



PRUKSA
HOLDING

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ประจำปีไตรมาส 2/2569

13 สิงหาคม 2569



ภาพรวมอุตสาหกรรมในไตรมาส 2/2569

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาส 2/2569 ยอดขายปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีแรงหนุนหลักจากตลาดคอนโดมิเนียมที่ฟื้นตัวจากฐานต่ำในปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ในขณะที่ตลาดแนวราบยังชะลอตัว จากการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของตลาดยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจขยายตัวในระดับต่ำ ภาระหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับธนาคารยังเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ ส่งผลให้ผู้ซื้อบางส่วนยังไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ แม้จะมีความต้องการซื้อจริงก็ตาม

ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะผู้ประกอบการระดับกลางถึงล่างที่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ และให้ความสำคัญกับการระบายสต็อกที่อยู่อาศัยคงค้างผ่านการจัดแคมเปญและโปรโมชั่นส่งเสริมการขายต่าง ๆ ทั้งนี้ คาดว่าการต่ออายุมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV และการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 ออกไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 จะช่วยกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังอยู่ในภาวะซบเซาให้สามารถฟื้นตัวได้

ธุรกิจเฮลท์แคร์

ภาพรวมธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนในไตรมาส 2/2569 เติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยรายได้ของอุตสาหกรรมยังขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ชะลอลงจากไตรมาสก่อนจากแรงกดดันของภาวะเศรษฐกิจที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้ป่วยในประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ป่วยชำระเงินเองฟื้นตัวอย่างจำกัด นอกจากนี้ ความกังวลเกี่ยวกับมาตรการร่วมจ่ายประกันสุขภาพ (Co-payment) และการที่ผู้ป่วยบางส่วนหันไปใช้บริการโรงพยาบาลภาครัฐหรือคลินิกมากขึ้น ยังกดดันอุปสงค์ในประเทศ ขณะที่ผู้ป่วยต่างชาติยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ แม้ว่าจะได้รับแรงกดดันจากความตึงเครียดในตะวันออกกลางและการฟื้นตัวของตลาด CLMV ที่ช้ากว่าคาด อย่างไรก็ตาม ในระยะยาว อุตสาหกรรมยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเป็นจุดหมายด้านการท่องเที่ยวเชิงการแพทย์ รวมถึงนโยบายภาครัฐที่มุ่งผลักดันประเทศสู่การเป็น Medical & Wellness Hub

ด้านสภาพการแข่งขันมีความเข้มข้นมากขึ้น โดยผู้ประกอบการเร่งปรับกลยุทธ์เพื่อสร้างความแตกต่างผ่านการพัฒนาบริการเฉพาะทาง การยกระดับศักยภาพการรักษา และการขยายฐานผู้ป่วยต่างชาติ แม้ว่าความไม่สงบในตะวันออกกลางจะส่งผลกระทบต่อปริมาณผู้ป่วยจากกลุ่มประเทศความร่วมมืออ่าวอาหรับ (GCC) อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการได้ปรับกลยุทธ์การตลาดและใช้มาตรการสนับสนุนด้านวิชาชีพ เพื่อขยายฐานผู้ป่วยจากจีน กลุ่มประเทศอาเซียน และประเทศที่มีกำลังซื้อสูงควบคู่กับการพัฒนาศูนย์การแพทย์เฉพาะทาง เพื่อเสริมความสามารถในการแข่งขัน

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2/2569

- **การออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2569** ชนิตระกูลซื้อผู้ถือ ประเทกไม่ด้อยสิทธิ และมีประกัน ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไปจำนวน 2 ชุด มูลค่ารวม 1,050 ล้านบาท ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ลงทุน มียอดจองซื้อสูงกว่าจำนวนที่เสนอขาย โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ระดับ “BBB+” แนวโน้ม “ลบ” ซึ่งอยู่ในระดับ Investment Grade จากบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวน (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อปี (ร้อยละ)
ชุดที่ 1 (PSH285A)	407	2	13 พฤษภาคม 2571	3.40
ชุดที่ 2 (PSH295A)	643	3	13 พฤษภาคม 2572	3.75

