

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำปี 2566

16 กุมภาพันธ์ 2567



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



PSH-CS 04/2567

ภาพรวมอุตสาหกรรมปี 2566

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

- ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ในปี 2566 ยังคงชะลอตัว โดยจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลลดลงร้อยละ 19.8 เมื่อเทียบกับปี 2565 แต่หากพิจารณาในแง่มูลค่าการเปิดของทั้งปีสูงขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยก่อนโควิด แต่ลดลงร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปี 2565 (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2566) ซึ่งเหตุปัจจัยมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกจากวิกฤตสงคราม รวมถึงเศรษฐกิจจีนที่ย่ำแย่ซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไทย ขณะเดียวกันกำลังซื้อในประเทศถดถอยประกอบกับอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นเช่นเดียวกับต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น ยอดการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 60 สะท้อนกำลังซื้อที่เปราะบางของความต้องการซื้อจริงภายในประเทศ
- โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดทาวน์เฮ้าส์มียอดขายลดลงในทุกระดับราคา ปรับลดมากในกลุ่มราคา 3-5 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักของตลาดนี้คือกลุ่มรายได้น้อยที่ได้รับผลกระทบจากปัญหากำลังซื้อ การปฏิเสธสินเชื่อ ภาระหนี้ครัวเรือน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น สำหรับตลาดบ้านเดี่ยว ยอดขายชะลอตัวลงเล็กน้อยโดยเฉพาะกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ที่มีกลุ่มลูกค้าเดียวกับตลาดทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้ยังมีสินค้าคงเหลือในตลาดเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 40 ซึ่งเป็นผลจากการเปิดโครงการระดับบนจำนวนมากของผู้ประกอบการในช่วงที่ผ่านมา ขณะที่ยอดขายจากตลาดคอนโดมิเนียมกลับมาปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะระดับราคา 2-3 ล้านบาท โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพใกล้มหาวิทยาลัย และระดับราคามากกว่า 7 ล้านบาท บนทำเลที่ได้รับความนิยม เช่น ริมแม่น้ำ

ธุรกิจโรงพยาบาล

- ปี 2566 ที่ผ่านมามีภาพรวมรายได้โรงพยาบาลเอกชนชะลอตัวลงจากปีก่อนเนื่องจากรายได้ทยอยปรับเข้าสู่ฐานเดิมก่อนโควิดซึ่งประกอบด้วยรายได้ของคนไข้ต่างชาติที่ทยอยกลับมาตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะตลาดคนไข้หลักอย่างตะวันออกกลางที่เข้ามาใช้บริการจำนวนมากในช่วงครึ่งปีหลัง นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มคนไข้ต่างชาติ CLMV (กัมพูชา ลาว เมียนมา และเวียดนาม) รวมถึงรายได้จากคนไข้ไทย ทั้งกลุ่มประกันสังคมและกลุ่มคนไข้ทั่วไปที่กลับมาใช้บริการเพิ่มขึ้นด้วย ในส่วนของกำไรของธุรกิจในปีที่ผ่านมายังเผชิญแรงกดดันจากหลายปัจจัย ซึ่งนอกจากฐานที่สูงปีก่อนจากกลุ่มคนไข้โควิดที่ลดลงแล้ว กำไรของธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนยังถูกกดดันจากต้นทุนในการดำเนินธุรกิจที่ยังสูงและการแข่งขันที่รุนแรง ส่งผลให้ภาพรวมกำไรลดลงจากปีก่อน
- อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงพยาบาลยังเป็นธุรกิจที่เป็นที่สนใจของทุกภาคส่วน โดยปัจจุบันมีปัจจัยที่สนับสนุนทั้งการที่ประเทศไทยจะเข้าสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged Society) ภายในปี 2573 ความสนใจในการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันหลังเกิดการแพร่ระบาดของโควิด ความเสี่ยงที่ประชากรจะเกิดโรคไม่ติดต่อเรื้อรัง (NCDs) เพิ่มขึ้น รวมถึงมาตรการส่งเสริมจากรัฐบาลสำหรับการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Medical and Wellness Tourism) พร้อมสนับสนุนให้ประเทศไทยเป็น Medical Hub ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายลงทุนในอุตสาหกรรมนี้เพิ่มมากขึ้น
- ในปัจจุบันด้วยสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่และสถานะเงินเฟ้อ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคที่จะเลือกใช้จ่ายเฉพาะกับการรักษาโรคที่จำเป็นมากกว่าการใช้จ่ายเพื่อการป้องกันโรค ดังนั้นผู้ประกอบการโรงพยาบาลส่วนใหญ่จึงเลือกที่จะขยายธุรกิจผ่านการเปิดศูนย์การแพทย์เฉพาะทาง เพื่อรองรับการรักษาโรคที่มีความซับซ้อนอื่น ๆ นอกจากนั้น การเสริมบริการเพื่อรองรับคนไข้ต่างชาติเป็นสิ่งที่โรงพยาบาลให้ความสำคัญเนื่องจากประเทศไทยมีปัจจัย อาทิ ค่ารักษาพยาบาลในมาตรฐานระดับสากลที่ยังไม่สูงมากนัก สถานที่ท่องเที่ยว วัฒนธรรม และอาหาร ที่เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวเชิงสุขภาพเดินทางเข้ามาใช้บริการได้

