



6. โครงการอนาคต

บริษัทฯ มีโครงการในอนาคตที่สำคัญหลายโครงการที่จะผลักดันให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ มีการดำเนินงานมีความครบวงจรในธุรกิจการให้บริการเพื่อสุขภาพและมุ่งเน้นการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มรายได้ ผลกำไรและอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสร้างความมั่นคงทางธุรกิจโดยบริษัทฯ มีโครงการในอนาคตที่จะผลักดันให้เกิดขึ้นจากการวางแผนการใช้จ่ายเงินบางส่วนจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชน

บริษัทฯ ได้วางแผนการขยายการลงทุนในโครงการต่างๆ ประกอบด้วยโครงการระยะสั้น 2 โครงการ และโครงการระยะยาว 1 โครงการ รวมเป็น 3 โครงการ โดยโครงการระยะสั้นประกอบด้วย (6.1) โครงการอาคารศูนย์การแพทย์ประกันสังคมลาดพร้าว (6.2) โครงการสถานพักฟื้นและดูแลผู้สูงอายุลาดพร้าว โดยโครงการในระยะยาวคือ (6.3) โครงการโรงพยาบาลลาดพร้าวลำดับลูกกาส่วนแรก (Phase 1) โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังนี้

โครงการในระยะสั้น

6.1 โครงการอาคารศูนย์การแพทย์ประกันสังคมลาดพร้าว

บริษัทฯ มีการกำหนดแผนในการสร้างอาคารศูนย์การแพทย์ประกันสังคม เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของผู้ใช้บริการของกลุ่มประกันสังคม โดยปัจจุบันโรงพยาบาลฯ มีผู้ประกันตนมาเลือกลงทะเบียนกับทางโรงพยาบาลฯ เฉลี่ย 148,910 คน ในปี 2557 และ 148,970 คน ในช่วง 6 เดือนแรก ปี 2558 ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับโควต้าสูงสุดที่โรงพยาบาลฯ ได้รับจากสำนักงานประกันสังคมจำนวน 149,500 คน บริษัทฯ จึงมีแผนในการสร้างอาคารดังกล่าว เพื่อขอขึ้นทะเบียนเพิ่มจำนวนโควต้าจากสำนักงานประกันสังคมเพิ่มเติม โดยจะสร้างอาคารสูง 6 ชั้น บนพื้นที่เช่าขนาด 1-1-18 ไร่ ซึ่งเดิมเป็นที่ดินเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวมีกำหนดอายุสัญญาเช่า 30 ปี ใช้งานไปแล้ว 2 ปี สิ้นสุดสัญญาวันที่ 31 มีนาคม 2586 สำหรับโครงสร้างอาคารชั้นที่ 1-4 เป็นพื้นที่สำหรับผู้ป่วยนอก (OPD) ของผู้ใช้บริการประกันสังคม ซึ่งจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการให้บริการ ทั้งในด้านพื้นที่ในการรองรับการให้บริการที่เพิ่มมากขึ้นและการรองรับอุปกรณ์และเครื่องมือทางการแพทย์ที่ทันสมัยเพิ่มเติม นอกจากนี้ในชั้นที่ 5-6 เป็นพื้นที่สำหรับรองรับผู้ป่วยใน (IPD) ของผู้ใช้บริการประกันสังคม โดยเป็นห้องพักรักษาผู้ป่วย ซึ่งมีจำนวนเตียงรวม 30 เตียง บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในปี 2558 และคาดว่าจะเสร็จสิ้นและเปิดดำเนินการได้ในปี 2560

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าจะใช้งบประมาณการลงทุนจากส่วนของทุนทั้งหมด และได้กำหนดงบประมาณลงทุนรวมประมาณ 150 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) โดยมีรายละเอียดของการลงทุนดังนี้

รายละเอียดการลงทุน	จำนวนเงินโดยประมาณ (บาท)
1. โครงสร้างอาคาร	70,000,000
2. งานระบบ	20,000,000
3. งานตกแต่งภายใน	30,000,000
4. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์สำนักงาน	10,000,000
5. ระบบสารสนเทศ	10,000,000
6. เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์	10,000,000
รวมทั้งสิ้น	150,000,000