- **โรงพยาบาลวิมุต ครบรอบ 5 ปี** ตอกย้ำความเชี่ยวชาญในการดูแลรักษาโรคซับซ้อน พร้อมเดินหน้าพัฒนาระบบบริการสุขภาพที่เชื่อมโยงการดูแลตั้งแต่ป้องกัน วินิจฉัย รักษา ไปจนถึงฟื้นฟู ภายใต้แนวคิด “มุ่งมั่นรักษาโรคซับซ้อน ด้วยความเข้าใจ โดยทีมแพทย์เฉพาะทาง”

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานรวม

ตารางที่ 1: ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 และ 2568

งบกำไรขาดทุน	ไตรมาส 2/2569 (ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ครึ่งปีแรก 2569 (ล้านบาท)	ครึ่งปีแรก 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,275	2,284	43.4	5,942	5,172	14.9
รายได้จากกิจการโรงพยาบาล	588	531	10.8	1,150	1,044	10.2
รายได้จากการก่อสร้าง	90	53	69.5	113	144	(21.9)
รายได้อื่น	166	372	(55.4)	344	584	(41.0)
รายได้รวม	4,119	3,240	27.1	7,549	6,944	8.7
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,420)	(1,504)	60.9	(4,352)	(3,582)	21.5
ต้นทุนกิจการโรงพยาบาล	(452)	(427)	5.9	(883)	(837)	5.5
ต้นทุนการก่อสร้าง	(71)	(48)	47.2	(89)	(130)	(32.0)
กำไรขั้นต้น	1,175	1,261	(6.8)	2,224	2,395	(7.1)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(837)	(937)	(10.7)	(1,640)	(1,863)	(12.0)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	339	324	4.6	584	532	9.9
ต้นทุนทางการเงิน	(79)	(121)	(35.0)	(162)	(249)	(35.0)
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) ของบริษัทร่วม และการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(44)	(73)	40.2	(87)	(96)	10.1
กำไร/(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	216	129	67.2	336	186	80.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(66)	(44)	49.2	(120)	(77)	55.2
กำไร/(ขาดทุน) สำหรับงวด	150	85	76.4	216	109	98.4
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	9.3	8.9	5.0	18.8	19.3	(2.8)
กำไร/(ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	141	76	84.7	197	90	120.2

สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัท พุกผา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีรายได้รวมจำนวน 4,119 และ 7,549 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 และ 8.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการคอนโดมิเนียมจากฐานต่ำในช่วงเดียวกันของปีก่อนจากผลกระทบของเหตุการณ์แผ่นดินไหว ประกอบกับการโอนโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องจากสิ้นปีที่แล้ว รายได้กิจการโรงพยาบาลเติบโตเนื่องจากการเร่งขยายฐานของผู้ป่วยหลากหลายกลุ่ม รายได้จากการก่อสร้างแก่ลูกค้าภายนอกจำนวน 90 และ 113 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.5 แต่ลดลงร้อยละ 21.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ เนื่องจากในไตรมาส 1 ลูกค้าประเภท B2C ใช้ระยะเวลาในการปรับบ้านนานกว่าที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม จากการเร่งรัดแก้ไขปัญหาดังกล่าว ส่งผลให้ไตรมาส 2 ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ สำหรับรายได้อื่นประกอบด้วย ค่าเช่าของทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเฮลท์แคร์ รายได้ค่าบริการงานก่อสร้างและโครงการแก่ลูกค้าภายนอกและภายใต้กิจการร่วมค้า รวมถึงค่าเวนคืนที่ดิน รวมจำนวน 166 และ 344 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.4 และ 41.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ เนื่องจากปีก่อนรับรู้ค่าบริการโครงการย้อนหลังถึงปี 2567 ทำให้มีมูลค่าสูงกว่าปกติ สำหรับความสามารถในการทำกำไร อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการจัดแคมเปญและโปรโมชั่นส่งเสริมการขายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรงอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิดีขึ้นจากความพยายามในการบริหารต้นทุนธุรกิจโรงพยาบาล และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงในทิศทางเดียวกันให้เหมาะสมกับสถานการณ์การแข่งขัน

จากผลการดำเนินงานของครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ ประกาศจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นเงิน 109 ล้านบาท โดยกำหนดวัน Record Date เป็นวันที่ 28 สิงหาคม 2569 และกำหนดการจ่ายปันผลเป็นวันที่ 11 กันยายน 2569

รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2: รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามประเภทผลิตภัณฑ์สำหรับไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 และ 2568

ยอดขายและรายได้	ไตรมาส 2/2569 (ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ครึ่งปีแรก 2569 (ล้านบาท)	ครึ่งปีแรก 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ยอดขาย*						
ทาวน์เฮาส์	1,133	680	66.7	2,305	2,008	14.8
บ้านเดี่ยว	840	587	43.2	1,983	1,854	7.0
คอนโดมิเนียม	470	733	(35.9)	866	1,537	(43.7)
ยอดขายอสังหาริมทรัพย์	2,443	2,000	22.2	5,154	5,400	(4.5)
รายได้						
ทาวน์เฮาส์	1,142	884	29.2	2,145	1,945	10.3
บ้านเดี่ยว	1,031	892	15.6	1,774	1,920	(7.6)
คอนโดมิเนียม	1,066	493	116.3	1,826	1,099	66.1
การขายที่ดิน	35	15	139.7	197	208	(5.5)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,275	2,284	43.4	5,942	5,172	14.9

หมายเหตุ: * ไม่รวมยอดขายจากโครงการร่วมทุน (JV)

ในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ รายงานยอดขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,443 และ 5,154 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.2 แต่ลดลงร้อยละ 4.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการเติบโตในโครงการแนวราบเพื่อลดระดับสินค้าคงเหลือ ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมลดลงจากการเร่งโอนโครงการใหม่ทำให้มียอดขายเล็กน้อยจากลูกค้าในระดับสูงเพิ่มเติมเข้ามา โดยเฉพาะในโครงการต่ำกว่า 3 ล้านบาท ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 3,275 และ 5,942 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 และ 14.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ หนุนโดยโครงการคอนโดมิเนียมจากฐานต่ำในปีก่อน ประกอบกับการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 4 โครงการอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2568 รวมถึงการจัดแคมเปญและโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายก่อนมาตรการการลดค่าธรรมเนียมจะหมดอายุลงในช่วงกลางปี และมีมติเห็นชอบต่ออายุมาตรการไปอีก 1 ปี ทั้งนี้ เริ่มเห็นการชะลอตัวลงของความต้องการบ้านเดี่ยวระดับบนโดยรวมทั้งตลาด ซึ่งเป็นผลกระทบทำให้รายได้บ้านเดี่ยวลดลง

รายได้ธุรกิจเฮลท์แคร์

ตารางที่ 3: รายได้จากธุรกิจเฮลท์แคร์แบ่งตามกลุ่มโรงพยาบาลสำหรับไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 และ 2568

รายได้	ไตรมาส 2/2569 (ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)	ครึ่งปีแรก 2569 (ล้านบาท)	ครึ่งปีแรก 2568 (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) (ร้อยละ)
ผู้ป่วยนอก (OPD)	200	172	16.6	394	330	19.4
ผู้ป่วยใน (IPD)	157	133	18.2	301	258	16.7
sw. วัฒ พหลโยธิน	358	305	17.3	694	587	18.2
ผู้ป่วยนอก (OPD)	107	112	(4.1)	208	219	(5.1)
ผู้ป่วยใน (IPD)	116	106	8.8	232	221	5.0
sw. วัฒ-เทพารินทร์	223	218	2.2	441	441	0.002
รายได้อื่น	7	8	(5.9)	15	16	(5.2)
รายได้จากกิจการโรงพยาบาล	588	531	10.8	1,150	1,044	10.2

ในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงพยาบาลจำนวน 588 และ 1,150 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 และ 10.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ แบ่งเป็นรายได้จากโรงพยาบาลวัฒโนดม พหลโยธิน