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับสำหรับไตรมาส 4 และปี 2566 และ 2565

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 4/2566 (ล้านบาท)	ไตรมาส 4/2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,371	9,980	(46.2)	22,357	27,191	(17.8)
รายได้กิจการโรงพยาบาล	494	435	13.7	1,820	1,211	50.2
รายได้อื่น	366	24	1,416.5	1,956	238	720.8
รายได้รวม	6,232	10,439	(40.3)	26,132	28,640	(8.8)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ¹⁾	(3,878)	(6,602)	(41.3)	(15,400)	(18,364)	(16.1)
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล ²⁾	(421)	(366)	15.1	(1,553)	(1,099)	41.3
กำไรขั้นต้น ³⁾	1,566	3,447	(54.6)	7,223	8,939	(19.2)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,552)	(1,814)	(14.4)	(5,612)	(5,177)	8.4
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	380	1,657	(77.0)	3,568	4,001	(10.8)
ต้นทุนทางการเงิน	(192)	(112)	71.8	(670)	(427)	57.1
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(18)	(1)	2,017.4	12	29	(57.9)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	170	1,545	(89.0)	2,910	3,603	(19.2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(41)	(345)	(88.1)	(570)	(768)	(174.2)
กำไรสำหรับงวด	129	1,200	(89.3)	2,339	2,835	(17.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	6	28	(80.2)	134	63	114.6
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	123	1,172	(89.5)	2,205	2,772	(20.5)

หมายเหตุ: อัตราส่วนในงบกำไรขาดทุนแสดงเป็นร้อยละของรายได้รวม ยกเว้น 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และ 2) ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล แสดงเป็นร้อยละของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ และรายได้กิจการโรงพยาบาล ตามลำดับ และ 3) กำไรขั้นต้นแสดงเป็นร้อยละของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิและรายได้กิจการโรงพยาบาล

- สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท พุกกา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในไตรมาส 4/2566 และสำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 6,232 และ 26,132 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.3 และ 8.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยสาเหตุหลักเป็นการลดลงของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากปัญหากำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าระดับล่างถึงกลางล่าง รวมถึงการชะลอเปิดตัวโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมเพื่อระบายสินค้าคงเหลือพร้อมปรับแผนกลยุทธ์เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการจริงของผู้ซื้อตามภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลง อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจโรงพยาบาลยังคงเติบโตได้จากการขยายฐานลูกค้าชาวต่างชาติและลูกค้าองค์กรอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีการรับรู้รายได้อื่น อาทิ รายได้ค่าเช่า รายได้จากการบริหารสภาพคล่อง และกำไรพิเศษจากธุรกรรมแลกหุ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนและการโอนกิจการของบริษัทในเครือ
- สำหรับความสามารถในการทำกำไร ในไตรมาส 4/2566 และสำหรับปี 2566 บริษัทฯ รายงานกำไรขั้นต้นจำนวน 1,566 และ 7,223 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54.6 และ 19.2 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ในขณะที่ธุรกิจโรงพยาบาลยังสามารถสร้างกำไรขั้นต้นเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ในส่วนกำไรสุทธิ ในไตรมาส 4/2566 และสำหรับปี 2566 มีจำนวน 123 และ 2,205 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.5 และ 20.5 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นและการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

- จากผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทจะประกาศจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.96 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 2,101 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.31 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 678 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดเพิ่มอีกในอัตราหุ้นละ 0.65 บาทคิดเป็นจำนวนเงิน 1,432 ล้านบาท กำหนดการจ่ายปันผลในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ทั้งนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาส 4 และปี 2566 และ 2565

รายได้	ไตรมาส 4/2566 (ล้านบาท)	ไตรมาส 4/2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ทาวน์เฮ้าส์	2,351	3,017	(22.1)	8,932	10,660	(16.2)
บ้านเดี่ยว	1,715	1,813	(5.4)	5,969	5,249	13.7
คอนโด	1,305	5,144	(74.6)	7,325	10,538	(30.5)
รายได้จากการขายที่ดิน	0	6	(100.0)	131	744	(82.4)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวม	5,371	9,980	(46.2)	22,357	27,191	(17.8)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4/2566 และปี 2566 รวมจำนวน 5,371 และ 22,357 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 46.2 และ 17.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยรายได้จากผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีสัดส่วน ร้อยละ 40 ของรายได้รวม โดยรายได้ลดลงจากกำลังซื้อต่ำของกลุ่มเปราะบางที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวประกอบกับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อด้วยเกณฑ์ที่เข้มงวดส่งผลให้อัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น สำหรับรายได้กลุ่มผลิตภัณฑ์คอนโดมีเนียมมีสัดส่วนร้อยละ 33 ของรายได้รวม โดยรายได้ลดลงเนื่องจากปีที่ผ่านมาทางบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมีเนียมสร้างเสร็จพร้อมโอนจำนวนไม่มากนัก โดยบริษัทฯ เน้นส่งเสริมการขายคอนโดที่สร้างเสร็จพร้อมโอนควบคู่กับการใช้กลยุทธ์ด้านราคาซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้และอัตราทำกำไรตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้จากผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยวซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 27 ของรายได้รวม ถึงแม้จะมีการเลื่อนการก่อสร้างเพื่อปรับรูปแบบบ้านเพื่อสนองความต้องการของลูกค้า แต่รายได้ในปีที่ผ่านมายังคงเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 13.7 ซึ่งสะท้อนถึงความต้องการจริง โดยในปี 2567 บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวสำหรับกลุ่มลูกค้าระดับบนในทำเลศักยภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้

รายได้ธุรกิจโรงพยาบาล

ตารางที่ 3: รายได้ของธุรกิจโรงพยาบาล แบ่งตามกลุ่มโรงพยาบาล สำหรับไตรมาส 4 และปี 2566 และ 2565

รายได้	ไตรมาส 4/2566 (ล้านบาท)	ไตรมาส 4/2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2565 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้กลุ่ม รพ. วิมุต	264	210	25.7	906	851	6.5
รายได้กลุ่ม รพ. เทพธารินทร์	230	225	2.4	914	361	153.3
รายได้จากกิจการโรงพยาบาลรวม	494	435	13.7	1,820	1,211	50.2

หมายเหตุ: * เริ่มรับรู้รายได้จากกลุ่ม รพ. เทพธารินทร์ ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาลในไตรมาส 4/2566 และปี 2566 จำนวน 494 และ 1,820 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 13.7 และ 50.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยรายได้จากโรงพยาบาลวิมุตคิดเป็นร้อยละ 53.4 และ 49.8 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาลรวม โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มาจากจำนวนคนไข้นอกที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงสิ้นปีที่มีการให้บริการตรวจสุขภาพประจำปีจำนวนมากจากทั้งลูกค้าองค์กรและลูกค้าทั่วไป โรงพยาบาล

วิมุติยังคงมุ่งมั่นสร้างช่องทางการรับรู้ผ่านสื่อออนไลน์ รวมถึงการทำแคมเปญทางการตลาดสำหรับบริการที่สร้างรายได้สูง เช่น CT Scan, MRI และการทำเลซิก นอกจากนี้ยังมีการขยายฐานลูกค้าองค์กรที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโรงพยาบาลอย่างต่อเนื่อง

รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับไตรมาส 4/2566 และปี 2566 จำนวน 366 และ 1,956 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,416.5 และ 720.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยหลักมาจากรายการพิเศษ กล่าวคือ (1) กำไรจากการแลกหุ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นการแยกหน่วยธุรกิจฟิสิกส์เพื่อเป็นหน่วยทำกำไร และ (2) การโอนกิจการบริษัท แลปพลัส วัน จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจห้องปฏิบัติการทางการแพทย์และการตรวจวิเคราะห์ นอกจากนี้ ยังมีรายได้อื่น อาทิ รายได้ค่าเช่า และรายได้จากการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง

ต้นทุนขายสินค้าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายส่งหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4/2566 และปี 2566 จำนวน 3,878 และ 15,400 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.3 และ 16.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายลดลงในอัตราที่น้อยกว่ารายได้เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาโครงการและการดำเนินกลยุทธ์ด้านราคา ในส่วนของต้นทุนกิจการโรงพยาบาล จำนวน 421 และ 1,553 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 และ 41.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของรายได้โรงพยาบาล โดยสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ลดลงอันเนื่องมาจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale)

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาส 4/2566 จำนวน 1,552 คิดเป็นร้อยละ 24.9 ของรายได้รวม หรือลดลงร้อยละ 14.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้ยอดโอนโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากร้อยละ 17.4 เป็น 24.9 เนื่องจากไตรมาส 4/2565 บริษัทฯ มีการบันทึกยอดขายจากการรับโอนคอนโดมิเนียมจำนวนมาก ในขณะที่ปีนี้รายได้ของผลิตภัณฑ์ทาวเฮาส์และคอนโดมิเนียมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของปี 2566 จำนวน 5,612 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.5 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านโฆษณาและการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนขยายธุรกิจใหม่ของกลุ่มพฤกษา รวมถึงการบันทึกบัญชีที่รวมค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของโรงพยาบาลเทพธารินทร์

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 4/2566 และปี 2566 จำนวน 192 และ 670 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.8 และ 57.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อการลงทุนขยายธุรกิจ ในต่างประเทศ โดยส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมในสกุลเงินเดียวกันกับการลงทุนเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Natural Hedge) และการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

กำไร / (ขาดทุน)

ในไตรมาส 4/2566 และปี 2566 บริษัทฯ รายงานกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 123 และ 2,205 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.0 และ 8.4 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 89.5 และ 20.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากรายการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าระดับล่างถึงกลางล่างที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะ

เศรษฐกิจชะลอตัว ภาวะเงินเฟ้อซึ่งนำไปสู่การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และค่าใช้จ่ายโดยรวมที่เพิ่มสูงขึ้นจากการลงทุนในช่วงระยะเริ่มต้น (Seed Stage) เพื่อส่งเสริมธุรกิจหลักของบริษัทฯ

ตารางที่ 4: ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565		2566	2565
	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	
สินทรัพย์			หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,970	3,877	เจ้าหนี้การค้า	1,222	1,972
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	41,573	48,722	หนี้สินอื่น	5,559	7,352
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,376	1,514	รวมหนี้สินที่ไม่มีภาวะดอกเบี้ย	6,782	9,324
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	46,918	54,114	เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,494	3
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,889	8,007	เงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	657	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15,741	6,535	เงินกู้ยืมระยะยาว	3,780	3,002
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,629	14,542	หุ้นกู้ระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,000	2,750
			หุ้นกู้ระยะยาว	1,000	8,000
			รวมหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ย	15,931	13,755
			รวมหนี้สิน	22,713	23,078
			ส่วนของผู้ถือหุ้น	44,119	43,971
			ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,716	1,607
รวมสินทรัพย์	68,548	68,656	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	68,548	68,656

