



ผลประกอบการปี 2562 แผนธุรกิจ ปี 2563

21 กุมภาพันธ์ 2563



PRUKSA

ผลประกอบการปี 2562 แผนธุรกิจปี 2563

*คุณสุพัตรา เป้าเปี่ยมทรัพย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)*

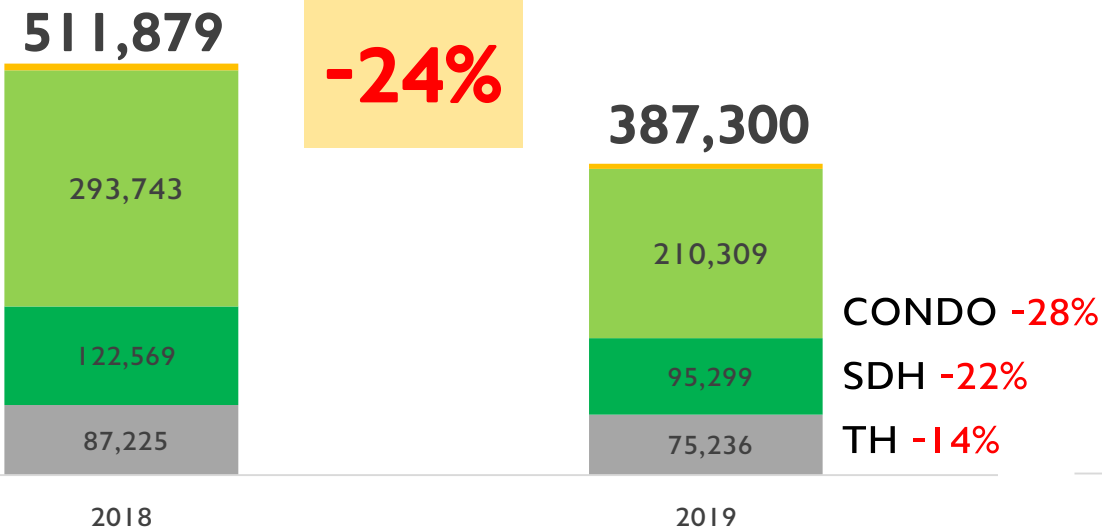


ผลประกอบการปี 2562

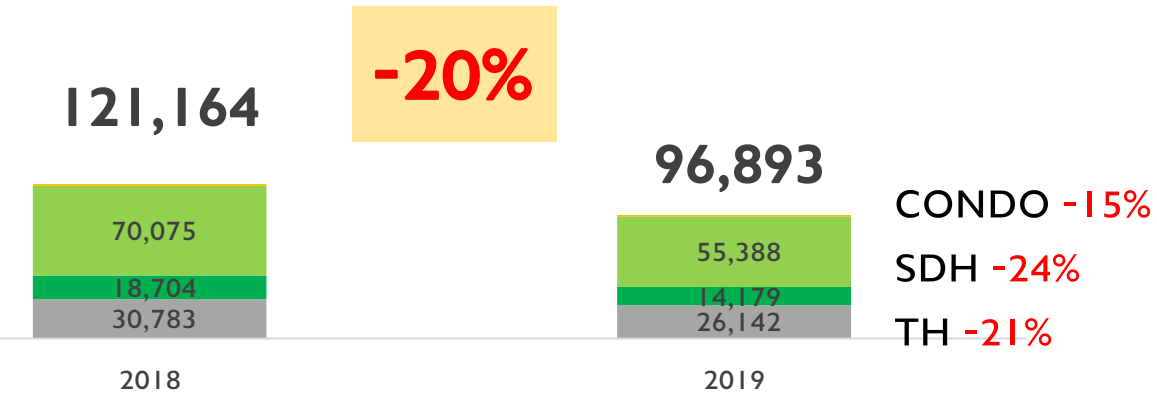
- **ทำ รายได้ และกำไรสุทธิ ได้ดี** ภายใต้สภาวะตลาดชะลอตัว
- **บริหารจัดการต้นทุน** ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- **สร้างแบรนด์ ด้วย คุณภาพสินค้า และ นวัตกรรม** Living Tech
- ความสำเร็จด้าน **ความเป็นเลิศทางการขาย** (Sales Excellences) และ **Data Science**
- **ยอดขายรับรู้รายได้ที่แข็งแกร่ง** หลังใช้นโยบาย Clean Up ยอดขาย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพฯ และปริมณฑล) ปี 2562