จำนวน 358 และ 694 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.9 และ 60.4 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.3 และ 18.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยโรงพยาบาลยังคงสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากทั้งผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยใน การเติบโตของค่ารักษาพยาบาลจากการขยายฐานผู้ป่วยจากบริษัทประกัน บริษัทขนาดใหญ่ และผู้ป่วยต่างชาติ รวมถึงการพัฒนาและโปรโมทความเชี่ยวชาญรวมทั้งสิ้น 5 แผนกตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นมา ได้แก่ แผนกสุขภาพปอด หัวใจและหลอดเลือด กระดูกและข้อ และแผนกสุขภาพสตรีที่ครอบคลุมบริการสูติรีเวช เต้านม และความงาม รวมถึงทางเดินอาหารและตับ และเตรียมความพร้อมในการโปรโมทแผนกสุขภาพเมตาบอลิกและต่อมไร้ท่อ โดยแผนกที่ทำรายได้สูงสุดในไตรมาส 2 ได้แก่ แผนกศัลยกรรม ตรวจสุขภาพ ดูกเงิน กระดูกและข้อ และเบาหวานและต่อมไร้ท่อ สำหรับรายได้จากโรงพยาบาลวิมุต-เทพธารินทร์ จำนวน 223 และ 441 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.9 และ 38.3 ของรายได้จากกิจการโรงพยาบาล เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 และทรงตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยโรงพยาบาลยังคงมุ่งพัฒนาศูนย์อุบัติเหตุและไลฟ์สไตล์ควบคู่กับการร่วมงานประชุมวิชาการด้านโรคเบาหวาน เพื่อยกระดับความเป็นผู้นำและสร้างการรับรู้ในระดับประเทศและนานาชาติ

ต้นทุนขายสินค้าและบริการ

ในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,420 และ 4,352 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.9 และ 21.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ จากการเพิ่มขึ้นตามรายได้และการนำกลยุทธ์ด้านราคามาใช้ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของอุตสาหกรรม อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้เร่งปรับปรุงการออกแบบโครงการและกำหนดราคาให้สอดคล้องกับระดับราคาที่ลูกค้ายินดีจ่าย เร่งจัดตั้งนิติบุคคลและส่งมอบสาธารณูปโภคเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น อย่างไรก็ดี การนำกลยุทธ์ด้านราคามาใช้ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับกิจการโรงพยาบาล มีต้นทุนจำนวน 452 และ 883 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และ 5.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มที่ต่ำกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น จากค่ารักษาพยาบาลสำหรับผู้ป่วยในและนอกสูงขึ้นจากการโปรโมท แพ็กเกจตรวจสุขภาพควบคู่ไปกับแพคเกจโรดซ์ช้อน และยังคงสามารถควบคุมต้นทุนแพทย์และค่าเวชภัณฑ์ของโรงพยาบาลได้อย่างมีประสิทธิภาพ แม้ว่าจะได้รับผลกระทบเล็กน้อยจากความกังวลด้านสงครามและมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการสำรองยาและเวชภัณฑ์ต่าง ๆ ในเดือนมีนาคมเป็นต้นมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 837 และ 1,640 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.7 และ 12.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและการโฆษณาเพิ่มขึ้นจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย ในขณะที่ค่าธรรมเนียมการโอนลดลงเล็กน้อยตามมาตรการของทางรัฐบาล อย่างไรก็ดี ได้รับอานิสงส์จากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากปีก่อนอย่างมาก โดยส่วนใหญ่เป็นการลดลงของค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าที่ปรึกษา และค่าเช่าจากการปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับสถานะตลาดในปัจจุบัน

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 79 และ 162 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการปรับโครงสร้างเงินกู้ให้เหมาะสมกับสภาพตลาดที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายลดลงอย่างต่อเนื่อง และการลดลงของมูลค่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการครบกำหนดชำระหุ้นกู้และเงินกู้ระยะสั้น ตามการลดเงินลงทุนในสกุลเงินต่างประเทศและเงินลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก

กำไร/(ขาดทุน)

ในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 141 และ 197 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 84.7 และ 120.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดย บริษัทฯ ยังคงเร่งระดมโครงการที่มีอยู่เพื่อบริหารเงินสด โดยปรับแบบและราคาให้เป็นราคาที่ลูกค้ายินดีจ่าย การเร่งปิดโครงการเพื่อการบริหารต้นทุน ควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และต้นทุนทางการเงินให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันอย่างรุนแรง รวมถึงกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของธุรกิจเฮลท์แคร์ปรับตัวดีขึ้นทุกไตรมาส ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนจากบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า โดยหลักมาจากธุรกิจฟริคาสท์ที่ลดลงตามกำลังซื้อของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผลขาดทุนจากกิจการร่วมค้าในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเฮลท์แคร์และอีคอมเมิร์ซ รวมถึงการชำระค่าบริหารจัดการกองทุน C-Well เป็นหลัก

ตารางที่ 4: ฐานะทางการเงินและสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568

	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	
สินทรัพย์			หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,461	2,432	เจ้าหนี้การค้า	486	924
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	34,043	37,228	หนี้สินอื่น	5,384	6,260
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,845	1,981	รวมหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย	5,870	7,184
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	38,349	41,641	เงินกู้ยืมระยะสั้น	5,110	6,852
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,402	7,058	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,273	1,823
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13,878	13,115	หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000	3,500
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	20,280	20,173	เงินกู้ยืมระยะยาว	2,208	189
			หุ้นกู้ระยะยาว	1,050	1,000
			รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	11,641	13,364
			รวมหนี้สิน	17,511	20,548
			ส่วนของผู้ถือหุ้น	39,466	39,601
			ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,652	1,665
รวมสินทรัพย์	58,629	61,814	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	58,629	61,814

หมายเหตุ: จบบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ สินทรัพย์รวมจำนวน 58,629 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.2 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเป็นหลักตามนโยบายการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ โดยมีโครงการที่เปิดขายจำนวน 126 โครงการ มูลค่ารอขายรวม 62,119 ล้านบาท ในส่วนของหนี้สินรวมจำนวน 17,511 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.8 จากการชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นตามการลดเงินลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลัก ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 41,118 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 จากการจ่ายเงินปันผลและการปรับลดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนลง

ตารางที่ 5: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ครึ่งปีแรก 2569	ครึ่งปีแรก 2568
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น ¹⁾	ร้อยละ	29.47	34.48
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ²⁾	ร้อยละ	7.74	7.66
อัตรากำไรสุทธิ ³⁾	ร้อยละ	2.61	1.29
อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴⁾	ร้อยละ	0.87	0.39
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁵⁾	ร้อยละ	1.62	1.46
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ ⁶⁾	เท่า	0.26	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁷⁾	เท่า	0.44	0.50
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁸⁾	เท่า	0.23	0.32
อัตราการจ่ายเงินปันผล ⁹⁾	ร้อยละ	86.25	105.09

หมายเหตุ: * อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นตัวเลขหลังปรับปรุงรายการพิเศษ ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2568

- 1) จำนวนจาก กำไรขั้นต้น หาดด้วย รายได้รวม
- 2) จำนวนจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หาดด้วย รายได้รวม
- 3) จำนวนจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (หลังปรับปรุงรายการพิเศษ) หาดด้วย รายได้รวม
- 4) จำนวนจาก กำไรสุทธีย้อนหลัง 12 เดือน (หลังปรับปรุงรายการพิเศษ) หาดด้วย ค่าเฉลี่ยของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
- 5) จำนวนจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีย้อนหลัง 12 เดือน (หลังปรับปรุงรายการพิเศษ) หาดด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้
- 6) จำนวนจาก รายได้รวม หาดด้วย ค่าเฉลี่ยของสินทรัพย์รวม หักด้วย สินทรัพย์สิทธิการใช้
- 7) จำนวนจาก หนี้สิน หาดด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
- 8) จำนวนจาก หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย หักด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หาดด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนของบริษัทใหญ่)
- 9) จำนวนจาก เงินปันผลต่อหุ้น หาดด้วย กำไรต่อหุ้นย้อนหลัง 12 เดือน

