล ตามลำดับ และ 3) กำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้ต่ออสังหาริมทรัพย์สุทธิและรายได้กิจการโรงพยาบาล

- สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท พกฤษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในไตรมาส 3/2566 บริษัท มีรายได้รวมจำนวน 6,235 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากปัญหากำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าหลัก ทว่ารายได้ธุรกิจโรงพยาบาลเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากการเติบโตของรายได้ที่ไม่รวมรายได้โควิด-19 ซึ่งรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากการทำแพคเกจตรวจสุขภาพและแพคเกจต่าง ๆ กับบริษัทขนาดใหญ่ บริษัทประกัน คนไข้ต่างชาติ รวมถึงการกลับมาให้บริการซ้ำของ คนไข้เดิม นอกจากนี้ ยังมีรายการพิเศษจากการโอนกิจการ บริษัท แลปพลัส วัน จำกัด ในเครือ รพ. เทพธารินทร์ ให้แก่ บริษัท อินโนเคสท์ ไตแอนด์โนสติกส์ วัน (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของทั้งกลุ่ม สำหรับรายได้ 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวน 19,900 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังได้รับอานิสงค์จากการปรับตัวดีขึ้นของตลาดบ้านเดี่ยว และยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของโครงการใหม่ต่อเนื่องจากปลายปีก่อน
- ในด้านการทำกำไร สำหรับไตรมาส 3/2566 บริษัท รายงานกำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิจำนวน 1,696 และ 392 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.9 และ 36.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2566 รายงานกำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิจำนวน 5,657 และ 2,082 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และ 30.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจหลักและการรับรู้รายได้อื่น ๆ จากการปรับโครงสร้างของธุรกิจฟิสิกส์และส่วนสนับสนุนธุรกิจโรงพยาบาล

รายได้

รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 และ 2565

รายได้	ไตรมาส 3/2566 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรก ของปี 2566 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ของปี 2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ทาวน์เฮ้าส์	2,137	2,631	(18.8)	6,581	7,643	(13.9)
บ้านเดี่ยว	1,612	1,124	43.4	4,254	3,436	23.8
คอนโด	1,527	2,580	(40.8)	6,019	5,394	11.6
รายได้จากการขายที่ดิน	30	95	(68.8)	131	737	(82.3)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวม	5,306	6,430	(17.5)	16,985	17,211	(1.3)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2566 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 รวมจำนวน 5,306 และ 16,985 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.5 และ 1.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากกำลังซื้อที่ลดลงของกลุ่มลูกค้าระดับล่าง ซึ่งบริษัทฯ มีโครงการพร้อมขายในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทกว่าร้อยละ 40 และเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้บริษัทฯ เปิดโครงการใหม่ในระดับนี้ น้อยลงจากปีก่อน ในส่วนของรายได้คอนโดในไตรมาสที่ผ่านมาปรับตัวลดลงจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดที่สร้างเสร็จแล้วต่อเนื่องมาจากปลายปีก่อน โดยในปีนี้ยังไม่มีคอนโดใหม่ที่สร้างเสร็จพร้อมโอน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการตลาดด้านราคาเพื่อกระตุ้นความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ รายได้ของกลุ่มบ้านเดี่ยวยังคงเพิ่มขึ้นจากความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากลูกค้าระดับบนซึ่งไม่ได้รับผลกระทบด้านกำลังซื้อและการขึ้นอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความต้องการของลูกค้าต่างชาติที่เริ่มกลับเข้ามามากขึ้น

รายได้ธุรกิจโรงพยาบาล

ตารางที่ 3: รายได้ของธุรกิจโรงพยาบาล แบ่งตามกลุ่มโรงพยาบาล สำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 และ 2565

รายได้	ไตรมาส 3/2566 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรก ของปี 2566 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ของปี 2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้กลุ่ม รพ. วิมุต	243	194	25.0	642	641	0.2
รายได้กลุ่ม รพ. เทพธารินทร์	231	136	70.0	683	136*	403.3
รายได้จากกิจการโรงพยาบาลรวม	474	330	43.5	1,325	777	70.7