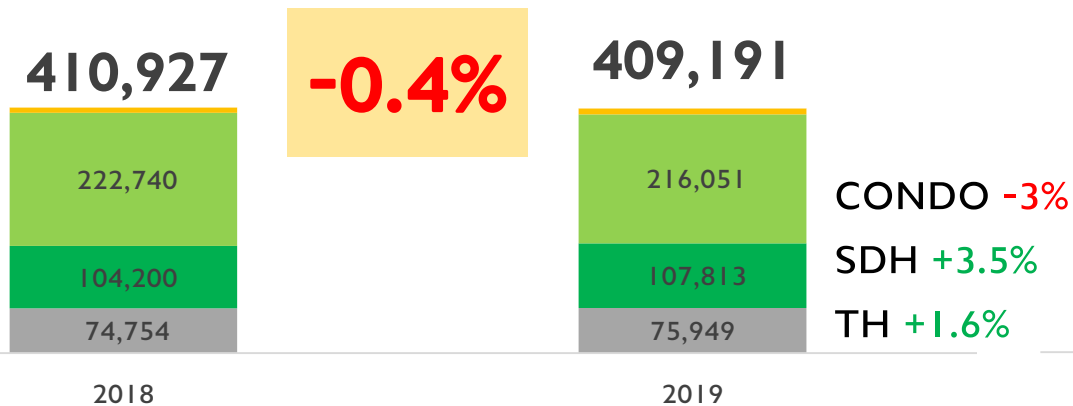
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)



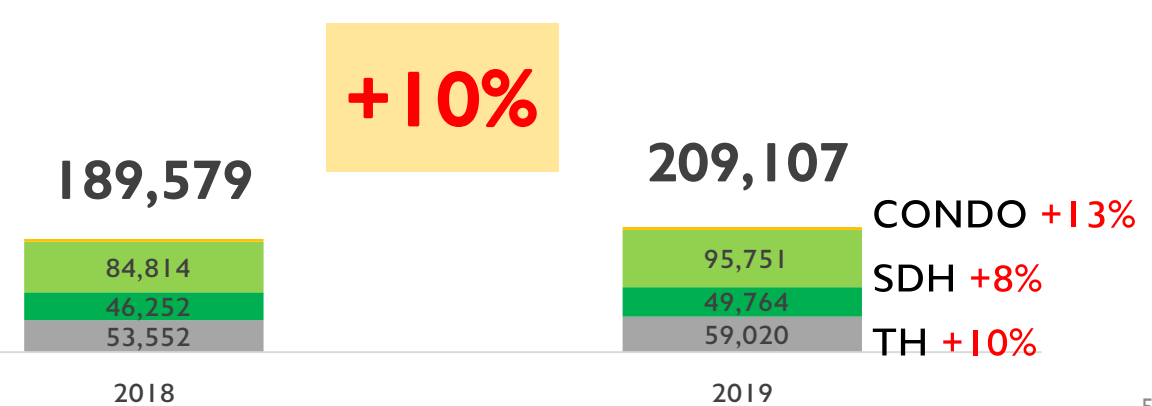
จำนวน (ยูนิต)



ยอนโอน (ล้านบาท)



จำนวนสินค้าคงเหลือ (ยูนิต)



36 โครงการ มูลค่า **41,170** ล้านบาท



ทาวน์เฮาส์ 21 โครงการ
16,500 ล้านบาท



บ้านเดี่ยว 8 โครงการ
9,570 ล้านบาท



คอนโด-แวลู 5 โครงการ
8,440 ล้านบาท



คอนโด-พรีเมียม 2 โครงการ
6,660 ล้านบาท

อัตราการขาย (Take Up Rate) โครงการใหม่



PRUKSA

34%



มากกว่า

ตลาด

33%



ยอดขาย
35,601 ล้านบาท
-30% YoY

Gross Presale 57,574 ล้านบาท

ทาวน์เฮาส์	15,990	-34%
บ้านเดี่ยว	6,447	-34%
คอนโด-แวลู	6,180	-42%
คอนโด-พรีเมียม	6,984	7%

เลื่อนเปิด 3 โครงการ, ยกเลิก 19,630 ล้านบาท, Clean Up ยอดขาย 2,343 ล้านบาท

รายได้
39,885 ล้านบาท
-11.4% YoY

ทาวน์เฮาส์	17,880	-21%
บ้านเดี่ยว	7,783	-13%
คอนโด-แวลู	9,724	-16%
คอนโด-พรีเมียม	4,413	137%
ที่ดิน	85	n.a.