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 29.47 ลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจัดแคมเปญเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่มีการแข่งขันรุนแรงและความต้องการชะลอตัวลง อัตรากำไรจากการดำเนินงานเท่ากับร้อยละ 7.74 ตีขึ้นแม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะลดลง แต่บริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 2.61 จากกำไรจากการดำเนินงานดีขึ้นและต้นทุนทางการเงินลดลง อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นร้อยละ 0.87 จากความสามารถในการทำกำไรดีขึ้น

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 1.62 และอัตราการหมุนของสินทรัพย์เท่ากับ 0.26 เท่า ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายสามารถสร้างรายได้และกำไรได้ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนแม้ว่าจะมีการลดราคาก็ตาม

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.44 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.23 เท่า เนื่องจากหนี้สินรวมลดลงจากการจ่ายคืนหุ้นกู้และเงินกู้ โดยบริษัทฯ สามารถดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของเงินทุนที่เหมาะสม รักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ซึ่งกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 เท่า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงอัตราการจ่ายเงินปันผลในระดับสูงเท่ากับร้อยละ 86.25

รูปที่ 1: กระแสเงินสดสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย: ล้านบาท



ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 บริษัทฯ มีเงินสดจำนวน 2,432 ล้านบาท แบ่งเป็น กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 2,571 ล้านบาท จากผลประกอบการที่ดีขึ้นและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 370 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินเพิ่มทุนในธุรกิจคลังสินค้าอัตโนมัติซึ่งคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ภายในปีนี้ และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,172 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดและเงินกู้ยืมระยะสั้นตามการลดเงินลงทุนอื่น ๆ ลง ทำให้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือจำนวน 2,461 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐาน GRI ที่เน้นการดูแลผลกระทบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยังคงเดินหน้านำยกระดับการอยู่อาศัยสู่มิติใหม่แห่งการดูแลสุขภาพ โดยครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ ร่วมมือกับกลุ่มโรงพยาบาลวิมุตมอบบริการตรวจสุขภาพเชิงป้องกันโดยทีมผู้เชี่ยวชาญให้กับลูกบ้านพฤษภาคมผ่านกิจกรรม “Well Care @Home” รวม 4 ครั้ง โดยมีลูกบ้านเข้า

ร่วมจำนวน 205 ราย และบุคคลทั่วไปผ่านกิจกรรม “Well Care @Community” รวม 5 ครั้ง มีผู้สนใจเข้าร่วมจำนวน 1,320 ราย รวมถึงการสานต่อบริการ “Family Doctor” จัดให้แพทย์ด้านเวชศาสตร์เข้ามาดูแลสุขภาพแบบองค์รวมของสมาชิกทุกคนในบ้าน และให้คำปรึกษาเรื่องไลฟ์สไตล์และการดูแลสุขภาพเบื้องต้น สะท้อนการพัฒนาวัฒนธรรมที่เชื่อมโยงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเฮลท์แคร์ เพื่อสร้างคุณค่าและผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมในระยะยาว และมุ่งขยายบริการด้านสุขภาพให้ครอบคลุมทุกโครงการที่อยู่อาศัยของพวกเราในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ตั้งเป้าลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (GHG) ภายใต้ขอบเขตการปล่อยทางตรง (Scope 1) และการปล่อยทางอ้อมจากการใช้พลังงาน (Scope 2) ลงร้อยละ 30 ภายในปี 2573 โดยครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ ได้ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ไปทั้งสิ้น 5,155.86 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ลดลงร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในด้านบรรษัทภิบาล บริษัทฯ ยื่นต่ออายุโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชัน (CAC) เพื่อแสดงถึงเจตนารมณ์และให้เป็นกลไกสำคัญที่ยกระดับบรรษัทภิบาลให้ดียิ่งขึ้น สอดรับกับแนวคิด “Lifetime Well-Living อยู่ดี...ทั้งชีวิต” ของบริษัทฯ โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ได้ที่ [PSH Sustainability Performance Data](#)