หมายเหตุ: * เริ่มรับรู้รายได้จากกลุ่ม รพ. เทพธารินทร์ ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาลในไตรมาส 3/2566 และรอบ 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวน 474 และ 1,325 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.5 และ 70.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยรายได้จากโรงพยาบาลวิมุตคิดเป็นร้อยละ 51.3 และ 48.4 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาลรวม ซึ่งเติบโตขึ้นทั้งจากรายได้ของคนไข้นอกและคนไข้ใน แม้จำนวนคนไข้ในจะลดลงจากการรักษาโควิด-19 ที่ลดลง แต่เนื่องจากความชำนาญในการรักษาที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการบริการที่หลากหลายขึ้นและเป็นที่รู้จัก ทำให้ค่ารักษาพยาบาลต่อคนไข้สูงขึ้น รวมถึงการจัดตั้งศูนย์รักษาคนไข้ต่างชาติและการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับตัวแทนคนไข้ต่างชาติ ทำให้จำนวนคนไข้ต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมากโดยเฉพาะกลุ่มชาวจีน พม่า กัมพูชา และอาหรับที่มีกำลังซื้อสูง อีกทั้งการนำเสนอแพคเกจตรวจสุขภาพและแพคเกจต่าง ๆ กับบริษัทขนาดใหญ่ บริษัทประกัน และการสร้างความร่วมมือกับโรงพยาบาลต่าง ๆ ได้แก่ ความร่วมมือกับโรงพยาบาลรามาริบัติ ก็เป็นการสร้างรายได้ส่วนเพิ่มอีกทางด้วย

รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับไตรมาส 3/2566 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 456 และ 1,590 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 539.3 และ 642.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยรายได้อื่น ๆ ในไตรมาส 3 มาจากกำไรพิเศษจากการโอนกิจการจำนวน 155 ล้านบาทของบริษัท แลปพลัส วัน จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจห้องปฏิบัติการทางการแพทย์และการตรวจวิเคราะห์ ให้แก่บริษัท อินโนเวสต์ ใต้แอดโนสติกส์ วัน (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง PAH (Thailand) Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ และ บริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด เพื่อให้ธุรกิจโรงพยาบาลได้รับผลประโยชน์สูงสุดจากการร่วมลงทุนกับ PAH นอกจากนี้ ยังมีรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ทั้งจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล รวมถึงรายได้จากการบริหารสภาพคล่อง ค่าธรรมเนียมการเปลี่ยนแปลง/ยกเลิกสัญญาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าปรับอื่น ๆ

ต้นทุน

บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2566 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวน 3,686 และ 11,522 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.7 และ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ตามการลดลงของรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของต้นทุนกิจการโรงพยาบาล จำนวน 397 และ 1,132 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.6 และ 54.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของรายได้โรงพยาบาล โดยสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ของธุรกิจโรงพยาบาลลดลงอันเนื่องมาจากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) และการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพจากการบริหารทรัพยากรร่วมกันระหว่างโรงพยาบาลวิมุตและโรงพยาบาลเทพธารินทร์

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาส 3/2566 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวน 1,412 และ 4,059 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.6 และ 20.4 ของรายได้รวม หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 และ 20.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนขยายธุรกิจใหม่ของกลุ่มพวกษา รวมถึงการบันทึกบัญชีที่รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของโรงพยาบาลเทพธารินทร์ นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ผ่านมาบริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจำนวน 36 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างไตรมาสจากธุรกรรมการสนับสนุนทางการเงินภายในเครือข่ายเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3/2566 และ 9 เดือนแรกของปี 2566 จำนวน 189 และ 478 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.4 และ 51.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อการลงทุนขยายธุรกิจในต่างประเทศ โดยส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมในสกุลเงินเดียวกันกับการลงทุนเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Natural Hedge) และการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

กำไร / (ขาดทุน)

ในไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ รายงานกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 392 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.3 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 36.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามสภาพตลาดโดยรวม และค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นจากการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิสำหรับ 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 2,082 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลจากการดำเนินงานของธุรกิจโรงพยาบาลที่เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ รายการพิเศษจากการขายธุรกิจฟริคาสท์ ในไตรมาส 2 และการโอนธุรกิจห้องปฏิบัติการทางการแพทย์ในไตรมาส 3

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

	30 กันยายน		31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)		(ล้านบาท)	
สินทรัพย์				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,275	3,877	1,353	1,972
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	42,245	48,722	5,726	7,352
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,381	1,514	7,079	9,324
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	51,901	54,114	5,091	3
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,841	8,007	678	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,845	6,535	3,151	3,002
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,686	14,542	6,000	2,750
			หุ้่นกู้ระยะยาว	8,000
			รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	18,920
			รวมหนี้สิน	25,999
			ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,887
			ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,701
รวมสินทรัพย์	71,587	68,656	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	68,656