ยอดวางรอรับรู้รายได้ (Backlog) ณ สิ้นปี 2562

ยูนิต : ล้านบาท

ยอดวางรอรับรู้รายได้
29,000 ล้านบาท

	2020	2021	2022	รวม
ทาวน์เฮาส์	1,800	-		1,800
บ้านเดี่ยว	1,000	-		1,000
คอนโด-แวลู	4,700	6,200	2,900	13,800
คอนโด-พรีเมียม	3,400	2,600	6,400	12,400
Total	10,900	8,800	9,300	29,000

ยอด Win Back ทั้งหมด

5,287 ล้านบาท | 5% ของ ยอดขาย

1,716 ยูนิต | 4% ของ ยอดขาย

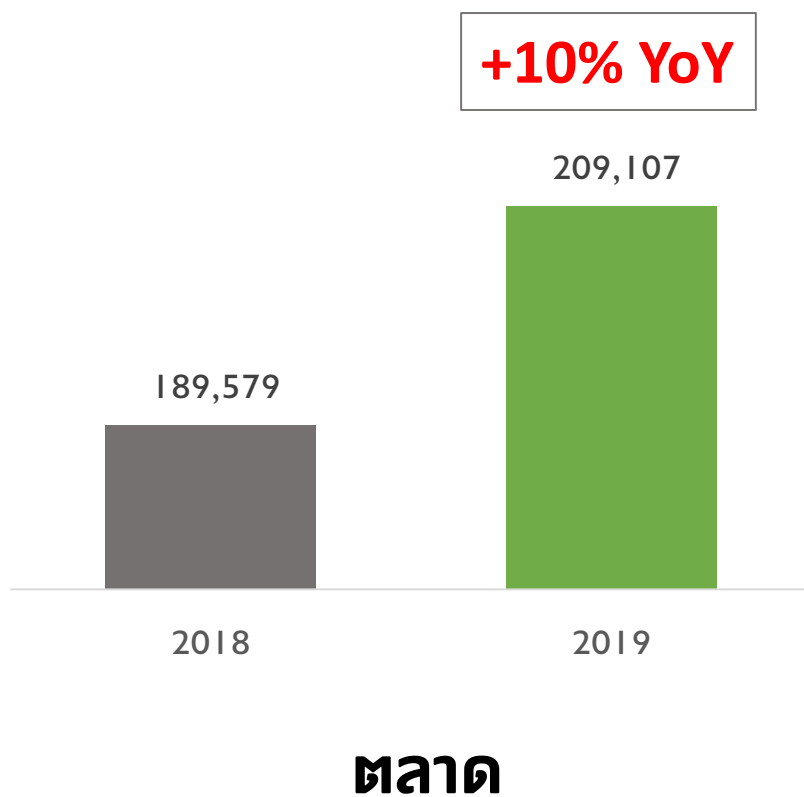
Cross Sales	Cancellation	Credit Smile
3,676 ล้านบาท 1,208 ยูนิต	1,418 ล้านบาท 434 ยูนิต	193 ล้านบาท 74 ยูนิต

โครงการที่เปิดขายอยู่ **189** โครงการ มีมูลค่าที่ยังไม่ได้ขาย **104,700** ล้านบาท

