



PRUKSA  
HOLDING

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

ประจำไตรมาส 3/2567

14 พฤศจิกายน 2567



PSH-CS 26/2567

## ภาพรวมอุตสาหกรรมใน 9 เดือนแรกของปี 2567

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าในกลุ่มระดับกลางถึงล่างที่ยังคงอ่อนแอ แม้ในช่วงที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยจะปรับลดลงร้อยละ 0.25 และนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจที่ออกมา ซึ่งส่งผลบวกไม่มากเท่าที่ควร ปัจจัยหลักที่รื้อฟื้นและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารที่ยังอยู่ในระดับสูง ปัจจัยเหล่านี้ทำให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วง 9 เดือนแรกของปีปรับตัวลดลงร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการหดตัวของทุกผลิตภัณฑ์ โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ที่ปรับตัวลดลงร้อยละ 28 ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท เนื่องจากปัญหากำลังซื้อที่อ่อนแอและได้รับผลกระทบจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้น สำหรับผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมมียอดขายลดลงร้อยละ 14 และ 19 ตามลำดับ โดยทั้งสองผลิตภัณฑ์มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน คือ ยอดขายจากคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทและบ้านเดี่ยวราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทหดตัวลดลงอย่างมาก อย่างไรก็ตาม บ้านเดี่ยวระดับพรีเมียมราคา 15-20 ล้านบาทยังคงขยายตัวสูงถึงร้อยละ 41 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการเปิดโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้น ส่วนยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปรับตัวลดลงในทิศทางเดียวกับยอดขาย ด้านการถือครองคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลของชาวต่างชาติปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 4 โดยลูกค้าจากประเทศจีนยังเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือพม่าและไต้หวัน

ในช่วง 9 เดือนแรกของปีพบว่ามูลค่าโครงการเปิดใหม่รวมลดลงร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะในไตรมาส 3/2567 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่น้อยที่สุดในรอบ 3 ปี เป็นผลมาจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการเพื่อรอดูสถานการณ์และปรับสัดส่วนของสินค้าในมือให้ตรงตามกำลังซื้อของตลาดมากที่สุด เห็นได้จากจำนวนโครงการทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทที่ปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ในขณะที่ผู้ประกอบการเน้นเปิดโครงการบ้านเดี่ยวราคา 15-50 ล้านบาทและคอนโดมิเนียมราคามากกว่า 10 ล้านบาทบนทำเลที่มีศักยภาพเป็นหลัก ส่งผลให้มูลค่าเหลือขายทั้งหมดในตลาดเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวที่มีมูลค่าเหลือขายสูงขึ้นร้อยละ 30 ทั้งนี้ ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมมีมูลค่าเหลือขายค่อนข้างทรงตัวจากการเปิดโครงการใหม่ลดลง

### ธุรกิจโรงพยาบาล

ธุรกิจโรงพยาบาลและเฮลท์แคร์ในประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนประชากรที่อายุมากกว่า 65 ปี ซึ่งคาดว่าจะภายใน 10 ปีข้างหน้าจะมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในประเทศ ซึ่งสะท้อนการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่ทำให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายที่ดึงดูดสำหรับการเข้ารับบริการด้านสุขภาพจากชาวต่างชาติ ทั้งค่าบริการที่ไม่สูง ความสะดวกในการเดินทางเข้าประเทศไทย รวมถึงความน่าสนใจของสถานที่ท่องเที่ยว อาหาร และผู้คนในประเทศ เพื่อตอบรับการเติบโตของอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการต่างเร่งขยายกิจการโรงพยาบาลโดยการเพิ่มบริการการรักษา เพิ่มจำนวนเตียงจากการเปิดโรงพยาบาลใหม่โดยเฉพาะในต่างจังหวัดและจังหวัดในระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) การต่อเติมและปรับปรุงโครงสร้างของโรงพยาบาลเดิม และการเปิดศูนย์การแพทย์เฉพาะทาง เช่น ศูนย์รักษามะเร็งและศูนย์เวลเนส

ช่วงไตรมาส 3 ของปีถือเป็นช่วงไฮซีซั่นของธุรกิจเฮลท์แคร์ เนื่องจากเดือนมิถุนายน-กันยายนเป็นฤดูฝนของประเทศไทยซึ่งทำให้เกิดโรคตามฤดูกาล และชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยทั้งเพื่อการท่องเที่ยวและเพื่อใช้บริการด้านสุขภาพในประเทศไทย ส่งผลให้จำนวนคนไข้ทั้งชาวไทยและต่างชาติเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับสำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 และ 2566