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 71,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 25,999 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 จากการเบิกเงินกู้ยืมธนาคารสำหรับการลงทุนเชิงกลยุทธ์ และการบริหารจัดการด้านการเงินสำหรับการต่อยอดธุรกิจหลักและลงทุนพัฒนาธุรกิจใหม่ในอนาคต โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่เปิดขายและยังเสนอขายอยู่ (Active Projects) จำนวน 120 โครงการ (ไม่รวมที่ใกล้ปิดโครงการ) มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 61,543 ล้านบาท แบ่งเป็นผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 70 โครงการ มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 28,268 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 34 โครงการ มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 19,163 ล้านบาท และคอนโดจำนวน 16 โครงการ มูลค่าที่เปิดขายจำนวน 14,113 ล้านบาท

ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ¹⁾	ร้อยละ	6.82	5.76
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ²⁾	ร้อยละ	7.50	6.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ³⁾	เท่า	0.59	0.52
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴⁾	เท่า	0.31	0.22

หมายเหตุ: 1) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หาดด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้

2) คำนวณจาก กำไรสุทธิ หาดด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

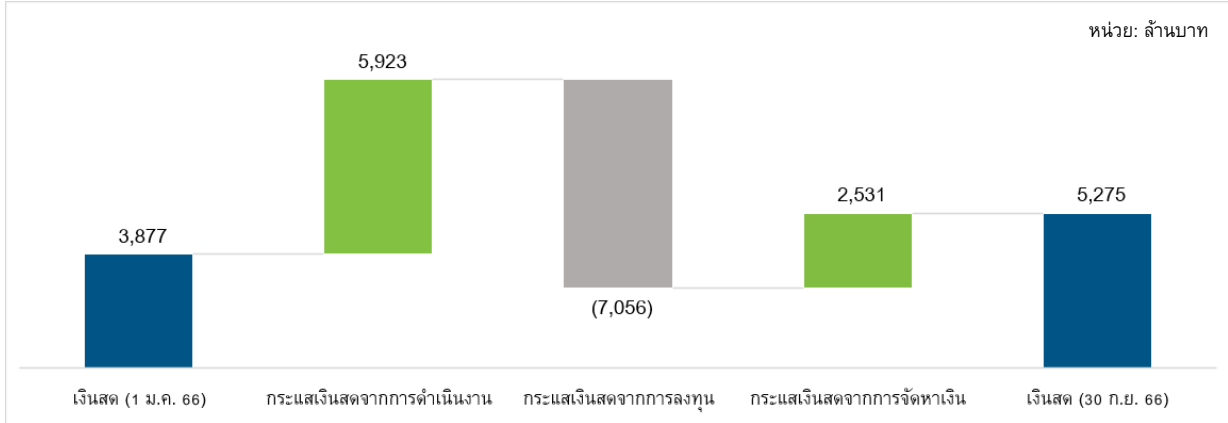
3) คำนวณจาก หนี้สิน หาดด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

4) คำนวณจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หาดด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 6.82 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 7.50 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 สะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการสินทรัพย์และส่วนของผู้ถือหุ้นให้เกิดผลตอบแทนสูงขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.59 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.31 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากเงินกู้ธนาคารเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนสูงกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น ตามกลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก

รูปที่ 1: กระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566



บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 5,923 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนจำนวน 7,056 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนต่อเนื่องในธุรกิจประเภท Prop-Tech, Health-Tech ธุรกิจโลจิสติกส์ และการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง และกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินจำนวน 2,531 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินมาเพื่อลงทุนในธุรกิจดังกล่าว

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน โดยการตั้งเป้าหมายการลดการปล่อยคาร์บอนลงให้ได้ร้อยละ 30 ในปี 2573 และมุ่งสู่เป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (carbon neutrality) ในอนาคต

ในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับมูลนิธิแม่ฟ้าหลวง ในพระบรมราชูปถัมภ์ เข้าร่วมโครงการจัดการคาร์บอนเครดิตในป่าเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน และยังได้ร่วมกับกรมป่าไม้ในโครงการฟื้นฟูระบบนิเวศเพื่อแบ่งปันคาร์บอนเครดิต โดยการจัดกิจกรรมให้พนักงานและผู้บริหารกว่า 600 คน ปลูกต้นไม้เนื้อที่ 370 ไร่ ในพื้นที่ อ.ด่านขุนทด จ.นครราชสีมา ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ Accelerate Impact with PRUKSA season 2 ซึ่งเป็นโครงการต่อเนื่องจากโครงการที่เริ่มต้นขึ้นครั้งแรกในปี 2565 เพื่อสนับสนุนธุรกิจเอสเอ็มอีและสตาร์ทอัพที่ดำเนินธุรกิจเพื่อสังคมหรือสร้างผลกระทบเชิงบวกแก่สังคม นอกจากการให้การสนับสนุนทางด้านเงินทุนรวมแล้วนั้น กลุ่มพวกฯ โฮลดิ้งยังสนับสนุนด้านการให้ความรู้และคำปรึกษาด้านการทำธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสร้างผลกำไรและสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมไปด้วยกัน

นอกจากนี้ ในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Roof) ไปแล้วทั้ง คลับเฮ้าส์ของโครงการพวกฯ บ้านตัวอย่าง บ้านพักของผู้บริหารและพนักงานในกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงมีแผนการติดตั้งในโรงงานพรีคาสท์ภายในสิ้นปีนี้ โดยคาดว่าจะสามารถประหยัดไฟฟ้าได้กว่า 197,000 กิโลวัตต์ หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณหนึ่งล้านบาท

แนวโน้มบริษัทฯ ในไตรมาส 4 ปี 2566

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสสำหรับตลาดบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมที่ยังมีการเติบโตของยอดขายอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้สภาวะตลาดโดยรวมจะประสบทั้งปัญหาหนี้สินครัวเรือน ดอกเบี้ย และราคาสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมากกับกลุ่มลูกค้ารายได้น้อย ทางด้านธุรกิจโรงพยาบาลถือว่าได้รับอานิสงค์จากมาตรการกระตุ้นยอดนักท่องเที่ยวต่างชาติ รวมถึงในช่วงไตรมาส 4 ยังอยู่ในช่วงปลายฤดูฝนและเข้าใกล้เทศกาลท่องเที่ยว ถือเป็นปัจจัยบวกสำหรับธุรกิจโรงพยาบาลตามมาตรการที่รัฐบาลส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ

ในไตรมาส 4 ของปี 2566 บริษัทฯ วางแผนเปิดโครงการระดับพรีเมียมแบรนด์ The Palm ซึ่งอยู่ในระดับราคา 15-35 ล้านบาทต่อยูนิต โดยเพิ่มบริการด้านการดูแลสุขภาพจากโรงพยาบาลวิมุต และความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตผ่านแอปพลิเคชันบนโทรศัพท์มือถือเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อของลูกค้ากลุ่มรายได้สูงที่ต้องการความเป็นอยู่ที่ดีพร้อมความสะดวกสบาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับธนาคารพันธมิตรให้ลูกค้าของพฤษาสามารถกู้ซื้อบ้านด้วยดอกเบี้ยและเงินผ่อนชำระต่อเดือนต่ำ เพื่อกระตุ้นยอดขายและช่วยเหลือลูกค้ากลุ่มระดับกลางถึงล่าง อีกหนึ่งการพัฒนาผลิตภัณฑ์เชิงนวัตกรรม ด้วยการเปิดแบรนด์ใหม่ชื่อ บ้านกรีนเฮ้าส์ (Baan GreenHaus) ในราคาเริ่มต้น 1.29 ล้านบาทต่อยูนิต ด้วยการนำเทคโนโลยีเข้ามาจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางและการอยู่อาศัยร่วมกันในทุกกลุ่มอายุ ด้านโรงพยาบาลวิมุตอยู่ระหว่างการจัดหาแพทย์ที่มีเชี่ยวชาญการรักษาโรคมะเร็งและซับซ้อนเข้ามาร่วมงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองจำนวนผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยในที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึงการนำเสนอแพ็คเกจการให้บริการในรูปแบบต่าง ๆ กับบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศ บริษัทฯ ประกัน รวมถึงสร้างความสัมพันธ์กับตัวแทนในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้และสถานทูตของประเทศตะวันออกกลางเพื่อสร้างฐานลูกค้าต่างชาติในการเข้าใช้บริการเพิ่มขึ้น

(นางสาวสุรวิทย์ ชัยธำรงค์กุล)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำไตรมาส 3 ประจำปี 2566 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2566 วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 065-517-3061



1st ANNIVERSARY
ViMUT WELLNESS
บางนา-วงแหวน
ขอเชิญร่วมงานฉลองครบรอบ 1 ปี