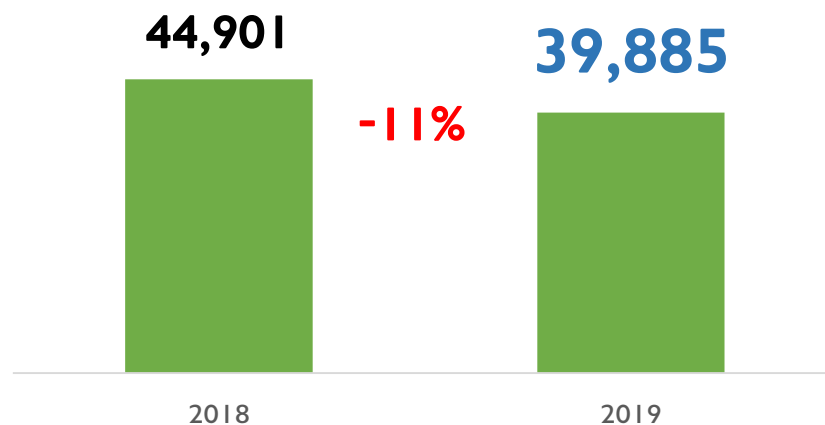
7,739 ยูนิต มีมูลค่าสินค้าคงเหลือ **25,100** ล้านบาท

	ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยว	คอนโด-แวกดู	คอนโด-พรีเมียม	รวม
โครงการที่เปิดขาย	112	45	22	10	189
มูลค่าที่ยังไม่ได้ขาย	49,300	30,700	18,800	5,900	104,700
สินค้าคงเหลือ (ยูนิต)	3,423	833	3,044	439	7,739
สินค้าคงเหลือ (ล้านบาท)	10,800	5,200	7,300	1,800	25,100

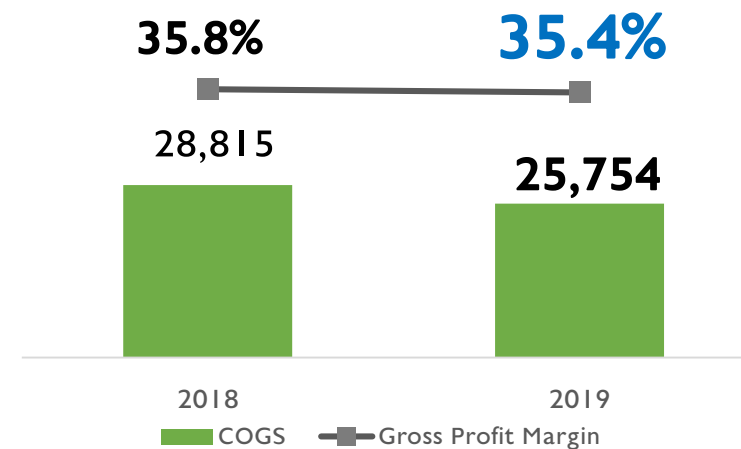
สินค้าคงเหลือของพวกษา **ลดลง 5%** ขณะที่สินค้าคงเหลือในตลาด **สูงขึ้น 10%**



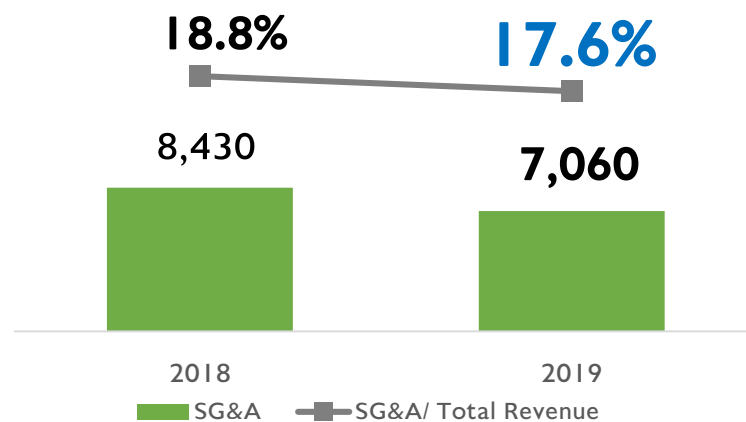
รายได้



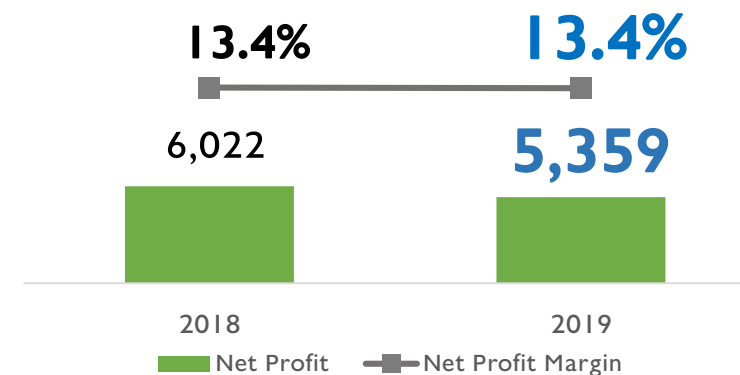
ต้นทุนขาย & อัตราส่วนกำไรขั้นต้น



ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายและการบริหาร



กำไรสุทธิ





แผนธุรกิจ ปี 2563

PRO (+)

