

ที่ PROSPECT_F 2566/047

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT” “กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบกำไรขาดทุน สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงาน เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 144.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.9 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 เต็มไตรมาส และ PROSPECT REIT ยังคงรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 95.4

ในส่วนของภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ามีแนวโน้มขยายตัวตามสภาวะการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต จากข้อมูลของ BOI ครึ่งปี 2566 มียอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและเงินลงทุนรวม 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นำโดยกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุด กว่า 160,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 7 เท่าตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง จากกระแสย้ายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทยเพื่อลดความเสี่ยงจากสงครามการค้าและความขัดแย้งของห่วงโซ่อุปทาน รวมทั้งต้นทุนการผลิตในประเทศตะวันตกที่สูงขึ้นมาก ประกอบกับนักลงทุนเชื่อมั่นในศักยภาพของไทย โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มแผนวงจรพิมพ์ (PCB) เซมิคอนดักเตอร์ การทดสอบแผงวงจรรวมและเวเฟอร์ ตัวเก็บประจุไฟฟ้า เซลล์แสงอาทิตย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ ตามมาด้วยอุตสาหกรรมเกษตรและอาหารแปรรูป ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย เงินลงทุนรวม 51,270 ล้านบาท สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน เงินลงทุนรวม 19,600 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ชิ้นส่วนระบบส่งกำลังแบบ Hybrid และสถานีบริการอัดประจุไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ EV นอกจากอุตสาหกรรมเป้าหมายแล้วยังมีอีกหนึ่งอุตสาหกรรมที่มีผู้ยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวนมากคือ อุตสาหกรรมการผลิตพลังงานไฟฟ้า เงินลงทุน 26,207 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียน เช่น แสงอาทิตย์ ลม ชีวมวล ก๊าซชีวภาพ เงินลงทุน 8,332 ล้านบาท โดยการขอรับการส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่ อยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษ

หน้า 1/2

ภาคตะวันออก (EEC) คิดเป็นร้อยละ 47 รองลงมาเป็นพื้นที่ภาคกลาง อาทิ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ออยุธยา ร้อยละ 21¹ จากข้อมูลทั้งหมดจะเห็นว่าความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่มีต่อประเทศไทยมีทิศทางที่ดี ซึ่งถือเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า มีแนวโน้มเติบโตดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง 2566

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 62.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 55.78 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ แต่ยังทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 81.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.31 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 PROSPECT REIT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 0.54 ล้านบาท ดังนั้น จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 82.45 ล้านบาท

ตาราง: ผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2/2565	ไตรมาส 2/2566	เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้	111.09	144.30	33.21	29.90
ค่าใช้จ่าย	40.05	62.39	22.34	55.78
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	71.04	81.91	10.87	15.31
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(0.13)	0.54	0.67	>100%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	70.91	82.45	11.55	16.28

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

¹ ที่มา: https://www.boi.go.th/index.php?page=press_releases_detail&topic_id=134167&language=th