แนวโน้มและเป้าหมายในช่วงครึ่งปีหลัง ปี 2569

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คาดว่ายังคงเห็นตลาดที่มีการแข่งขันด้านราคาและโปรโมชั่นตลอดทั้งปี โดยบริษัทฯ ยังคงเป้าหมายยอดขายเท่ากับ 16,500 ล้านบาท และรายได้เท่ากับ 15,000 ล้านบาท ด้วยการขยายพอร์ตโฟลิโอสู่กลุ่มลูกค้าในระดับกลางถึงระดับบน พร้อมกับการปรับรูปแบบโครงการเพื่อให้ราคาแข่งขันได้ รักษาสภาพคล่องและกระแสเงินสด และในครึ่งปีหลัง มีแผนเปิดโครงการใหม่ 2 โครงการรวมมูลค่า 3,200 ล้านบาท เป็นคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่เข้าถึงได้และเดินทางสะดวก พร้อมการให้บริการด้านเฮลท์แคร์อย่างครบวงจร นอกจากนี้ บริษัทฯ จะยังคงมีมาตรการช่วยเหลือลูกค้าที่ไม่สามารถขอสินเชื่อได้ให้ผ่อนชำระโดยตรงกับโครงการด้วยระยะเวลาที่เหมาะสมเพื่อเพิ่มโอกาสในการขอสินเชื่อได้ง่ายขึ้น การขยายฐานลูกค้าต่างชาติ การเพิ่มช่องทางตัวแทนขายขนาดเล็ก การบริหารที่ดินที่ถือครองให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านอาคารพาณิชย์และการให้เช่าในรูปแบบต่าง ๆ รวมถึงสร้างสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income) ผ่านธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ที่เริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าแล้วโดยมีอัตราการเข้าพักเต็มรวม 6 อาคาร จากแผนการเปิดให้เช่าในปีนี้และปีหน้ารวม 60 อาคาร และธุรกิจคลังสินค้าอัตโนมัติ ที่จะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 นี้

สำหรับธุรกิจโรงพยาบาล ยังคงเป้าหมายรายได้รวม 2,600 ล้านบาท เดินหน้าพัฒนา 'ศูนย์ความเป็นเลิศ' (Centers of Excellence) และขยายฐานผู้ป่วยทั้งไทยและต่างชาติที่เริ่มมีแนวโน้มดีขึ้น โดยโรงพยาบาลวิมุต พหลโยธิน ภายหลังความสำเร็จของ 5 แผนกที่ได้โปรโมทไปแล้วนั้น ในไตรมาส 3 จะโปรโมทแผนกสุขภาพเมตาบอลิกและต่อมไร้ท่อ ซึ่งตอบรับกับความต้องการและพฤติกรรมด้านการดูแลสุขภาพในปัจจุบันที่เพิ่มขึ้นมาก สำหรับโรงพยาบาลวิมุต-เทพารินทร์ ยังคงมุ่งเน้นการเป็นผู้นำและความเชี่ยวชาญในการรักษาโรคเบาหวาน ไทรอยด์ และต่อมไร้ท่อ เพิ่มแผนกอุบัติเหตุ ไลฟ์สไตล์ และระบบทางเดินอาหาร ขยายสู่กลุ่มผู้ป่วยใหม่ ผู้ป่วยองค์กรและประกันเพิ่มขึ้น

(นางสาวจินตนา อินทริย์)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินกลุ่ม

หมายเหตุ: ตัวเลขที่เปิดเผยในคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการฉบับนี้ เป็นไปตามงบการเงินประจำไตรมาส 2/2569 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2569 วันที่ 13 สิงหาคม 2569 เรียบร้อยแล้ว

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

อีเมล: IR@pruksa.com

โทรศัพท์: 065 517 3061, 062 196 4708

เว็บไซต์: [PSH IR Website](#)

