

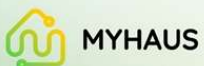


PRUKSA  
HOLDING

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำไตรมาส 1/2567

13 พฤษภาคม 2567



ยกระดับบ้านคุณไปอีกขั้น  
ครบทุกฟังก์ชัน จบในที่เดียว



Download for Android  
GET IT ON  
Google Play



Download for IOS  
Download on the  
App Store



MyHaus @myhaus



PSH-CS 14/2567

## ภาพรวมอุตสาหกรรมในไตรมาส 1/2567

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมยังคงได้รับผลกระทบจากดอกเบี้ยนโยบายที่สูงต่อเนื่องจากปีก่อน ส่งผลให้ธนาคารยังคงระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อในกลุ่มลูกค้าระดับล่างที่ยังคงมีกำลังซื้ออ่อนแอ เกิดยอดปฏิเสธสินเชื่อกว่าร้อยละ 50 ทำให้ยอดขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 18 โดยเฉพาะตลาดทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมที่ยอดขายรวมปรับลดลงจากปัญหากำลังซื้อและการเปิดโครงการใหม่ที่น้อยลง ในไตรมาสที่ผ่านมา มีการแข่งขันผ่านการใช้กลยุทธ์ด้านราคาของผู้ประกอบการรายต่าง ๆ โดยเฉพาะในกลุ่มราคาต่ำ-กลาง ยอดโอนที่อยู่อาศัยหดตัวในทิศทางเดียวกับยอดขาย แต่มีสัญญาณที่ดีมาจากการโอนคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะเมียนมาและไต้หวันที่มีการปรับตัวสูงขึ้นในไตรมาสที่ผ่านมา ในขณะที่ช่วงเดียวกัน ด้วยสถานการณ์การแข่งขันในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ค่อนข้างสูง ส่งผลให้มีการขยายออกไปยังตลาดต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญมากขึ้นทั้งจังหวัดชลบุรีและภูเก็ต โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากลูกค้าชาวจีนและรัสเซียเป็นหลัก ทำให้ตลาดในต่างจังหวัดเติบโตกว่าร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ในไตรมาสที่ผ่านมา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความระมัดระวังในการเลือกเปิดโครงการใหม่ และมีการวางแผนระดับราคาของสินค้าในมืออย่างรัดกุมมากขึ้น แม้ว่าภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เป็นการเน้นสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ซึ่งมีสัดส่วนการเปิดโครงการสูงถึงร้อยละ 74 ของมูลค่าโครงการเปิดใหม่ทั้งหมด หรือคิดเป็นการเติบโตทางมูลค่าจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 94 โดยเน้นโครงการระดับบนที่ราคามากกว่า 15 ล้านบาทต่อหน่วยเป็นหลัก สำหรับการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่าการเปิดโครงการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 49 และ 6 ตามลำดับ
- ด้วยสถานการณ์ในข้างต้น ส่งผลให้มูลค่าโครงการเหลือขายของบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นตลอด 2 ปีที่ผ่านมา และทำให้เกิดการแข่งขันสูงขึ้น ในขณะที่คอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ค่อนข้างทรงตัว แต่ก็ยังคงต้องเผื่อระวังสำหรับตลาดแนวราบในกลุ่มระดับราคากลางถึงล่างซึ่งมียอดขายที่ชะลอตัวลง

