

เลขที่ FPT2024/002 วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

# คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("SET") ดังนี้

#### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในปี 2566 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยได้รับบัจจัยสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญภาวะ กดดันจากมูลค่าการส่งออกที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงตามการซะลอตัวของเศรษฐกิจโลก หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญในการบริหารจัดการเงินทุนเพื่อรักษาเสถียรภาพและคงสภาพคล่องทาง การเงิน เพื่อการรองรับโอกาสการฟื้นตัวของตลาด ภายใต้กลยุทธ์ที่ยึดหยุ่นในการรับมือสภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงเสริมความพร้อมในการ เข้าลงทุนธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานตาม เป้าหมาย โดยยังคงไว้ซึ่งธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อรักษา ผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาวต่อไป

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ รายงาน**รายได้จากการประกอบธุรกิจ** จำนวน 15,084.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 หรือเพิ่มขึ้น 231.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน และรายงาน**รายได้รวม** จำนวน 16,809.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 หรือ 462.9 ล้านบาท โดยบันทึก**กำไรสำหรับปี** จำนวน 1,860.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 หรือ 603.9 ล้านบาท และมี**กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่** จำนวน 1,851.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.9 หรือ 612.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 416.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.6 มาอยู่ที่ 11,003.7 ล้านบาท จาก 11,420.4 ล้านบาทในปี 2565 จากบัจจัยด้านเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงมาตรการสนับสนุนของ ภาครัฐ (LTV) ที่สิ้นสุดลงในช่วงสิ้นปี 2565 ส่งผลกดดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซะลอตัวลง ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมามีการเปิดโครงการ ใหม่เพียง 8 โครงการ ด้วยภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ลดลงจากร้อยละ 32.1 มาอยู่ที่ร้อยละ 28.2 โดยบริษัทฯ เพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านเดี่ยวมากขึ้น เนื่องจากมีความต้องการและกำลัง ซื้อสูง ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีโครงการดำเนินการอยู่จำนวนรวม 78 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 115,800 ล้านบาท
- รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ปรับตัวเพิ่มขึ้น 407.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 มาอยู่ที่ 2,799.0 ล้านบาท จาก 2,391.9 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรวมรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียภายหลัง การเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya Ticon Internusa และบริษัท PT Surya Internusa Timur ซึ่งส่งผลให้ 2 บริษัท ที่กล่าวมาข้างต้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีการรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุนตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2565 ประกอบกับ การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนที่เป็นปัจจัยบวกส่งผลให้ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นผล ให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น โดยในปี 2566 มีอัตราการเช่ารวมทั้งในและต่างประเทศสูงถึงร้อยละ 86



ในส่วนรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าของโครงการสีลมเอจ อาคาร Mixed use แห่งใหม่ใจกลางเมืองที่ได้เปิดตัวในไตรมาส 4 ปี 2565 โดย ณ สิ้นปีนี้อาคารสีลมเอจมีอัตราการเช่าอาคาร สำนักงานกว่าร้อยละ 92 ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เซียล ได้ในระดับสูงถึงร้อยละ 92

- รายได้จากธุรกิจโรงแรม ปรับตัวเพิ่มขึ้น 237.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.2 มาอยู่ที่ 566.9 ล้านบาท จาก 329.2 ล้านบาทในปี ที่ผ่านมา เป็นผลจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเยือนประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังจากการยกเลิกมาตรการ ป้องกันโรคโควิด-19 ในหลายประเทศ ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ ประกอบกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันที่ เพิ่มสูงขึ้นตามความต้องการ ซึ่งช่วยเสริมปัจจัยบวกต่อธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าบริหารจัดการ ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 มาอยู่ที่ 714.7 ล้านบาท จากรายได้ค่าคอมมิชชันใน การบริหารสินทรัพย์ให้กับ FTREIT
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการ
  ร่วมค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้น 313.9 ล้านบาทมาอยู่ที่ 286.2 ล้านบาทจากขาดทุน -27.7 ล้านบาทเมื่อปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการ
  ปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น
- ในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,028.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ FTREIT และมีการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายที่ดินอุตสาหกรรมในประเทศไทยและประเทศ เวียดนาม นอกจากนี้ บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 482.3 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ โดย การจำหน่ายทุ้นดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท ที่ปรับการใช้เงินลงทุนในอนาคตเพื่อมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลัก
- ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 หรือเพิ่มขึ้น 627.5 ล้านบาท มาอยู่ที่ 9,986.6 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้ อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.8 ลดลงจากร้อยละ 37.0 ในปีก่อน โดยบริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการ บริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 หรือ 542.1 ล้านบาท มาอยู่ที่ 3,648.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งด้อยค่าของสินทรัพย์ โครงการ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ตเมนต์ ซึ่งบริษัทฯ มีแผนการที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เพื่อเป็นการต่อยอดทางธุรกิจและเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่าย ส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 13,634.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 หรือ 1,169.6 ล้านบาทจากปีก่อน
- ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 หรือ 199.2 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยที่
  เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยอัตราต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.35 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ในระหว่างปีบัญชี 2566

จากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ บริษัทฯ มี**กำไรสำหรับปี** จำนวน 1,860.6 ล้านบาท ลดลง 603.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 24.5 และมี**กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่** จำนวน 1,851.6 ล้านบาท ลดลง 612.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.9 **กำไรต่อ หุ้น**ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.80 บาทต่อหุ้นในปี 2566 ปรับลดลงจาก 1.06 บาทต่อหุ้นในปี 2565



## ผลประกอบการสำหรับปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2565	ปี 2566	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	% Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,420.4	11,003.7	65.5%	(3.6%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,391.9	2,799.0	16.7%	17.0%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	329.2	566.9	3.4%	72.2%
รายได้ค่าบริหารจัดการ	711.7	714.7	4.3%	0.4%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	14,853.2	15,084.3	89.7%	1.6%
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	381.1	-	0.0%	(100.0%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	482.3	2.9%	N/A
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	869.1	1,028.8	6.1%	18.4%
รายได้อื่น	243.2	214.1	1.3%	(11.9%)
รายได้รวม	16,346.6	16,809.5	100.0%	2.8%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	9,359.1	9,986.6	59.4%	6.7%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,106.0	3,648.0	21.7%	17.5%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	12,465.1	13,634.6	81.1%	9.4%
ต้นทุนทางการเงิน	964.1	1,163.3	6.9%	20.7%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการ ร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(27.7)	286.2	1.7%	(1,134.2%)
กำไรสำหรับปี	2,464.5	1,860.6	11.1%	(24.5%)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,464.5	1,851.6	11.0%	(24.9%)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.06	0.80		(24.9%)



## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2565	30 ก.ย. 2566	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	1,083.7	1,080.9	(0.3%)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,658.4	33,813.1	0.5%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	14,880.4	13,316.1	(10.5%)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41,114.7	40,029.3	(2.6%)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,421.0	3,741.0	(15.4%)
สินทรัพย์รวม	98,967.3	95,870.6	(3.1%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	49,838.8	46,802.7	(6.1%)
หนี้สินรวม	62,480.1	58,788.3	(5.9%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	36,487.3	37,082.3	1.6%

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 95,870.6 ล้านบาท ลดลง 3,096.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการตั้งสำรองด้อยค่าอาคารโรงแรม การ ขายเงินลงทุน และการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 58,788.3 ล้านบาท ลดลง 3,691.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.9 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 46,802.7 ล้านบาท ลดลง 3,036.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด แต่มีการออกจำหน่ายหุ้นกู้ต่ำกว่าที่ครบกำหนด จากความต้องการใช้เงินทุนที่ลดลง ขณะที่มีส่วนของผู้ถือ หุ้นจำนวน 37,082.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 595.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.26 เท่า

### แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมประมาณการเศรษฐกิจโลกในปี 2567 ยังคงได้รับแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง วิกฤตราคา พลังงาน นโยบายทางการเงินที่เข้มงวด รวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจรุนแรงและยืดเยื้อ ด้านแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ธนาคาร แห่งประเทศไทย (ธปท.) ประเมินการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.4 ในปี 2567 จากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวเป็นหลัก โดย คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็น 35.0 ล้านคนในปี 2567 จาก 28.5 ล้านคนในปี 2566 นอกจากนี้ การส่งออกและการ ลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มทยอยปรับตัวดีขึ้น โดยยังมีปัจจัยเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกที่อาจฟื้นตัวซ้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าการทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปัจจุบันที่ร้อยละ 2.50 อยู่ในระดับที่ เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว โดยการดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้าจะพิจารณาให้ เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่อาจได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ



กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยที่ต้องติดตามคือประสิทธิภาพของ การดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงการออกมาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี ตลาดที่อยู่อาศัยยังเผชิญความท้ำทายจากทั้งปัญหาหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่ม สูงขึ้น

ในขณะที่แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงเป็นไปในทิศทางบวก โดยเฉพาะในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC เป็นผลจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ร่วมกับการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ชและกลุ่มโลจิสติกส์ นอกจากนี้ นโยบายส่งเสริม การลงทุนของภาครัฐยังช่วยกระตุ้นการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม รวมถึงความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ ความสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย และคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (ESG) เพิ่มมากขึ้น

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงาน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นเหตุให้อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และอาคาร Grade A ในพื้นที่ CBD ยังเป็นที่ต้องการของ ภาคธุรกิจ ทั้งนี้ การสร้างความแตกต่างและยกระดับการให้บริการ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทาน ส่วนเกินได้

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล
ประธานเจ้าหน้าที่ปริหารด้านการเงิน