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 68,548 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการชะลอเปิดตัวโครงการใหม่และการเร่งระบายสินค้าคงเหลือเพื่อปิดโครงการส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 22,713 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 จากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดระหว่างปี การลดลงของเจ้าหนี้การค้า และการลดลงของหนี้สินที่ไม่มีภาวะดอกเบี้ยอื่น เช่น เงินคาวนและเงินจองโครงการล่วงหน้าของลูกค้า โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่เปิดขายและยังเสนอขายอยู่ (Active Projects) จำนวน 117 โครงการ (ไม่รวมที่ใกล้ปิดโครงการ) มูลค่ารวม 62,165 ล้านบาท แบ่งเป็นผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 67 โครงการ มูลค่า 26,339 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 33 โครงการ มูลค่า 19,335 ล้านบาท และคอนโดจำนวน 17 โครงการ มูลค่า 16,491 ล้านบาท

ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

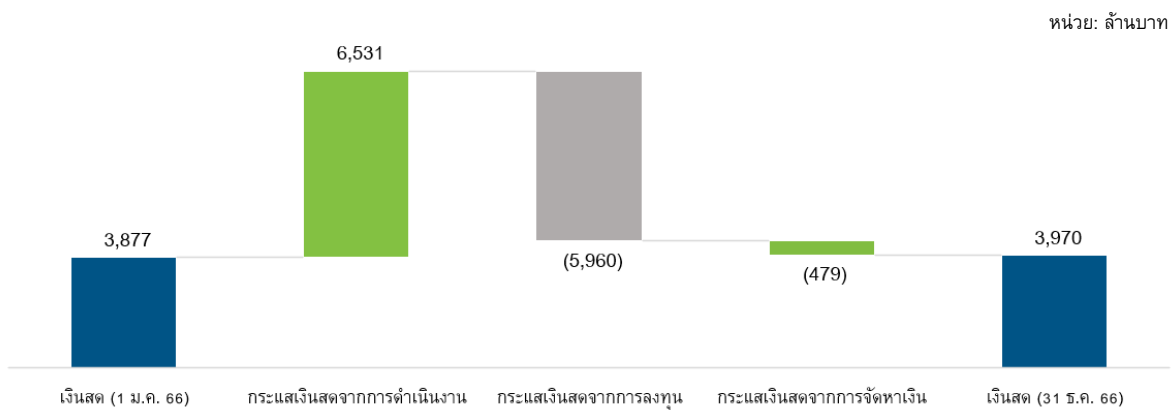
อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ¹⁾	ร้อยละ	5.25	5.76
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ²⁾	ร้อยละ	5.01	6.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ³⁾	เท่า	0.51	0.52
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴⁾	เท่า	0.27	0.22

- หมายเหตุ: 1) จำนวนจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หारด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้
 2) จำนวนจาก กำไรสุทธิ หารด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
 3) จำนวนจาก หนี้สิน หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
 4) จำนวนจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ร้อยละ 5.25 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ 5.01 ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของกำไรสุทธิซึ่งได้รับผลกระทบจากการลดลงของรายได้ฝั่งอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.51 เท่า ลดลงจากปีก่อน ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.27 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมธนาคารตามกลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก

รูปที่ 1: กระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 3,877 ล้านบาท โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 6,531 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 5,960 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนต่อเนื่องในธุรกิจประเภท Prop-Tech, Health-Tech ธุรกิจโลจิสติกส์ และการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 479 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการทำ Natural Hedge สำหรับการลงทุนในต่างประเทศ ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 3,970 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน โดยการตั้งเป้าเพื่อลดการปล่อยคาร์บอนให้ได้ร้อยละ 30 ภายในปี 2573 และมุ่งสู่เป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (carbon neutrality) ในอนาคต