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส	ไตรมาส	เพิ่มขึ้น/	9 เดือนแรก	9 เดือนแรก	เพิ่มขึ้น/
	3/2567	3/2566	(ลดลง)	ปี 2567	ปี 2566	(ลดลง)
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,620	5,306	(12.9)	12,930	16,985	(23.9)
รายได้กิจการโรงพยาบาล	587	474	24.0	1,600	1,325	20.7
รายได้อื่น	536	456	17.6	1,077	1,586	(32.1)
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,743</b>	<b>6,235</b>	<b>(7.9)</b>	<b>15,607</b>	<b>19,896</b>	<b>(21.6)</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,418)	(3,686)	(7.3)	(9,190)	(11,522)	(20.2)
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล	(459)	(397)	15.6	(1,300)	(1,132)	14.9
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>1,867</b>	<b>2,152</b>	<b>(13.3)</b>	<b>5,118</b>	<b>7,243</b>	<b>(29.3)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,162)	(1,376)	(15.6)	(3,340)	(4,009)	(16.7)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	(25)	(36)	(31.2)	(60)	(46)	30.6
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>680</b>	<b>740</b>	<b>(8.1)</b>	<b>1,718</b>	<b>3,187</b>	<b>(46.1)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(204)	(189)	8.0	(596)	(478)	24.5
ส่วนแบ่งกำไร / (ขาดทุน) ของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(29)	30	(195.7)	(41)	31	(234.5)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>446</b>	<b>581</b>	<b>(23.2)</b>	<b>1,081</b>	<b>2,740</b>	<b>(60.6)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(61)	(101)	(40.0)	(288)	(529)	(45.6)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>386</b>	<b>480</b>	<b>(19.6)</b>	<b>793</b>	<b>2,210</b>	<b>(64.1)</b>
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12	88	(86.1)	40	129	(68.7)
<b>กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่</b>	<b>373</b>	<b>392</b>	<b>(4.6)</b>	<b>753</b>	<b>2,082</b>	<b>(63.9)</b>

สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัท พุกงา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้รวมจำนวน 5,743 และ 15,607 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.9 และ 21.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพอุตสาหกรรมโดยรวมที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านของธนาคารพาณิชย์ที่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มลูกค้าสำหรับผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์และกลุ่มลูกค้าผลิตภัณฑ์อื่นในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ในขณะที่รายได้กิจการโรงพยาบาลยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนคนไข้ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

สำหรับรายได้อื่นในช่วงไตรมาส 3/2567 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 17.6 จากการรับรู้กำไรจากการโอนกิจการบางส่วนของบริษัท วิมุต พร็อพเพอร์ตี้ ทงหล่อ จำกัด เข้ากองทุน CapitaLand Wellness ค่าเช่าพื้นที่ของทั้งสองธุรกิจหลัก และรายได้จากการบริหารสภาพคล่อง อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ลดลงร้อยละ 32.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปีก่อนบริษัทฯ มีรายได้พิเศษจากการแลกหุ้นจากการแยกหน่วยธุรกิจฟริคาสท์และการโอนกิจการห้องปฏิบัติการทางการแพทย์ของบริษัท แลปพลัส วัน จำกัด ให้แก่ บริษัท อินโนเวตส์ ไดแอคโนสติกส์ วัน (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีจำนวนรวมกันกว่า 858 ล้านบาท

สำหรับความสามารถในการทำกำไรในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รายงานกำไรขั้นต้นจำนวน 1,867 และ 5,118 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.3 และ 29.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ เป็นผลจากการลดลงของรายได้จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ในขณะที่ธุรกิจโรงพยาบาลยังสามารถสร้างกำไรขั้นต้นเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารถึงแม้ภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2567 มีสัดส่วนการปรับลดลงในอัตราที่น้อยกว่าการลดลงของรายได้ แต่ช่วงไตรมาส 3/2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารปรับลดลงในอัตรา

ที่มากกว่าการลดลงของรายได้สะท้อนถึงมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายและการรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่ต้นทุนทางการเงินใหม่ ส่งผลให้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 มีจำนวน 373 และ 753 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.6 และ 63.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ

### รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์ สำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 และ 2566