- สหรัฐ-จีน เซ็นข้อตกลงการค้าฉบับแรก
- รัฐบาลทุนในโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง
- การผ่อนปรนมาตรการ LTV จากธนาคารแห่งประเทศไทย (เมื่อวันที่ 20 ม.ค. 2563)
- การผ่อนปรนพ.ร.บ.ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ลดภาษี 50-90%)
- อัตราดอกเบี้ยนโยบายค่อนข้างต่ำที่ 1.00%

CON (-)

- เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย ชะลอตัว
- อัตราการว่างงาน เพิ่มขึ้น และหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ สูงต่อเนื่อง
- ราคาน้ำมันสูงขึ้น จากสถานการณ์สหรัฐและอิหร่าน
- การระบาดขง ไวรัสโควิด 19

5 KEY AREAS OF FOCUS



**1. STRENGTHEN
CORE BUSINESS**



**2. INNOVATION
& DATA TECH**



**3. ASSET
MANAGEMENT**



**4. RECURRING
INCOME**



**5. BOTTOM
LINE**

I. STRENGTHEN CORE BUSINESS

เปิดโครงการใหม่ **30** โครงการ มูลค่า **36,000** ล้านบาท



ทาวน์เฮาส์ 18 โครงการ
15,600 ล้านบาท



บ้านเดี่ยว 6 โครงการ
6,400 ล้านบาท



คอนโด-แวลู 4 โครงการ
6,700 ล้านบาท



คอนโด-พรีเมียม 2 โครงการ
7,300 ล้านบาท

รักษาตลาดเดิม และขยายไปยังเซ็กเมนต์ที่สูงขึ้น



ทาวน์เฮาส์ รักษาตลาดเดิม
<3 ล้านบาท

ขยายไปยัง **3-5 ล้านบาท**

บ้านเดี่ยว รักษาตลาดเดิม
3-5 ล้านบาท

ขยายไปยัง **5-15 ล้านบาท**

แบรนด์ และนวัตกรรมสินค้า



ออกแบบ **สินค้า**
ฟังก์ชัน และ IOT
เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์
ของลูกค้า

ยอดขายรอรับรู้รายได้ที่แข็งแกร่งของโครงการแนวสูง



- เน้นขาย **Inventory**
- **เน้นกลุ่ม Real Demand:** เปิดโครงการเกรด AA ที่มีศักยภาพและความต้องการสูง
- ยกระดับ **Construction Approval Standard** & ควบคุม **Down Payment**
- **เปิดเฟส** ครึ่งปีหลังปี 2563

โครงการไฮไลต์ : ทาวน์เฮาส์

The Connect City Townhome
 ทาวน์โฮมรูปแบบใหม่ สไตล์ European Contemporary
 ออกแบบภายใต้แนวคิด Modish Real Living ยกระดับทุกแนวคิดการอยู่อาศัยสไตล์คนเมือง
 ให้เชื่อมต่อทุกมิติการใช้ชีวิตในแบบคุณ

THE CONNECT | รามอินทรา กม.8

Grand Opening 22-23 ก.พ. 2563

มูลค่าโครงการ 1,137 ล้านบาท
 จำนวนยูนิต 377 ยูนิต

สินค้า

- ทาวน์โฮม 1 ที่จอดรถ 190 ยูนิต ราคา 2.80 ล้านบาท
- ทาวน์โฮม 2 ที่จอดรถ 187 ยูนิต ราคา 3.20 ล้านบาท



โครงการไฮไลต์ : ทาวน์เฮาส์



THE CONNECT | บางนา-ศรีวารี

Grand Opening มี.ย. 2563

เดอะ คอนเนค I :

