

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่ปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญภาวะกดดันจากมูลค่าการส่งออกที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงความไม่แน่นอนด้านการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อภาคและการลงทุนภาครัฐ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้านำตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญในการบริหารจัดการเงินทุนเพื่อรักษาเสถียรภาพและคงสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อการรองรับโอกาสการฟื้นตัวของตลาดภายใต้กลยุทธ์ที่ยืดหยุ่นในการรับมือสภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงเสริมความพร้อมในการลงทุนธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานตามเป้าหมาย โดยยังคงไว้ซึ่งธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อรักษาผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาวต่อไป

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 3,768.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.0 หรือลดลง 239.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และรายงานรายได้รวม จำนวน 4,467.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 หรือ 93.6 ล้านบาท และในไตรมาสนี้บริษัทฯ บันทึกกำไรสำหรับงวด จำนวน 396.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.8 หรือ 284.2 ล้านบาท และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 388.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42.8 หรือ 291.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 447.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.2 มาอยู่ที่ 2,708.2 ล้านบาท จาก 3,155.2 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากปัจจัยด้านเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ (LTV) ที่สิ้นสุดลงในช่วงสิ้นปี 2565 ส่งผลกดดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ทั้งนี้ ในไตรมาสนี้มีการเปิดโครงการใหม่เพียง 1 โครงการ คือ โครงการบ้านเดี่ยว อัลฟ่า พระราม 2 ด้วยภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 32.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 27.3 โดยบริษัทฯ หันมาเน้นโครงการบ้านเดี่ยวมากขึ้น ซึ่งความต้องการได้รับผลกระทบน้อยกว่าผลิตภัณฑ์อื่น โดย ณ สิ้นไตรมาสนี้บริษัทฯ มีโครงการดำเนินการอยู่จำนวนรวม 78 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 108,700 ล้านบาท
 - **รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 113.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.0 มาอยู่ที่ 710.1 ล้านบาท จาก 596.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนที่เป็นปัจจัยบวกส่งผลให้ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าต่อเนื่อง เป็นผลให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น โดยในไตรมาสนี้มีอัตราการเช่ารวมทั้งในและต่างประเทศสูงถึงร้อยละ 85
- ในส่วนรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าของโครงการสลิเมจ อาคาร Mixed use แห่งใหม่ใจกลางเมืองที่ได้เปิดตัวในไตรมาส 4 ปี 2565 โดย ณ สิ้นไตรมาสนี้อาคารสลิเมจมีอัตราการเช่า

อาคารสำนักงานกว่าร้อยละ 92 ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ได้ในระดับสูงถึงร้อยละ 93

- **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 51.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.7 มาอยู่ที่ 137.1 ล้านบาท จาก 85.3 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเยือนประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง หลังจากการยกเลิกมาตรการป้องกันโรคโควิด-19 ในหลายประเทศ ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยสูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ ประกอบกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันที่เพิ่มสูงขึ้นตามความต้องการ ซึ่งช่วยเสริมปัจจัยบวกต่อธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง
- **รายได้ค่าบริการจัดการ** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 42.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.1 มาอยู่ที่ 213.4 ล้านบาท จากรายได้ค่าคอมมิชชันในการบริหารสินทรัพย์ให้กับ FTREIT
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้น 115.6 ล้านบาทมาอยู่ที่ 83.4 ล้านบาทจากขาดทุน 32.2 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้า
- ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 482.3 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ โดยการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท ที่ปรับการใช้เงินลงทุนในอนาคตเพื่อมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลัก ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนการที่จะนำเงินทุนจากการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวมาเป็นเงินทุนเพื่อการเติบโตในธุรกิจหลักของบริษัทต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายที่ดินอุตสาหกรรมจำนวน 178.9 ล้านบาทในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม
- ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 2.0 หรือลดลง 51.1 ล้านบาท มาอยู่ที่ 2,497.9 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.7 ลดลงจากร้อยละ 36.4 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในไตรมาสนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายอยู่ที่ 255.5 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 12.2 หรือ 35.6 ล้านบาท ตามจำนวนการเปิดตัวโครงการใหม่และยอดขายที่อยู่อาศัยที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.8 หรือ 524.7 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,061.4 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการตั้งต้อยค่าของสินทรัพย์โครงการ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งบริษัทฯ มีแผนการที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เพื่อเป็นการต่อยอดทางธุรกิจและเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,814.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 หรือ 438.1 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน
- โดยในไตรมาสนี้ ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.0 หรือ 66.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ บริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวด จำนวน 396.0 ล้านบาท ลดลง 284.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.8 และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 388.9 ล้านบาท ลดลง 291.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.8 กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.17 บาทต่อหุ้นในไตรมาส 3 ปี 2566 ปรับลดลงจาก 0.29 บาทต่อหุ้นในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ผลประกอบการประจำไตรมาส 3 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	% Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,708.2	3,155.2	60.6%	-14.2%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	710.1	596.9	15.9%	19.0%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	137.0	85.3	3.1%	60.6%
รายได้ค่าบริการจัดการ	213.4	170.6	4.8%	25.1%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	3,768.7	4,008.0	84.4%	-6.0%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.3	-	10.8%	N/A
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	178.9	309.2	4.0%	-42.1%
รายได้อื่น	37.6	56.7	0.8%	-33.7%
รายได้รวม	4,467.5	4,373.9	100.0%	2.1%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	2,497.9	2,549.0	55.9%	-2.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,316.9	827.7	29.5%	59.1%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,814.8	3,376.8	85.4%	13.0%
ต้นทุนทางการเงิน	293.5	227.5	6.6%	29.0%
กำไรสำหรับงวด	396.0	680.2	8.9%	-41.8%
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	388.9	680.4	8.7%	-42.8%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.17	0.29		-42.8%