รายได้	ไตรมาส 3/2567 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2566 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรกปี 2567 (ล้านบาท)	9 เดือนแรก ปี 2566 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ทาวน์เฮ้าส์	1,388	2,137	(35.1)	4,412	6,581	(33.0)
บ้านเดี่ยว	1,130	1,612	(29.9)	3,360	4,254	(21.0)
คอนโดมิเนียม	1,176	1,527	(23.0)	2,744	6,019	(54.4)
รายได้จากการขายที่ดิน	926	30	3,037.5	2,413	131	1,748.9
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>4,620</b>	<b>5,306</b>	<b>(12.9)</b>	<b>12,930</b>	<b>16,985</b>	<b>(23.9)</b>

ในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 4,620 และ 12,930 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.9 และ 23.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากผลกระทบด้านกำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางซึ่งสะท้อนไปยังความสามารถในการขอสินเชื่อบ้านจากธนาคารในช่วงอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ส่งผลให้รายได้จากทุกกลุ่มผลิตภัณฑ์ในช่วงราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทได้รับผลกระทบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการชะลอขึ้นโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงโควิด-19 ส่งผลให้บริษัทฯ ขาดความต่อเนื่องของการรับรู้รายได้จากการโอนคอนโดมิเนียมเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมียอดโอนกว่า 7 โครงการ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากการโอนโครงการคอนโดมิเนียม โครงการแซปเตอร์วัน ออล รามอินทรา จำนวน 426 ล้านบาท ซึ่งจะมีรายได้เข้ามาต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 4 ควบคู่กับการเริ่มโอนโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่อีก 1 โครงการ และในไตรมาส 3 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินออกไปจำนวน 3 แปลง มูลค่ารวม 926 ล้านบาท

### รายได้ธุรกิจโรงพยาบาล

ตารางที่ 3: รายได้ของธุรกิจโรงพยาบาลแบ่งตามกลุ่มโรงพยาบาล สำหรับไตรมาส 3 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 และ 2566

รายได้	ไตรมาส 3/2567 (ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2566 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	9 เดือนแรกปี 2567 (ล้านบาท)	9 เดือนแรกปี 2566 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้เฉพาะ รพ. วิมุต	328	240	36.7	855	632	35.2
รายได้เฉพาะ รพ. วิมุต-เทพารินทร์	248	216	14.5	713	636	12.0
<b>รายได้จากกิจการโรงพยาบาล</b>	<b>587</b>	<b>474</b>	<b>24.0</b>	<b>1,600</b>	<b>1,325</b>	<b>20.7</b>

ในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาล จำนวน 587 และ 1,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 และ 20.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยแบ่งเป็นรายได้เฉพาะโรงพยาบาลวิมุตจำนวน 328 และ 855 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.8 และ 53.4 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 และ 35.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยในเดือนกันยายนที่ผ่านมาโรงพยาบาลวิมุตสามารถทำรายได้สูงสุดตั้งแต่ก่อตั้งโรงพยาบาลเป็นต้นมา เป็นผลมาจากการเติบโตของจำนวนคนไข้ในและคนไข้นอก การให้บริการ



ตรวจรักษาโรคตามฤดูกาลในช่วงไฮซีซั่นของธุรกิจ และยังได้รับอานิสงค์จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนคนไข้ผ่าตัด คนไข้จากบริษัทประกันเอกชน และคนไข้ต่างชาติในกลุ่ม CLMV ชาวอาหรับ และยุโรปที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการทำตลาดเชิงรุกและการขยายฐานตัวแทนมากขึ้น โดยแผนกที่ทำรายได้สูงสุดในไตรมาส 3/2567 ได้แก่ แผนกศัลยกรรม แผนกเด็ก ศูนย์ตรวจสุขภาพ แผนกฉุกเฉิน และศูนย์กระดูกและข้อ นอกจากนี้ในไตรมาสที่ผ่านมาโรงพยาบาลวิมุต ได้เปิดศูนย์เฉพาะทางด้านศัลยกรรมปรับโครงหน้าและศูนย์ระบบทางเดินปัสสาวะ สำหรับโรงพยาบาลวิมุต-เทพารินทร์ มีรายได้จำนวน 248 และ 713 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.2 และ 44.5 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 และ 12.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยรายได้เพิ่มขึ้นจากการขยายฐานตัวแทน การเพิ่มขึ้นของคนไข้บริษัทประกันเอกชน และเคสอุบัติเหตุฉุกเฉิน นอกจากนี้โรงพยาบาลยังคงส่งเสริมกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่องทั้งการออกแพ็คเกจตรวจสุขภาพประจำปี วัคซีนโรคงูสวัด และศัลยกรรมพลาสติกต่าง ๆ