นอกจากนี้ ส่วนของพื้นที่ที่ให้บริการแก่ผู้ป่วยประกันสังคมในปัจจุบัน บริเวณอาคาร 1 ของโรงพยาบาลฯ โดยหลังจากการสร้างอาคารศูนย์การแพทย์ประกันสังคมเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะปรับปรุงพื้นที่บริเวณดังกล่าว เพื่อรองรับการเติบโตของกลุ่มผู้ใช้บริการทั่วไปของโรงพยาบาลฯ รวมทั้งพัฒนาศักยภาพการรักษาทางการแพทย์เฉพาะทาง เพื่อก้าวสู่ความเป็นเลิศทางการแพทย์ในแต่ละกลุ่มสาขาโรคต่อไป

6.2 โครงการสถานพักฟื้นและดูแลผู้สูงอายุลาดพร้าว

เพื่อให้การบริการครอบคลุมถึงการให้บริการทางการแพทย์และการรักษาพยาบาลอย่างครบวงจร รวมถึงการรองรับการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรของประเทศไทยที่จะเข้าสู่ภาวะประชากรผู้สูงอายุ บริษัทฯ จึงมีแผนในการสร้างสถานพักฟื้นและดูแลผู้สูงอายุลาดพร้าว ซึ่งจะให้บริการดูแลและพัฒนาคุณภาพของผู้สูงอายุทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติโดยแพทย์เฉพาะทาง พยาบาล ตลอดจนนักกายภาพบำบัดที่มีประสบการณ์ในการดูแลอย่างใกล้ชิด พร้อมเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัย ปลอดภัย เพื่อให้การรักษาและการพัฒนาฟื้นฟูสุขภาพเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด นอกจากนั้นศูนย์ดังกล่าวยังมีโปรแกรมดูแลสุขภาพผู้สูงอายุ และโปรแกรมการดูแลโภชนาการที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุอีกด้วย

โดยสถานพักฟื้นและดูแลผู้สูงอายุดังกล่าว จะตั้งอยู่บนเนื้อที่กว่า 1 ไร่ เป็นอาคารสูง 5 ชั้น โดยชั้นที่ 1 เป็นส่วนของห้องสนทนา การพักผ่อนกลางแจ้ง และห้องรับประทานอาหารของผู้สูงอายุ และชั้นที่ 2-5 จะเป็นห้องพักผู้สูงอายุ จำนวน 50 เตียง โดยบริษัทฯ คาดว่าจะใช้งบประมาณการลงทุนจากส่วนของทุนทั้งหมดและได้กำหนดงบประมาณการลงทุนประมาณ 157 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการลงทุนดังนี้

รายละเอียดการลงทุน	จำนวนเงินโดยประมาณ (บาท)
1. ที่ดิน	36,000,000
2. อาคารและระบบสาธารณูปโภค	95,000,000
3. ตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	15,000,000
4. เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์	10,000,000
5. ระบบสารสนเทศและคอมพิวเตอร์	1,000,000
รวมทั้งสิ้น	157,000,000

สำหรับโครงการดังกล่าวคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2559 และจะสามารถดำเนินการได้ในปี 2561

โครงการในระยะยาว

6.3 โครงการโรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกา

เนื่องจากบริเวณอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีการขยายตัวของชุมชนอย่างรวดเร็ว และมีแนวโน้มความเจริญต่อเนื่องทั้งในส่วนของที่อยู่อาศัย และโครงการบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้นจำนวนมาก นอกจากนั้นยังมีการขยายตัวของอาคารพาณิชย์และโรงงานอุตสาหกรรม ที่มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการเดินทางยังสามารถทำได้โดยสะดวก ทั้งจากถนนรังสิต-นครนายก ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนลำลูกกา รวมถึงโครงการสาธารณูปโภคภาครัฐในอนาคต (ทางด่วนสายรวมอินทรา-วงแหวน-ลำลูกกา) จึงจัดเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสำหรับการลงทุนในอนาคต ในขณะที่ในปัจจุบันยังไม่มีสถานพยาบาลเอกชนที่มีคุณภาพเพียงพอสำหรับรองรับการให้บริการกลุ่มผู้ใช้บริการในพื้นที่ดังกล่าว บริษัทฯ จึงริเริ่มโครงการโรงพยาบาลเครือข่าย คือ โรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยจะดำเนินการผ่านบริษัทย่อย คือ LP2 โดยจะเป็นโรงพยาบาลที่ให้การรักษาคนไข้ทั่วไปและเปิดรับโควตาประกันสังคม



โครงการโรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกา แบ่งเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรก (Phase 1) เป็นอาคารโรงพยาบาล 12 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารหลักที่จะให้บริการผู้ป่วยนอก (OPD) และผู้ป่วยใน (IPD) ขนาด 180 เตียง และส่วนที่ 2 (Phase 2) เป็นอาคารโรงพยาบาล 12 ชั้นซึ่งจะเป็นอาคารผู้ป่วย IPD และห้องพักรักษาผู้ป่วยขนาด 120 เตียง โดยบริษัทจะเริ่มก่อสร้างและดำเนินการโครงการใน Phase 1 ก่อน

สำหรับโครงการใน Phase 1 บริษัท ได้ตั้งงบประมาณลงทุนประมาณ 600 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของการลงทุนทั้งโครงการดังนี้

รายละเอียดการลงทุน Phase 1 (ปี2560-2561)	จำนวนเงินโดยประมาณ (บาท)
1. ที่ดิน	60,000,000
2. อาคารและระบบสาธารณูปโภค	390,000,000
3. เครื่องมือและอุปกรณ์ทางการแพทย์	120,000,000
4. ตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	15,000,000
5. ระบบสารสนเทศและคอมพิวเตอร์	10,000,000
6. ยานพาหนะ	5,000,000
รวมทั้งสิ้น	600,000,000

เบื้องต้นบริษัท คาดว่าจะใช้เงินจากส่วนของทุนร้อยละ 50 และเงินกู้จากสถาบันการเงินร้อยละ 50 ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะเริ่มดำเนินการลงทุนใน Phase 1 โดยจะดำเนินการก่อสร้างในปี 2560 และจะสามารถเปิดดำเนินการได้ในปี 2562

บริษัท ได้ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนดังกล่าว โดยมีการศึกษาทั้งด้านภาวะอุตสาหกรรม การขยายตัวในโรงงานบริเวณใกล้เคียง และภาวะตลาด ลักษณะกลุ่มประชากรและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในบริเวณนั้น รวมถึงความคุ้มค่าทางธุรกิจ และด้านอื่นๆ

จากการศึกษาและสำรวจข้อมูลพบว่าการเติบโตของธุรกิจทางการแพทย์ยังคงเติบโตต่อเนื่อง ประกอบกับการวิเคราะห์คู่แข่งและส่วนแบ่งทางการตลาด โดยวิเคราะห์จุดแข็ง จุดอ่อนของแต่ละโรงพยาบาลในพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งพบว่าบริษัท มีความเป็นไปได้ในการสร้างโรงพยาบาลแห่งใหม่ในพื้นที่ดังกล่าว โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังต่อไปนี้

1. แนวโน้มการเติบโตของประชากรในพื้นที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

- สถิติจำนวนประชากร ของกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย พบว่าบริเวณพื้นที่อำเภอคลองหลวง และบริเวณใกล้เคียง ซึ่งประกอบไปด้วย อำเภอลำลูกกา อำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอธัญบุรี อำเภอหนองเสือ อำเภองครักษ์ อำเภอคลองสามวา และ อำเภอสายไหม รวม 8 พื้นที่ มีอัตราเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2555 -2557 มีประชากรรวม 865,329 คน 907,970 คน และ 928,502 คน ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 3.59 และมีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)
- กลุ่มอายุของประชากรที่มีแนวโน้มที่จะมีประชากรในกลุ่มผู้สูงอายุที่เพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2557 ช่วงอายุที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดได้แก่ ช่วงระหว่าง 41 ถึง 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 31.37 รองลงมาคือช่วงระหว่าง 21 ถึง 40 ปี คิดเป็นร้อยละ 30.96 และช่วงอายุไม่เกิน 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.15 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มประชากรสำหรับผู้สูงอายุมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี 2555 -2557 มีสัดส่วนผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปี ขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 9.64 ร้อยละ 10.10 และร้อยละ 10.52 ตามลำดับ ประกอบกับข้อมูลสถิติ



เบื้องต้นของกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข รายงานเกี่ยวกับอัตราการเข้ารับการรักษาในโรงพยาบาล เอกชนของประชากรในประเทศมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3.52 ครั้งต่อคนต่อปี และอัตราการนอนโรงพยาบาลของผู้ป่วยใน 0.3 ครั้งต่อคนต่อปี

2. ทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง

- โรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกามีทำเลที่ตั้งที่มีการเติบโตและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ห้างสรรพสินค้า ในบริเวณเขตลำลูกกาและพื้นที่ใกล้เคียง เป็นจำนวนมาก โดยข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ จังหวัดปทุมธานีมีการเติบโตของจำนวนครัวเรือนเฉลี่ยร้อยละ 2.34 ต่อปี ในช่วงปี 2551-2556 รวมทั้งในบริเวณถนนลำลูกกา-ธัญบุรี (คลอง 7) เป็นเขตบริเวณอุตสาหกรรม ซึ่งมีสถานประกอบการต่างๆ เป็นจำนวนมาก ซึ่งจะเป็นฐานผู้ให้บริการในกลุ่มประกันสังคมที่จะสร้างรายได้ อย่างมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต

3. ศักยภาพการแข่งขันของโครงการ

- โครงการการสร้างโรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกานั้น จะเป็นโรงพยาบาลเอกชนแห่งแรกและแห่งเดียวในบริเวณพื้นที่ลำลูกกาคลอง 6 โดยสามารถให้บริการแก่ผู้ใช้บริการทั่วไป กลุ่มองค์กรต่างๆ และกลุ่มผู้ใช้บริการประกันสังคม
- โรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกาดำเนินการให้บริการด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย และให้บริการทางการแพทย์ได้อย่างครบวงจร ด้วยทีมแพทย์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์สูง
- โรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกาคือโรงพยาบาลเครือข่ายของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ จะสามารถบริหารด้านบุคลากรทางการแพทย์ให้โรงพยาบาลแห่งใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งที่ตั้งของโรงพยาบาลแห่งใหม่นั้น จะอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับมหาวิทยาลัยซึ่งมีโรงเรียนแพทย์ ที่จะส่งเสริมให้สามารถสรรหาบุคลากรทางการแพทย์ได้ดียิ่งขึ้น

ทั้งนี้จากการคาดการณ์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนจากข้อมูลต่างๆ ข้างต้น ประกอบกับปัจจัยอื่นๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม การแข่งขัน และนโยบายของภาครัฐ ประกอบกับประสบการณ์ของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารงานด้านการให้บริการทางการแพทย์มายาวนาน บริษัทฯ จึงได้วิเคราะห์และประเมินสมมติฐานเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกา ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าโครงการโรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกา จะมีจุดคุ้มทุนประมาณ 7 - 8 ปี และมีอัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR) ประมาณร้อยละ 17 - 20 ต่อปี

จากการประมาณการผลการดำเนินงานเบื้องต้น พบว่าในช่วง 2 ปี ระหว่างการดำเนินการลงทุนก่อสร้าง บริษัทฯ จะมีรายจ่ายเงินลงทุน (CAPEX) ค่อนข้างสูง ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในที่ดิน การลงทุนก่อสร้างอาคาร การลงทุนซื้อเครื่องมือทางการแพทย์ และต้นทุนทางการเงินในการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งโรงพยาบาลแห่งใหม่ยังไม่สามารถสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ อีกทั้งจากการคาดการณ์ของบริษัทฯ ในช่วงที่เริ่มเปิดดำเนินการในปีที่ 1 คาดว่าจำนวนผู้ใช้บริการอาจจะยังไม่ได้มาใช้บริการเต็มกำลังความสามารถที่โรงพยาบาลจะให้บริการได้ ในขณะที่มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานคงที่ที่เกิดขึ้นเพื่อรองรับการให้บริการ ทำให้อาจมีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน โดยผลขาดทุนจากโครงการโรงพยาบาลแห่งใหม่นั้น จะส่งผลกระทบทำให้ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ ลดลง อย่างไรก็ตาม โครงการโรงพยาบาลลาดพร้าวลำลูกกาถือเป็นโรงพยาบาลเครือข่ายที่จะสามารถเพิ่มฐานผู้ใช้บริการ และสร้างการเติบโตของรายได้และกำไรอย่างยั่งยืนในระยะยาวต่อไปในอนาคต



สำหรับ โครงการใน Phase 2 บริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการลงทุนภายหลังจากการลงทุนและให้บริการเต็มรูปแบบใน Phase 1 แล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง Phase 2 ในปี 2567 และจะสามารถดำเนินการได้ในปี 2569 อย่างไรก็ตาม ก่อนการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่างๆ บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์รูปแบบการลงทุน รวมถึงการวิเคราะห์ความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างรอบคอบก่อนดำเนินการลงทุนในแต่ละโครงการ