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการริเริ่มโครงการส่งเสริมสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ทั้งการนำเทคโนโลยีสีเขียว คาร์บอนเคียว (CarbonCure) มาใช้ในการผลิตแผ่นพรีคาสต์คาร์บอนต่ำ (Low Carbon Precast) เพื่อใช้สำหรับก่อสร้างบ้านแนวราบของโครงการพฤษภา บริษัทฯ ยังเข้าร่วมโครงการจัดการคาร์บอนเครดิตในป่าเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ของมูลนิธิแม่ฟ้าหลวง ในพระบรมราชูปถัมภ์ เพื่อสนับสนุนการสร้างป่าที่สมบูรณ์พร้อมกับการสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในชุมชน พร้อมทั้งร่วมมือกับกรมป่าไม้ในโครงการฟื้นฟูระบบนิเวศเพื่อแบ่งปันคาร์บอนเครดิต โดยได้รับความร่วมมือจากพนักงานและผู้บริหารช่วยกันปลูกต้นไม้รวมกว่า 100,000 ต้น บนพื้นที่รวม 370 ไร่ ที่ ต.ห้วยบง อ.ด่านขุนทด จ.นครราชสีมา นอกจากนี้ ได้เริ่มต้นดำเนินโครงการ พฤษภา กรีน พลัส โดยการสร้างความร่วมมือระหว่างพนักงาน ลูกบ้าน และชุมชน ปลูกต้นไม้ในบริเวณโครงการและบ้านพักอาศัย เริ่มต้นที่โครงการบ้านพฤษภา สุขุมวิท บางปู และโครงการเดอะ

แพลนท์ สุขุมวิท บางปู และยังมี การปรับทัศนียภาพบริเวณชุมชนให้สวยงามด้วยการเก็บขยะ วัชพืช เศษวัสดุจากคลอง และใส่ฮีเอ็มบอลลงในคลองเพื่อบำบัดน้ำเสีย

ด้านสังคม บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ “บ้านใส่ใจเพื่อคนพิการ By PRUKSA” ติดต่อกันเป็นปีที่ 5 ซึ่งมีจุดเริ่มต้นจากความมุ่งหวังของพสกนิกรที่ต้องการให้คนไทยทุกคนมีบ้าน โดยปีนี้ได้ดำเนินโครงการในจังหวัดเชียงใหม่และขอนแก่น เพื่อส่งมอบบ้านให้ผู้พิการในชนบทจำนวน 10 หลัง พร้อมทั้งส่งเสริมให้คนพิการ หรือผู้ดูแลคนพิการ มีอาชีพตามความถนัดของตัวเอง เพื่อสร้างรายได้มาจุนเจือครอบครัวอย่างยั่งยืน และยังได้ดำเนินโครงการ Accelerate Impact With Prukasa เพื่อสนับสนุนธุรกิจที่มีการดำเนินงานที่มุ่งมั่นเพื่อประโยชน์แก่สังคม ทั้งด้านทรัพยากรด้านเงินทุน ความรู้ และคำปรึกษาด้านการทำธุรกิจ และเนื่องจากโครงการดังกล่าวได้รับผลตอบแทนเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงได้เริ่มต้นซีซั่นที่ 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ ระหว่างปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันต่าง ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นความตั้งใจของบริษัทฯ ที่จะดำเนินงานโดยคำนึงถึงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล ทั้งการจัดอันดับเป็นปีที่ 4 ให้อยู่ใน ESG100 ประจำปี 2566 โดยสถาบันไทยพัฒน์ การได้รับการรับรองการต่ออายุแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชัน (CAC) เป็นครั้งที่ 3 และการถูกจัดอันดับอยู่ในระดับ BBB ใน SET ESG Ratings ที่จัดอันดับโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แนวโน้มบริษัทฯ ในปี 2567

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสจากปัจจัยบวกสำหรับฝั่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งการกระตุ้นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ โดยการใช้จ่ายมาตรการวีซ่าฟรีสำหรับนักท่องเที่ยวจีน อินเดีย คาซัคสถาน และไต้หวัน การต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับบ้านหลังละไม่เกิน 3 ล้านบาท และแนวโน้มที่ตลาดบ้านเดี่ยวระดับราคา 10 – 30 ล้านบาทจะยังคงเป็นที่สนใจของตลาดอย่างต่อเนื่อง

จากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ ได้สนับสนุนการสร้าง Champion Brand โดยมีแบรนด์เดอะคอนเนค จากกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ เดอะปาล์ม จากกลุ่มบ้านเดี่ยว และ แซปเตอร์ จากกลุ่มคอนโด เน้นการสร้างจุดยืนที่ชัดเจนเพื่อการปรับระดับโครงการของพสกนิกรในอนาคตให้มีมูลค่าสูงขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นการเพิ่มคุณค่าของผลิตภัณฑ์ เพื่อให้ลูกค้าได้ประโยชน์สูงสุด ผ่านการร่วมมือทางธุรกิจกับบริษัทฯ ในเครือทั้ง กับโรงพยาบาลวิมุต ร่วมกันสร้างบ้านที่เน้นสุขภาพที่ดี หรือ Wellness Residence สร้างสิ่งแวดล้อม และการใช้ชีวิตที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย เพื่อสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ให้เหนือคู่แข่งในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมมือกับธนาคารพันธมิตรให้ลูกค้าของพสกนิกรสามารถกู้ซื้อบ้านด้วยดอกเบี้ยและเงินผ่อนชำระต่อเดือนต่ำ เพื่อกระตุ้นยอดขายและช่วยเหลือลูกค้ากลุ่มระดับกลางถึงล่าง

นอกจากนี้ ยังเตรียมเปิดโครงการทาวน์เฮ้าส์ 17 โครงการ มูลค่า 11,800 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 10 โครงการ มูลค่า 13,200 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 3 โครงการ 4,000 ล้านบาท รวมทั้งหมด 30 โครงการ มูลค่ารวม 29,000 ล้านบาท กระจายครอบคลุมในทุกระดับราคา ตั้งแต่ทาวน์เฮ้าส์ราคาต่ำกว่า 2 ล้านบาท คอนโดมิเนียมระดับกลาง ไปจนถึงบ้านเดี่ยวราคามากกว่า 30 ล้านบาท

ด้านธุรกิจโรงพยาบาล บริษัทฯ ได้วางแผนในการให้บริการเพิ่มเติมเพื่อให้ตอบรับกับการเป็นอยู่ที่ติ่มากขึ้น รวมถึงการจัดแพคเกจและกิจกรรมส่งเสริมการขายกับลูกค้าองค์กร พร้อมทั้งยังคงให้ความสำคัญกับการขยายฐานลูกค้าต่างชาติ ตอบรับนโยบายวีซ่าฟรีสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ผ่านการร่วมมือกับพันธมิตรต่างชาติ ดังนี้ (1) ร่วมลงทุนในนัลลูรี (Naluri) ผู้ให้บริการด้านสุขภาพแบบดิจิทัลจากประเทศมาเลเซีย (2) ร่วมมือกับ Pathology Asia จากประเทศสิงคโปร์ ในธุรกิจห้องปฏิบัติการทางการแพทย์และการวิเคราะห์ผล (3) ลงทุนในการกองทุน CapitaLand Wellness Fund (C-Well) เพื่อสนับสนุนธุรกิจที่เน้นการดูแลสุขภาพและการใช้ชีวิตอย่างสุขภาพดี เช่น โครงการโรงแรมและที่อยู่อาศัยเพื่อสุขภาพ โรงพยาบาลเฉพาะทาง ศูนย์พักฟื้น (4) ร่วมลงทุนใน Amili จากประเทศสิงคโปร์ เพื่อส่งเสริมเชี่ยวชาญด้านการวิจัยและรักษาด้วยไมโครไบโอมในระบบทางเดินอาหารอย่างครบวงจร และ (5) ร่วมมือกับ เค.พี.เอ็น ซีเนียร์ ฮอสปิทัล กรุ๊ป ในการบริหารสถานพักฟื้นสำหรับผู้สูงอายุ

(นางสาวสุรวีย์ ชัยธำรงค์กุล)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 065-517-3061