### **ต้นทุนขายสินค้าและบริการ**

ในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,418 และ 9,190 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.3 และ 20.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายลดลงในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผลกระทบจากสภาวะอุตสาหกรรมในปัจจุบันส่งผลให้ผู้ประกอบการในตลาดมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อเร่งยอดขายและลดระดับสินค้าคงคลังลง นอกจากนี้บริษัทฯ มีการขายที่ดินซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าการพัฒนาอสังหาเพื่อขาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระบายที่ดินที่ยังไม่ถูกนำมาใช้ประโยชน์และเพื่อโอนที่ดินเข้าสู่บริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันในกลุ่มผลิตภัณฑ์ที่พันธมิตรทางธุรกิจมีความเชี่ยวชาญ ในส่วนของต้นทุนกิจการโรงพยาบาลจำนวน 459 และ 1,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 และ 14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยปรับเพิ่มขึ้นตามความสามารถในการสร้างรายได้ของธุรกิจ

### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,162 และ 3,340 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.6 และ 16.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ซึ่งปรับตัวลดลงตามรายได้รวม โดยในไตรมาส 3 มีอัตราการลดลงที่มากกว่าอัตราการลดลงของรายได้ จากการควบคุมค่าใช้จ่ายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย ค่าโฆษณา รวมถึงค่าใช้จ่ายในวันโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจโรงพยาบาลอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรส่งผลให้ภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้

### **ต้นทุนทางการเงิน**

ในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 204 และ 596 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 และ 24.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามจำนวนเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อใช้ลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินมีแนวโน้มปรับลดลงจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในอนาคต

### **กำไร / (ขาดทุน)**

ในไตรมาส 3/2567 และ 9 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทฯ รายงานกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทฯใหญ่ จำนวน 373 และ 753 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.6 และ 63.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามสภาพอุตสาหกรรม ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากการแข่งขันและการใช้กลยุทธ์ด้านราคา การ

เร่งมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นและการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย และผลขาดทุนจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าจากการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก

**ตารางที่ 4: ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566**

	30 กันยายน	31 ธันวาคม		30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2567	2566		2567	2566
	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,840	3,970	เจ้าหนี้การค้า	822	1,222
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	38,298	41,573	หนี้สินอื่น	6,582	5,559
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,694	1,376	<b>รวมหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย</b>	<b>7,405</b>	<b>6,782</b>
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>44,832</b>	<b>46,918</b>	เงินกู้ยืมระยะสั้น	6,112	3,494
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,510	5,889	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,277	657
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18,806	15,741	เงินกู้ยืมระยะยาว	1,298	3,780
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>24,316</b>	<b>21,629</b>	หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,000	7,000
			หุ้นกู้ระยะยาว	4,500	1,000
			<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</b>	<b>17,187</b>	<b>15,931</b>
			<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>24,592</b>	<b>22,713</b>
			<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>42,867</b>	<b>44,119</b>
			ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,689	1,716
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>69,148</b>	<b>68,548</b>	<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>69,148</b>	<b>68,548</b>

หมายเหตุ: งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 69,148 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มาจากการลงทุนเพิ่มในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักและการซื้อที่ดินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 24,592 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 มาจากเงินกู้ยืมธนาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีโครงการที่เปิดขายจำนวน 114 โครงการ (ไม่รวมที่ใกล้ปิดโครงการ) มูลค่ารอขายรวม 60,794 ล้านบาท แบ่งเป็นผลิตภัณฑ์ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 65 โครงการ มูลค่า 25,936 ล้านบาท บ้านเดี่ยวจำนวน 33 โครงการ มูลค่า 20,045 ล้านบาท และคอนโดมิเนียมจำนวน 16 โครงการ มูลค่า 14,813 ล้านบาท

**ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566**

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	30 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>1)</sup>	ร้อยละ	2.91	5.25
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2)</sup>	ร้อยละ	2.02	5.01
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น <sup>3)</sup>	เท่า	0.57	0.51
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>4)</sup>	เท่า	0.36	0.27

หมายเหตุ: 1) คำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีย้อนหลัง 12 เดือนหารด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้