### ธุรกิจโรงพยาบาล

- ธุรกิจเฮลท์แคร์ในประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมายังคงเติบโตจากปัจจัยหลัก ได้แก่ ประเทศไทยเริ่มเข้าสู่สังคมสูงอายุโดยสมบูรณ์อย่างเต็มตัว (Aged Society) และจะกลายเป็นสังคมสูงวัยระดับสุดยอด (Super-Aged Society) คือมีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 28 ของประชากรทั้งหมดภายในปี 2572 รวมถึงอัตราการเกิดโรคไม่ติดต่อสูงขึ้น การกลับมาของการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Medical Tourism) ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องจากการเปิดประเทศและนโยบายการเข้าประเทศไทยโดยไม่เสียค่าธรรมเนียม การให้ความสนใจในการดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน การเพิ่มขอบเขตการรักษาและค่าบริการทางการแพทย์แบบเหมาจ่ายของประกันสังคมสูงขึ้นกว่าร้อยละ 10 รวมถึงการกลับมาใช้บริการของโรงพยาบาลในรูปแบบปกติหลังยุคโควิด
- ด้านธุรกิจโรงพยาบาลเอกชน ได้รับอานิสงค์จากปัจจัยบวกจากพฤติกรรมค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญด้านสุขภาพมากขึ้น เน้นการซื้อประกันสุขภาพสำรองในช่วงเวลาเจ็บป่วยในโรงพยาบาลเอกชนเพื่อลดระยะเวลารอคอยเมื่อเทียบกับการรับบริการจากโรงพยาบาลรัฐที่มีคนไข้จำนวนมาก
- ด้วยปัจจัยบวกดังกล่าว คาดว่าจะเห็นการควบรวมกิจการโรงพยาบาลขนาดกลางและเล็ก การวางแผนขยายกิจการเพื่อตอบสนองต่อความต้องการใช้บริการจากคนไทยและต่างชาติเพิ่มสูงขึ้น ทั้งการเพิ่มจำนวนเตียง

การต่อเติมและปรับปรุงโรงพยาบาลให้มีขนาดใหญ่ขึ้น การขยายการให้บริการผ่านนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อรักษาโรคที่ซับซ้อนและมีความเฉพาะทางเพิ่มขึ้น รวมถึงการวางแผนเปิดศูนย์ดูแลสุขภาพแบบองค์รวมและการรักษาเชิงป้องกัน

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และ 2566

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 1/2567		ไตรมาส 1/2566		เพิ่มขึ้น/ลดลง	
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ) (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ) (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,475	83.3	6,030	91.4	(2,555)	(42.4)
รายได้กิจการโรงพยาบาล	499	12.0	412	6.2	87	21.1
รายได้อื่น	197	4.7	156	2.4	41	26.1
<b>รายได้รวม</b>	<b>4,171</b>	<b>100.0</b>	<b>6,598</b>	<b>100.0</b>	<b>(2,427)</b>	<b>(36.8)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,425)	(69.8)	(3,975)	(65.9)	1,550	(39.0)
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล	(410)	(82.2)	(356)	(86.4)	(54)	15.3
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>1,335</b>	<b>32.0</b>	<b>2,267</b>	<b>35.2</b>	<b>(932)</b>	<b>(41.1)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,013)	(24.3)	(1,288)	(19.5)	275	(21.4)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	(24)	(0.6)	0	0.0	(24)	N/A
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>299</b>	<b>7.2</b>	<b>979</b>	<b>14.8</b>	<b>(680)</b>	<b>(69.5)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(169)	(4.1)	(113)	(1.7)	(56)	49.4
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	2	0.0	(1)	(0.0)	3	260.3
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>132</b>	<b>3.2</b>	<b>865</b>	<b>13.1</b>	<b>(733)</b>	<b>(84.8)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(54)	(1.3)	(189)	(2.9)	135	(71.3)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>77</b>	<b>1.9</b>	<b>676</b>	<b>10.2</b>	<b>(599)</b>	<b>(88.6)</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	12	0.3	23	0.4	(11)	(48.4)
<b>กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>65</b>	<b>1.6</b>	<b>652</b>	<b>9.9</b>	<b>(587)</b>	<b>(90.0)</b>

สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาส 1/2567 บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้รวมจำนวน 4,171 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัญหากำลังซื้อโดยเฉพาะลูกค้าในกลุ่มรายได้ที่น้อยซึ่งเป็นปัจจัยต่อเนื่องมาจากปีก่อน ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อยูนิตได้รับผลกระทบอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ด้านธุรกิจเฮลท์แคร์ยังสามารถสร้างรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากจำนวนผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยในที่สูงขึ้น รวมถึงรายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาจากค่าเช่าพื้นที่ของทั้งสองธุรกิจหลักและรายได้จากการบริหารสภาพคล่อง

สำหรับความสามารถในการทำกำไรในไตรมาส 1/2567 บริษัทฯ รายงานกำไรขั้นต้นจำนวน 1,335 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการลดลงของรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ในขณะที่ธุรกิจโรงพยาบาลยังสามารถสร้างกำไรขั้นต้นเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ในส่วนของกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 90.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการลดลงของกำไรขั้นต้น

ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการขายและบริหาร และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากภาระหนี้สิน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

### รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และ 2566

รายได้	ไตรมาส	สัดส่วน	ไตรมาส	สัดส่วน	เพิ่มขึ้น/	เพิ่มขึ้น/
	1/2567		1/2566		(ลดลง)	(ลดลง)
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
ทาวน์เฮ้าส์	1,402	40.4	2,045	33.9	(643)	(31.4)
บ้านเดี่ยว	1,104	31.8	1,199	19.9	(95)	(8.0)
คอนโดมิเนียม	900	25.9	2,759	45.8	(1,860)	(67.4)
รายได้จากการขายที่ดิน	69	2.0	26	0.4	43	161.0
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>3,475</b>	<b>100.0</b>	<b>6,030</b>	<b>100.0</b>	<b>(2,555)</b>	<b>(42.4)</b>

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 3,475 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 1,402 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.4 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 31.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหดตัวอันเนื่องมาจากดำเนินนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดมากขึ้นโดยธนาคารพาณิชย์ สำหรับรายได้จากผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยวจำนวน 1,104 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.8 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 8.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดโครงการใหม่ในระดับราคา 15-30 ล้านบาทที่กำลังเป็นที่ต้องการของตลาดซึ่งคาดว่าจะเปิดในช่วงไตรมาส 2-3 สำหรับรายได้จากผลิตภัณฑ์คอนโดมิเนียมจำนวน 900 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.9 ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ โดยรายได้ลดลงเนื่องจากในช่วงโควิด บริษัทฯ ชะลอเปิดตัวโครงการใหม่โดยเน้นระบายนโยบายโครงการเดิมที่มีอยู่ส่งผลให้ยอดโอนคอนโดมิเนียมใหม่ในช่วงที่ผ่านมาเกิดการชะลอตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้กลับมาเริ่มเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่บนทำเลศักยภาพโดยจะเริ่มทยอยโอนและรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 4/2567 เป็นต้นไป

### รายได้ธุรกิจโรงพยาบาล

ตารางที่ 3: รายได้ของธุรกิจโรงพยาบาลแบ่งตามกลุ่มโรงพยาบาล สำหรับสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และ 2566

รายได้	ไตรมาส	สัดส่วน	ไตรมาส	สัดส่วน	เพิ่มขึ้น/	เพิ่มขึ้น/
	1/2567		1/2566		(ลดลง)	(ลดลง)
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
รายได้กลุ่ม รพ. วิมุต	259	52.0	186	45.0	74	39.9
รายได้กลุ่ม รพ. เทพธารินทร์	239	48.0	226	55.0	13	5.7
<b>รายได้จากกิจการโรงพยาบาล</b>	<b>499</b>	<b>100.0</b>	<b>412</b>	<b>100.0</b>	<b>87</b>	<b>21.1</b>

บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาลจำนวน 499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากโรงพยาบาลวิมุตจำนวน 259 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.0 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจำนวนผู้ใช้บริการเพิ่มมากขึ้นทั้งผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยใน อันเป็นผลมาจากการส่งเสริมการขายเน้นการสร้างการมองเห็นบนสื่อออนไลน์ในกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงการเปิดศูนย์การแพทย์ใหม่ อาทิ ศูนย์เลสิก ศูนย์ความงามปรับรูปหน้า รวมถึงการเพิ่มแพ็คเกจการรักษาสำหรับกลุ่มลูกค้าบริษัทขนาดใหญ่และลูกค้าประกันสุขภาพ และมุ่งเน้นการให้บริการรักษาโรคที่มีความซับซ้อนขึ้น ทำให้รายได้เฉลี่ยต่อบิลสูงขึ้นตามลำดับ สำหรับโรงพยาบาลเทพธารินทร์ มีรายได้จำนวน 239 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.0 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในไตรมาสที่ผ่านมาโรงพยาบาลเทพธารินทร์มี

การปรับปรุงภาพลักษณ์องค์กรและเปลี่ยนชื่อเป็น “โรงพยาบาลวิมุต-เทพธารินทร์” มุ่งเน้นความเป็นเลิศด้านการรักษาโรคเบาหวานและโรคที่เกี่ยวข้องต่อมไร้ท่อ พร้อมทั้งเตรียมให้บริการทางการแพทย์สำหรับโรคเฉพาะทางเพื่อรองรับการให้บริการผู้ป่วยส่งต่อภายใต้โครงการประกันสังคม

### ต้นทุนขายสินค้าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนขายสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,425 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งต้นทุนขายลดลงในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาโครงการ สัดส่วนการโอนที่เพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยที่มีต้นทุนสูง และการดำเนินกลยุทธ์ด้านราคาในช่วงที่ผ่านมา ในส่วนของต้นทุนกิจการโรงพยาบาลจำนวน 410 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ส่งผลให้กำไรปรับตัวดีขึ้น โดยสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ของกิจการโรงพยาบาลลดลงอันเนื่องมาจากการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) และประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนค่าแพทย์ที่ดีขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 1,036 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามยอดโอนของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าคอมมิชชั่นลดลงตามลำดับ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีค่าใช้จ่ายคงที่สำหรับการขายและการบริหารซึ่งบริษัทฯ ได้พยายามดำเนินมาตรการในการบริหารค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและทรัพยากรบุคคลตามสถานการณ์ของอุตสาหกรรมที่ยังคงมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ ผลจากค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงในช่วงที่ผ่านมา ทำให้มีรายการรับรู้ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 24 ล้านบาท โดยครึ่งหนึ่งยังคงเป็นการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 169 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.4 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อใช้ในการลงทุนต่างประเทศซึ่งส่วนใหญ่มาจากการกู้ยืมในสกุลเงินเดียวกันกับการลงทุนเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน (Natural Hedge) รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

### กำไร / (ขาดทุน)

บริษัทฯ รายงานกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 90.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลงตามสภาพอุตสาหกรรม และจากกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่างที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว การปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยซึ่งส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อ



**ตารางที่ 4: ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566**

	31 มีนาคม	31 ธันวาคม		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566		2567	2566
	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,488	3,970	เจ้าหนี้การค้า	967	1,222
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	40,094	41,573	หนี้สินอื่น	6,422	5,559
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,788	1,376	<b>รวมหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย</b>	<b>7,389</b>	<b>6,782</b>
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>46,370</b>	<b>46,918</b>	เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,963	3,494
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,946	5,889	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	683	657
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18,299	15,741	เงินกู้ยืมระยะยาว	4,658	3,780
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>24,245</b>	<b>21,629</b>	หุ้นกู้ระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,000	7,000
			หุ้นกู้ระยะยาว	1,000	1,000
			<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</b>	<b>17,304</b>	<b>15,931</b>
			<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>24,693</b>	<b>22,713</b>
			<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>44,179</b>	<b>44,119</b>
			ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,743	1,716
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>70,615</b>	<b>68,548</b>	<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>70,615</b>	<b>68,548</b>

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 70,615 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มาจากการลงทุนเพิ่มในธุรกิจใหม่และการซื้อที่ดินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 24,693 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 มาจากเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจใหม่ โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการที่เปิดขาย (Active Projects) จำนวน 112 โครงการ (ไม่รวมที่ใกล้ปิดโครงการ) มูลค่ารวม 60,407 ล้านบาท แบ่งเป็นผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 65 โครงการ มูลค่า 25,086 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 31 โครงการ มูลค่า 19,740 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมจำนวน 16 โครงการ มูลค่า 15,581 ล้านบาท

**ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และไตรมาส 4 ปี 2566**

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ไตรมาส 1/2567	ไตรมาส 4/2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>1)</sup>	ร้อยละ	4.09	5.25
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2)</sup>	ร้อยละ	3.64	5.01
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3)</sup>	เท่า	0.56	0.51
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>4)</sup>	เท่า	0.31	0.27

หมายเหตุ: 1) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีย้อนหลัง 12 เดือนหารด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้

2) คำนวณจาก กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือนหารด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

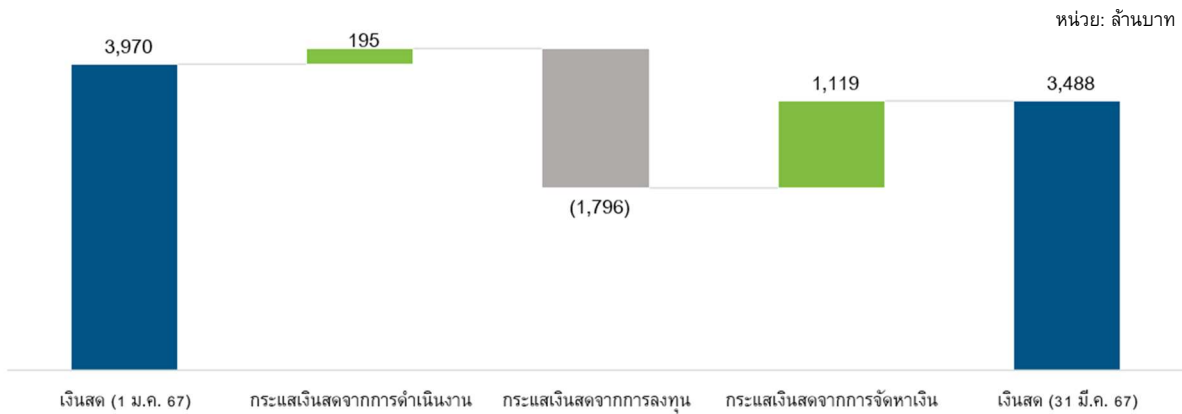
3) คำนวณจาก หนี้สินหารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

4) คำนวณจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ ไตรมาส 1/2567 ร้อยละ 4.09 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 3.64 ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของกำไรสุทธิซึ่งได้รับผลกระทบจากการลดลงของรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.56 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.31 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมธนาคารตามกลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักเพื่อสร้างรายได้ประจำ

**รูปที่ 1: กระแสเงินสด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567**



ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 3,970 ล้านบาท โดยในไตรมาส 1/2567 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 195 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 1,796 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลงทุนต่อเนื่องในธุรกิจประเภท Prop-Tech, Health-Tech ธุรกิจโลจิสติกส์ และการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,119 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการทำ Natural Hedge สำหรับการลงทุนในต่างประเทศ ทำให้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 3,488 ล้านบาท ลดลงจำนวน 482 ล้านบาท

### ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน โดยการตั้งเป้าเพื่อลดการปล่อยคาร์บอนให้ได้ร้อยละ 30 ภายในปี 2573 และมุ่งสู่เป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (carbon neutrality) ในอนาคต โดยในไตรมาส 1/2567 บริษัทฯ ได้สานต่อโครงการ Accelerate Impact with Prukسا ซีซั่น 2 ผ่านการส่งเสริมการให้ความรู้และเงินสนับสนุนให้ผู้ประกอบการธุรกิจเพื่อสังคม 4 ทีมที่ผ่านการคัดเลือกซึ่งเป็นธุรกิจที่ส่งเสริมสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการอยู่อาศัยของคนในสังคม โดยมีผลตอบแทนทางสังคม (Social Return on Investment) 6.36 เท่า นอกจากนี้ในด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ พกษา กรีน พลัส ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในปี 2567 ได้เพิ่มพื้นที่สีเขียวผ่านการปลูกต้นไม้ในบริเวณโครงการ PRUKSA Avenue ศรีนครินทร์ - หนามแดง ที่มีโครงการของพกษาถึง 12 โครงการและมีผู้อยู่อาศัยกว่า 3,000 ครอบครัว

### แนวโน้มบริษัทฯ ในไตรมาส 2/2567

ในส่วนของบริษัทฯ จะสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ตั้งเป้าเปิดโครงการระดับพรีเมียมเพิ่มอีก 2 โครงการ คือ เดอะปาล์ม เรสซิเดนเชส วัชรพล และไพน์ เวลเนส เรสซิเดนซ์ ประชาชื่น ซึ่งทั้งสองโครงการจะเน้นการส่งมอบคุณค่าและการสร้างความแตกต่างให้แก่ลูกค้าผ่านความร่วมมือกับบริษัทในเครือพกษา เพื่อนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการ อาทิ บริการผู้ช่วยพิเศษ (Concierge) ที่ดูแลตลอด 24 ชั่วโมงเป็นจำนวน 3 ปี นวัตกรรมการถ่ายเทอากาศและระบายความร้อนออกจากตัวบ้านและห้องหลังคาด้วย Active AIRflow™ System ระบบปรับคุณภาพอากาศภายในบ้าน การร่วมกันออกแบบบ้านจากทีมแพทย์เพื่อให้เหมาะกับผู้อยู่อาศัยหลากหลายวัย พร้อมแพ็คเกจดูแลสุขภาพพิเศษและการตรวจสุขภาพประจำปีจากโรงพยาบาลวิมุต การติดตั้งโซลาร์รูฟเพื่อการประหยัดพลังงาน และสมาร์ทโฮมแอปพลิเคชันจาก

MyHaus เพื่อการใช้ชีวิตที่สะดวกสบายมากขึ้น รวมถึงยังมีโครงการแนวราบอื่น ๆ รวมถึงบ้านกรีนแฮสส์ ที่สามารถดึงดูดความสนใจจากลูกค้าในหลายระดับราคา เพื่อตอบสนองต่อมาตรการภาครัฐที่ออกมาล่าสุดที่คาดว่าจะช่วยกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 ได้ ทั้งการลดค่าธรรมเนียมการโอนลงจากร้อยละ 2.0 เป็น 0.1 ค่าจดทะเบียนจำนองจากร้อยละ 1.0 เป็น 0.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลแก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางภายใต้นโยบายส่งเสริมการลงทุน (BOI) และการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในรูปแบบต่าง ๆ

สำหรับธุรกิจโรงพยาบาล ยังคงมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการจับมือกับองค์กรขนาดใหญ่และบริษัทประกัน การพัฒนาคุณภาพและการให้บริการสำหรับคนไข้ต่างชาติ รวมถึงการเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดโรงพยาบาลผู้สูงอายุเพื่อการฟื้นฟูในระยะยาวอีก 2 แห่งที่แบร์ลิงและวัชรพลในไตรมาส 3 และ 4 ผ่านความร่วมมือกับกลุ่ม Chersery Home โดยตั้งเป้าแผนขยายสู่ 600 เตียงใน 3 ปีข้างหน้า

(นางสาวสุรวีย์ ชัยธำรงค์กุล)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำไตรมาส 1/2567 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 วันที่ 13 พฤษภาคม 2567 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 065 517 3061, 062 196 4708



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