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

หน่วย: ล้านบาท	30 มิ.ย. 2566	30 ก.ย. 2565	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	1,107.9	1,083.7	2.2%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	34,493.9	33,658.4	2.5%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,528.6	14,880.4	-9.1%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,585.6	41,114.7	-1.3%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,751.1	4,421.0	-15.2%
สินทรัพย์รวม	97,402.5	98,967.3	-1.6%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	49,566.9	49,838.8	-0.5%
หนี้สินรวม	61,184.9	62,480.0	-2.1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	36,217.6	36,487.3	-0.7%

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 97,402.5 ล้านบาท ลดลง 1,564.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายปรับตัวเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 61,184.9 ล้านบาท ลดลง 1,295.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.1 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 49,566.9 ล้านบาท ลดลง 271.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้กู้ยืมในระหว่างงวด ขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 36,217.6 ล้านบาท ลดลง 269.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.7 ซึ่งเป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลในระหว่างงวด ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.37 เท่า

แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากภาวะเงินเฟ้อ วิกฤตราคาพลังงาน และนโยบายทางการเงินที่เข้มงวด ในขณะที่เศรษฐกิจไทยได้รับปัจจัยบวกจากแรงหนุนของภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน เพื่อเป็นการสะท้อนแนวโน้มทางด้านเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% สู่ระดับ 2.00% ในการประชุมเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กำลังซื้อภายในประเทศยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงการแข่งขันอย่างเข้มข้นในตลาดบ้านเดี่ยว อย่างไรก็ดี อุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในตลาดกลางถึงบนยังสามารถฟื้นตัวได้ดีและไม่ได้รับผลกระทบ

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การส่งออกสินค้าในเดือนพฤษภาคมชะลอตัวลง 5.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ดี แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงเป็นไปในทิศทางบวก โดยเฉพาะในเขตเศรษฐกิจพิเศษ

EEC ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในปี 2566 จากการย้ายฐานการผลิตเพื่อลดความเสี่ยงจากสถานการณ์ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกา รวมไปถึงความตึงเครียดทางด้านภูมิรัฐศาสตร์ นอกจากนี้ โครงการการลงทุนภาครัฐยังคงช่วยส่งเสริมการย้ายฐานการผลิตไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่ทันสมัย และให้ความสำคัญทั้งในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (ESG) เพื่อตอบโจทยความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน ตามการคลี่คลายของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงาน จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นเหตุให้อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และอาคาร Grade A ในพื้นที่ CBD ยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ ทั้งนี้ การสร้างความแตกต่างและยกระดับการให้บริการ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายสมบุรณ์ วชิณัชชาวล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน