

ถอดบทเรียนการปรับตัว พกษา ไฮลдинг กลยุทธ์บริหารพอร์ต และสร้างรายได้ใหม่ปี 2569

ในช่วงปี 2568 ที่ผ่านมา ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายด้าน โดยเฉพาะปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินยกระดับความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สถานการณ์นี้กระทบโดยตรงต่อกลุ่มผู้ซื้อบ้านในระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีอัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวในระดับสูง ยังเป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอการซื้อออกไป ท่ามกลางสภาวะตลาดที่มีความผันผวนเช่นนี้ พกษา ไฮลдинг เลือกที่จะปรับสมดุลในการดำเนินงานเพื่อรักษาความแข็งแกร่งขององค์กร บริษัทรายงานรายได้รวมในปี 2568 อยู่ที่ 14,983 ล้านบาท แม้จะเป็นตัวเลขที่ลดลง 29% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่สิ่งที่สะท้อนถึงประสิทธิภาพการบริหารจัดการคือความสามารถในการรักษาอัตรากำไรขั้นต้น (GPM) ไว้ได้ในระดับสูงถึง 33.3% การรักษาระดับกำไรขั้นต้นขณะที่ตลาดมวลงรวมกำลังซบเซาเป็นผลมาจากการตัดสินใจปรับเปลี่ยนสัดส่วนสินค้าในพอร์ตโฟลิโอให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อจริง และการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย ตัวเลขเหล่านี้แสดงให้เห็นว่า พกษาให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเงินทุนและสภาพคล่องอย่างระมัดระวัง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ครั้งใหม่ในปี 2569 ต่อไป

การปรับตัวเพื่อรักษาเสถียรภาพ ความสำเร็จของพกษาในปี 2568 เกิดจากการตัดสินใจปรับเปลี่ยนโครงสร้างธุรกิจอย่างรวดเร็วเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจจริง โดยมีประเด็นสำคัญที่น่าสนใจดังนี้

****การปรับพอร์ตสินค้าให้ตรงกลุ่มเป้าหมาย (Reshaping Portfolio)** พกษาเลือกใช้วิธีลดสัดส่วนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคา

ต่ำกว่า 3 ล้านบาทลง เนื่องจากกลุ่มนี้มียอดขายคงค้างและประสบปัญหาการขอสินเชื่อได้ยาก บริษัทเลือกหันไปให้ความสำคัญกับการเปิดตัวโครงการในระดับกลางถึงบน (Mid-to-Premium) แทน โดยในปีที่ผ่านมา มีการเปิดตัวโครงการกลุ่มนี้สูงถึง 45% การย้ายจุดโฟกัสไปหาลูกค้าที่มีความพร้อมทางการเงินช่วยให้บริษัทบริหารจัดการยอดขายได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

****การรักษาวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด (Financial Resilience)** แม้รายได้รวมจะมีการปรับตัวลดลงตามสภาพตลาด แต่บริษัทสามารถทำกำไรขั้นต้น (GPM) ได้ถึง 33.3% ตัวเลขนี้สะท้อนถึงการเลือกทำโครงการที่มีคุณภาพและให้ผลตอบแทนสูงแทนการเน้นปริมาณเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้บริษัทยังรักษาอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Gearing Ratio) ไว้ที่ระดับ 0.28 เท่า ซึ่งเป็นระดับที่ต่ำมาก การรักษาสภาพคล่องเช่นนี้ทำให้องค์กรมีความพร้อมในการเผชิญกับความไม่แน่นอนได้เป็นอย่างดี

****การบริหารจัดการที่ดินและสินทรัพย์ (Asset Management)** บริษัทดำเนินการคัดเลือกที่ดินเปล่าที่ไม่ได้อยู่ในแผนการพัฒนาหลัก (Non-core Land Bank) ออกมาขายจำนวน 12 แปลง เพื่อนำเงินทุนกลับมาสร้างสภาพคล่องและลดภาระในการถือครองสินทรัพย์ที่ยังไม่สร้างรายได้ การดำเนินการนี้เป็นการเปลี่ยนทรัพย์สินให้กลายเป็นกระแสเงินสด เพื่อนำไปต่อยอดในธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ต่อเนื่องได้อย่างรวดเร็วกว่าเดิม

(ที่มา : MarketingOops!)