- มูลค่าโครงการ 1,380 ล้านบาท
- จำนวน 481 ยูนิต
- ทาวน์โฮม 1 ที่จอดรถ 255 ยูนิต ราคา 2.40 ล้านบาท
- ทาวน์โฮม 2 ที่จอดรถ 226 ยูนิต ราคา 2.70 ล้านบาท

เดอะ คอนเนค II :

- มูลค่าโครงการ 1,380 ล้านบาท
- จำนวน 481 ยูนิต
- Compact House 289 ยูนิต ราคา 3.00 ล้านบาท
- บ้านแฝด 110 ยูนิต ราคา 4.00 ล้านบาท



โครงการไฮไลต์ : ทาวน์เฮาส์



PATIO | เสนานิคม - รัชโยธิน

Grand Opening ส.ค. 2563

มูลค่าโครงการ 777 ล้านบาท
จำนวน 56 ยูนิต

สินค้า

- ทาวน์โฮม 4 ชั้น 34 ยูนิต ราคา 14.59 ล้านบาท
- ทาวน์โฮม 3 ชั้น 22 ยูนิต ราคา 9.90 ล้านบาท



โครงการไฮไลท์ : บ้านเดี่ยว



PASSORN

ดอนเมือง- ธุปะเตมีย

Good Location : Nearby Tollway & Commercial

Good Product : 4 ห้องนอน & Universal design

เช็กเริ่มต้น 5-7 ล้านบาท, มูลค่า 1,340 ล้านบาท

Launch Q1 2020



THE PALM

แจ้จ๊อด - ชัยพฤกษ์

Good location : Private avenue (Hokankathai Rd.)

Good product : Spacious & Connecting usable area

เช็กเริ่มต้น 5-7 ล้านบาท, มูลค่า 1,630 ล้านบาท

Launch Q2 2020



THE PALM

บางนา - วังทอง

Good location : Connect to Motorway - CBD

Good Facility : Grand Club house

Good product : New elegant design & Private Living (86 ยูนิตเท่านั้น)

เช็กเริ่มต้น > 15 ล้านบาท, มูลค่า 1,460 ล้านบาท

Launch Q3 2020



THE TREE Victory Monument

Excellent Product : Helical Facility (6 floors)
Best Location (700 to BTS Victory Monument)

เช็กเมนต์ 5-7 ล้านบาท

มูลค่าโครงการ 1,350 ล้านบาท 254 ยูนิต

Launch Q1 2020



THE PRIVACY No. 54

Best in Class Product
Best Location (300 m. to BTS On Nut)
Bang Kachao River View

เช็กเมนต์ 3-5 ล้านบาท

มูลค่าโครงการ 2,700 ล้านบาท 546 ยูนิต

Launch Q3 2020



plum condo Sukhumvit 97.1

Good value segment 2 MB
Best Location (550 m to BTS Bangchak)

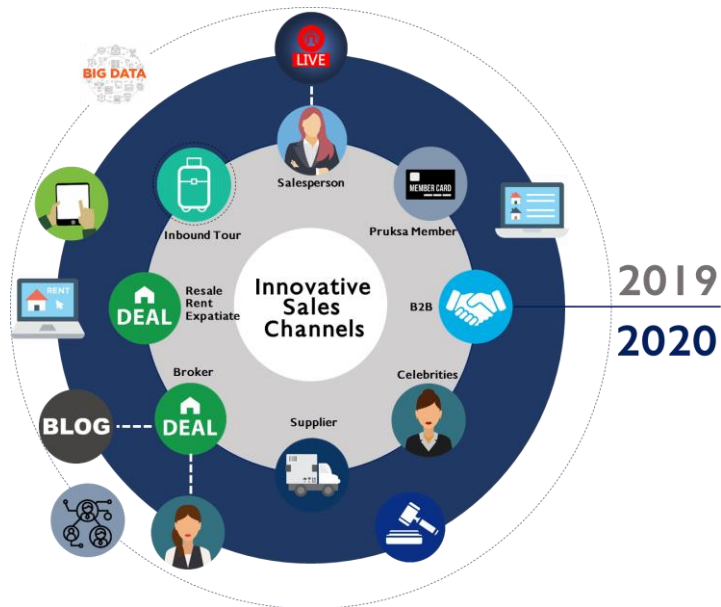
เช็กเมนต์ 2 ล้านบาท

มูลค่าโครงการ 950 ล้านบาท 425 ยูนิต

Launch Q2 2020

2. INNOVATION & DATA TECH

SALE INNOVATION



- ใช้ช่องทางออนไลน์ และ E-Commerce
- ช่องทางการขายรูปแบบใหม่

DATA TECH In SALE & MARKETING



- สินค้า – โปรโมชั่น – โมเดลการแนะนำธนาคารสำหรับลูกค้า
- Data Science สำหรับ Win-Back เฟส 2
- พัฒนา data science เพิ่มขึ้น สำหรับ Win-Back
- Digital Marketing ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. ASSETS MANAGEMENT

ลดสินค้าคงเหลือ



- ลด Inventory ~ 7,000 ยูนิต
- ลดจำนวนโครงการที่กำลังจะปิดการขาย

ควบคุมการก่อสร้าง



- ทำให้การก่อสร้างที่อยู่ระหว่างสร้างรัดกุมขึ้น และ ควบคุมวัสดุการก่อสร้าง
- ยกระดับมาตรฐานการอนุมัติการก่อสร้างอาคารสูง

กลยุทธ์ที่ดิน



- เน้นที่ดิน Grade AA
- ที่ดิน 5 plots มูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท

4. RECURRING INCOME

พรีคาสท์ กลายเป็น รายได้ต่อเนื่อง (RECURRING INCOME)



- ใช้ศักยภาพของโรงงานพรีคาสท์อย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อสร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income)
- ปรับโรงงานพรีคาสท์ให้เป็น Business Unit โดยขายให้กับ Third-party

5. BOTTOM LINE

บริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ได้กำไรสูงขึ้น

BOTTOM LINE



- ลดต้นทุน
 - Reduce fat
 - Value engineering (VE)
 - Common parts system
 - Overhead cost control
- เพิ่มประสิทธิภาพกอง A&P
 - ใช้สื่อดิจิทัลมากขึ้น



ยอดขาย **38,000** ล้านบาท รายได้ **40,000** ล้านบาท
 เปิดโครงการใหม่ **30** โครงการ มูลค่า **36,000** ล้านบาท

	ทาวน์เฮาส์	บ้านเดี่ยว	คอนโด-แวลู	คอนโด-พรีเมียม	รวม
โครงการใหม่ (ยูนิต)	18	6	4	2	30
มูลค่าโครงการใหม่ (ล้านบาท)	15,600	6,400	6,700	7,300	36,000
ยอดขาย (ล้านบาท)	16,500	9,000	9,000	3,500	38,000
รายได้ (ล้านบาท)	16,500	9,000	10,400	4,100	40,000

Thank You

ข้อมูลการนำเสนอชุดนี้จัดทำขึ้นโดย บริษัท พฤกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ข้อมูลการนำเสนอชุดนี้มีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามกลยุทธ์การบริหารงาน ความเชื่อมั่น และการคาดการณ์ ดังนั้น บริษัทฯ ไม่รับรองหรือยืนยันความถูกต้อง ความครบถ้วน หรือ ความเหมาะสมของข้อมูลที่ปรากฏในข้อมูลการนำเสนอชุดนี้ ข้อมูลที่ปรากฏใน การนำเสนอชุดนี้ไม่ถือว่าการให้คำปรึกษา หรือข้อเสนอ หรือข้อเสนอแนะเพื่อการลงทุน ผู้รับข้อมูลจึงควรพิจารณาข้อมูลจากข้อมูลการนำเสนอชุดนี้และจากแหล่งข้อมูลอื่นอย่างรอบคอบ และโปรดใช้ดุลยพินิจของท่านสอบทานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ก่อนตัดสินใจในการทำธุรกรรมใด ๆ ทั้งนี้ ผู้รับข้อมูลห้ามนำข้อมูลไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่ปรากฏในรายงานนี้ไปใช้โดยไม่มีอำนาจ ทำซ้ำ หรือแจกจ่าย โดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ ก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สงวนสิทธิ์ที่จะทำการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในข้อมูลการนำเสนอชุดนี้ ได้โดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้า บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใด ๆ ในเนื้อหาหรือการใช้ความเห็นหรือข้อความใด ๆ ในข้อมูลการนำเสนอชุดนี้