2) คำนวณจาก กำไรสุทธิย้อนหลัง 12 เดือนหารด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

3) คำนวณจาก หนี้สินหารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

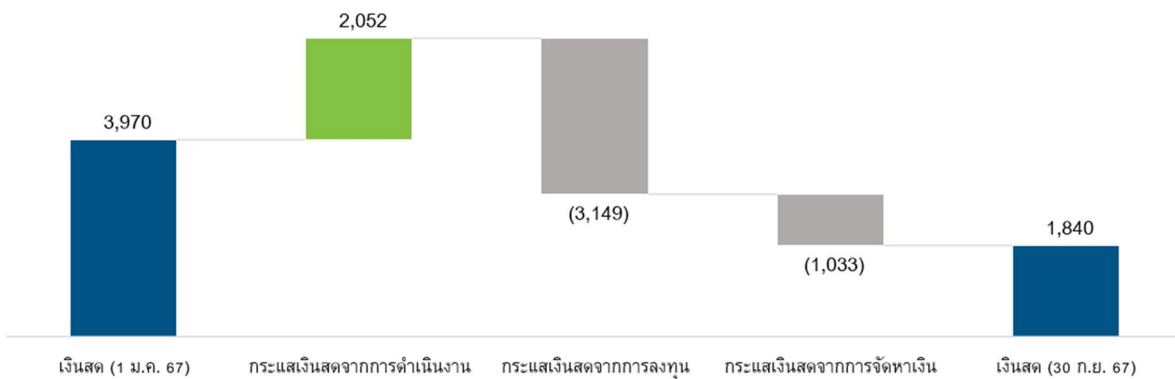
4) คำนวณจาก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ 30 กันยายน 2567 ร้อยละ 2.91 และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 2.02 ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากการลดลงของกำไรสุทธิซึ่งได้รับผลกระทบจากการลดลงของรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.36 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมธนาคารตามกลยุทธ์การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักเพื่อสร้างรายได้ประจำ

### รูปที่ 1: กระแสเงินสดสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

หน่วย: ล้านบาท



ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 3,970 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,052 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 3,149 ล้านบาท ซึ่งเป็นการร่วมลงทุนในกองทุน CapitaLand SEA Logistic กองทุน CapitaLand Wellness และการขยายการลงทุนในโครงการ Wellness Residence ในประเทศไทย ความร่วมมือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์กับ Origin Property และการบริหารสภาพคล่องส่วนเกิน กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,033 ล้านบาท เพื่อใช้ในการชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ยืม และจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือจำนวน 1,840 ล้านบาท

### ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในช่วงไตรมาส 3/2567

บริษัทฯ มุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืน โดยตั้งเป้าลดการปล่อยคาร์บอนให้ได้ร้อยละ 30 ภายในปี 2573 และมุ่งสู่เป้าหมายการเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) ภายในปี 2593 โดยใน 9 เดือนแรกของปีนี้ กลุ่มบริษัทฯ ลดการปล่อยคาร์บอนลงได้แล้วร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีฐานในปี 2565 นอกจากนี้ ยังได้ยกระดับนโยบายจัดซื้อจัดจ้างให้เป็น Green Procurement กำหนดการประเมินคู่ค้าใน 3 มิติด้านความยั่งยืน เพื่อเน้นย้ำถึงความใส่ใจในการคัดเลือกคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจที่ผลิตสินค้าและบริการหรือมีกระบวนการการผลิตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การเลือกนำนวัตกรรมพรีคาสต์คาร์บอนต่ำและกรีนซีเมนต์มาใช้ในการสร้างบ้าน และการเลือกใช้สีทาบ้านที่มีคุณสมบัติในการลดอุณหภูมิภายในบ้าน ช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าให้แก่ผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ได้เร่งขยายธุรกิจสู่การให้บริการด้านการจำหน่าย ติดตั้ง และดูแลรักษาระบบแผงโซลาร์เซลล์ ผ่านแบรนด์ Green Leaf Energy เพื่อเป็นแรงสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาด โดยได้ติดตั้งในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการและกับตัวบ้าน เริ่มที่โครงการเดอะปาล์มเรสซิเดนเชส วัชรพล พร้อมแผนในการขยายไปสู่โครงการอื่น ๆ ต่อไป และเพื่อแสดงความมุ่งมั่นในการพัฒนาบ้านเพื่อความยั่งยืน บริษัทฯ ได้เป็นผู้ริเริ่มขอการรับรองสำหรับการออกแบบบ้านเดี่ยวประหยัดพลังงานตามมาตรฐานสถาบันอาคารสีเขียวไทยประเภทที่อยู่อาศัย Trees-Home เป็นรายแรกของไทยอีกด้วย