บริษัท ไทย เซล จำกัด

วันที่ 19 มีนาคม 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2569
เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของบริษัท

ด้วยคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2569 ในวันที่ 27 มีนาคม 2569 เวลา 9:00 น. ณ บ้านเลขที่ 80/58 หมู่ที่ 7 ตำบลราไวย์ อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

- พิจารณารับรองรายงานประชุมวิสามัญครั้งที่ 2/2569
- พิจารณาอนุมัติงบดุลและบัญชีของบริษัท
- พิจารณารายงานการชำระบัญชีของบริษัท
- พิจารณาเสร็จการชำระบัญชีของบริษัท
- พิจารณาเรื่องอื่นๆ(ถ้ามี)

ดังนั้น จึงขอเชิญเชิญท่านผู้ถือหุ้นไปประชุมตามวันเวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น โดยพร้อมเพรียงกันด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
(นาง ศรีสว่าง ธาธาวุฒิ)
ผู้ชำระบัญชี



แบบ พ.๒

หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียน
ตามพระราชบัญญัติจดทะเบียนการพิมพ์ พุทธศักราช ๒๕๕๐

เลขทะเบียน ๙๙๙ ๕๕๕ ๒๘๖๐

หนังสือสำคัญนี้ออกให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัด โดย นางสาวพรพรรณ เตชานุวัตร์
เลขประจำตัวประชาชน ๓ ๑๐๐๘ ๐๐๖๖๔ ๙๓ ๖ เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย อายุ ๓๕ ปี อาชีพ นักธุรกิจ
ถิ่นที่อยู่บ้านเลขที่ ๔๖๗/๔ หมู่ที่ - ซอย - ถนน บางแวก
แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เป็น เจ้าของ หนังสือพิมพ์ชื่อ Prakard365 ประกาศ365

มีวัตถุประสงค์ เพื่อเผยแพร่ข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับ ด้านเศรษฐกิจ ธุรกิจ บัญชี สังคม และลงประกาศ

ภาษาที่หนังสือพิมพ์จะออก ภาษาไทยชนิดของหนังสือพิมพ์ที่ออก เป็นแผ่นระยะเวลาที่ออกหนังสือพิมพ์ รายวันชื่อสำนักงานของหนังสือพิมพ์ บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัดตั้งอยู่ ณ ที่ - เลขที่ ๔๖๗/๑ หมู่ที่ - ซอย -
ถนน บางแวก แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานครชื่อสำนักงานของผู้โฆษณา บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัดตั้งอยู่ ณ ที่ - เลขที่ ๔๖๗/๑ หมู่ที่ - ซอย -
ถนน บางแวก แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานครชื่อโรงพิมพ์ที่พิมพ์ บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัดตั้งอยู่ ณ ที่ - เลขที่ ๔๖๗/๑ หมู่ที่ - ซอย -
ถนน บางแวก แขวง / ตำบล บางไผ่ เขต / อำเภอ บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือพิมพ์ฉบับนี้	<u>นางสาวพรพรรณ เตชานุวัตร์</u>	เป็นผู้พิมพ์
	<u>นางสาวพรพรรณ เตชานุวัตร์</u>	เป็นผู้โฆษณา
	<u>นางสาวพรพรรณ เตชานุวัตร์</u>	เป็นบรรณาธิการ
	<u>บริษัท ชัมเมอร์บี จำกัด</u>	เป็นเจ้าของกิจการหนังสือพิมพ์

ออกให้ตั้งแต่วันที่ ๑๗ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๖๐
(ลงชื่อ)นางสาวกนกอร ศักดาเดช

ผู้อำนวยการสำนักหอสมุดแห่งชาติ

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการพิมพ์สำหรับจังหวัด กรุงเทพมหานคร