**แนวโน้มบริษัทฯ ในไตรมาส 4/2567**

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มุ่งสู่การเปิดโครงการระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์เดอะปาล์ม อีก 3 โครงการ หนึ่งในนั้น ได้แก่ เดอะปาล์ม เรสซิเดนเชส พัฒนาการ ซึ่งเป็นโครงการภายใต้ความร่วมมือกับกองทุน CapitaLand Wellness ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวโครงการแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองอาคารสีเขียวไทย โดยสถาบันอาคารสีเขียวไทย (TGBI) จากการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยนวัตกรรมฟริคาสท์คาร์บอนต่ำ การออกแบบที่ประหยัดการใช้พลังงานภายในบ้าน หรือ Passive Home Design เน้นการสร้างการไหลเวียนของอากาศเพื่อลดอุณหภูมิภายในบ้าน หรือ Natural Ventilation และเพิ่มการถ่ายเทของอากาศด้วยระบบ Active Airflow™ รวมถึงเครื่องฟอกอากาศ ERV เพื่อปรับคุณภาพอากาศภายในห้องนอน หลังการรองรับการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์และเครื่องเก็บพลังงานไฟฟ้า นอกจากนี้ยังเพิ่มบริการด้านการแพทย์และการดูแลสุขภาพแบบองค์รวมจากโรงพยาบาลในเครือ วิมุต รวมถึงการอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยด้วยนวัตกรรมสมาร์ทโฮมผ่านแอปพลิเคชัน MyHaus เพื่อสนับสนุนการเปิดโครงการในรูปแบบเวลเนส เรสซิเดนซ์ สู่อายุ 50 ของโครงการที่เปิดใหม่ทั้งหมดในปี โดยในไตรมาส 4 จะนำเสนอโปรโมชัน "Last Chance โอกาสสุดท้าย" นำบ้านในสต็อกมาปรับราคาในต้นทุนเดิม พร้อมเงื่อนไขการผ่อนชำระร้อยละ 0 จำนวน 12 เดือน เพื่อช่วยเหลือลูกค้าในระดับกลางถึงล่าง รวมถึงการเพิ่มช่องทางการขายผ่านตัวแทนต่างชาติ เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงท้ายปี

สำหรับธุรกิจโรงพยาบาล ให้ความสำคัญกับกลยุทธ์การสร้างศูนย์ความเป็นเลิศ เน้นการตั้งแผนกที่มีผลการดำเนินงานที่ดีภายในโรงพยาบาลมาพัฒนาต่อยอด และเร่งดำเนินการตามแผนการเปิดโรงพยาบาลเฉพาะทางด้านกระดูกวิมุต ทองหล่อ การปรับปรุงโครงการอาคารที่โรงพยาบาลวิมุต-เทพธารินทร์ โดยเพิ่มจำนวนเตียงเพื่อรองรับการขยายตัวของตลาดโดยรวม และเตรียมการเปิดโรงพยาบาลผู้สูงอายุเพื่อการฟื้นฟูที่วิชรพลและแบร็ง ซึ่งจะอยู่ภายใต้การดูแลของกลุ่ม Chersery Home ทั้งนี้ กลุ่มวิมุตยังคงมุ่งเน้นความร่วมมือทางธุรกิจกับพันธมิตรทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อสร้างระบบนิเวศของธุรกิจเฮลท์แคร์ของกลุ่มให้สมบูรณ์ มุ่งเน้นสร้างฐานคนไข้ชาวต่างชาติทั้งชาวอาหรับ จีน กัมพูชา พม่า และเพิ่มตลาดใหม่อย่างประเทศเอธิโอเปียผ่านตัวแทนที่น่าเชื่อถือ และเริ่มทำการตลาดกับกลุ่มคนไข้ต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย (Expatriate) ด้วยเช่นกัน

(นายชยานนท์ หอพัตราภรณ์)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำไตรมาส 3/2567 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2567 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2567 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 065 517 3061, 062 196 4708



ไม่ใช่แค่พัฒนาที่อยู่อาศัย  
แต่เป็น . . . . .  
เพราะเรา ใส่ใจเพื่อทั้งชีวิต “อยู่ดี มีสุข”

