

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("SET") ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยยังคงมีทิศทางฟื้นตัวต่อเนื่อง จากปัจจัยบวกด้านการบริโภคภาคเอกชนที่ยังคงขยายตัวได้ดี ในขณะที่ภาคการท่องเที่ยวยังคงปรับตัวดีขึ้น แม้จะยังคงต่ำกว่าที่คาดการณ์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดในช่วงเดือนตุลาคมที่ผ่านมา ที่ส่งผลให้นักท่องเที่ยวยกเลิก/ชะลอการเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน นอกจากนี้ ภาคการส่งออกเริ่มมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่ยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยผลักดันเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวได้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ จากการที่เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญภาวะกดดันจากอัตราดอกเบี้ยและหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง บริษัทฯ ยังคงเดินหน้านำตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญในการบริหารจัดการเงินทุนเพื่อรักษาเสถียรภาพและคงสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อการรองรับโอกาสการฟื้นตัวของตลาด ภายใต้กลยุทธ์ที่ยืดหยุ่นในการรับมือสภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงเสริมความพร้อมในการลงทุนธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานตามเป้าหมาย โดยยังคงไว้ซึ่งธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อรักษาผลประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาวต่อไป

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 2,791.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.0 หรือลดลง 880.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน และรายงานรายได้รวม จำนวน 3,066.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.3 หรือ 640.0 ล้านบาท โดยบันทึกกำไรสำหรับงวด จำนวน 322.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 หรือ 5.0 ล้านบาท และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 316.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 หรือ 1.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 984.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.2 มาอยู่ที่ 1,731.1 ล้านบาท จาก 2,715.2 ล้านบาท จากการแข่งขันด้านราคาระหว่างผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี รวมไปถึงอัตราดอกเบี้ยและภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งกดดันกำลังซื้อของผู้บริโภคในประเทศอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ทั้งนี้ ด้วยภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงกลยุทธ์ในการระบายสต็อกทาวน์โฮม ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 31.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 20.3 ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีโครงการดำเนินการอยู่จำนวนรวม 76 โครงการ รวมมูลค่ากว่า 109,100 ล้านบาท ในปีนี้ ทางบริษัทฯ วางแผนการเปิดโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการ โดยมุ่งเน้นโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury เพื่อจับกลุ่มตลาดที่มีกำลังซื้อ และพร้อมเปิดตัวคอนโดมิเนียมโครงการแรกเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของคอนโดที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ไปพร้อมกับการระบายสต็อกทาวน์โฮม ทั้งยังมุ่งเน้นการสร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งเพื่อก้าวเป็น Top-of-mind ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 70.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 มาอยู่ที่ 733.9 ล้านบาท จาก 663.3 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนที่เป็นปัจจัยบวกส่งผลให้ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 มีอัตราการเช่ารวมทั้งในและต่างประเทศสูงถึงร้อยละ 87

ในส่วนรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานและรีเทลมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของรายได้ตามสัญญา ในภาพรวมบริษัท ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ได้ในระดับสูงถึงร้อยละ 92

- **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 12.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 มาอยู่ที่ 148.3 ล้านบาท จาก 135.5 ล้านบาทในปีที่ผ่านมา เป็นผลจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเยือนประเทศไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยเสริมปัจจัยบวกต่อธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ แม้รายได้จากธุรกิจโรงแรมจะปรับตัวดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า แต่น้อยกว่าที่คาดการณ์ อันเป็นผลจากเหตุการณ์โรคโควิด-19 ในกรุงเทพมหานครในเดือนตุลาคมที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวเติบโตน้อยกว่าที่คาด
- **รายได้ค่าบริหารจัดการ** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 19.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.5 มาอยู่ที่ 178.5 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการบริหารสินทรัพย์ให้กับ FTREIT
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้น 34.3 ล้านบาทมาอยู่ที่ 120.1 ล้านบาทจาก 85.8 ล้านบาทเมื่อปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น
- ในไตรมาสนี้ บริษัท รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 38.0 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน นอกจากนี้ บริษัท รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 179.3 ล้านบาทจากการปรับโครงสร้างการลงทุนในบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจ Co-working Space โดยการปรับโครงสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท ที่ปรับการใช้เงินลงทุนในอนาคตเพื่อมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลัก
- ทั้งนี้ บริษัท มีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 19.9 หรือลดลง 466.7 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,882.4 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จากการที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงด้วยสัดส่วนที่มากกว่า จึงเป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 36.0 ในปีก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 32.6 โดยบริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงร้อยละ 5.0 หรือ 34.6 ล้านบาท มาอยู่ที่ 657.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายตามการปรับลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้บริษัท มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,539.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.5 หรือ 501.3 ล้านบาทจากปีก่อน
- ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 หรือ 3.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยอัตราต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.85 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ทยอยปรับตัวเพิ่มขึ้นในปีที่ผ่านมา

จากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ บริษัท มี**กำไรสุทธิ** จำนวน 322.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.6 และมี**กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่** จำนวน 316.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 **กำไรต่อหุ้น**ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.14 บาทต่อหุ้นในไตรมาส 1 ปี 2567 คงที่จากกำไรต่อหุ้นในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ผลประกอบการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2567	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	% Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,715.2	1,731.1	56.5%	(36.2%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	663.3	733.9	23.9%	10.6%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	135.5	148.3	4.8%	9.5%
รายได้ค่าบริการจัดการ	158.7	178.5	5.8%	12.5%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	3,672.7	2,791.8	91.0%	(24.0%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	179.3	5.8%	N/A
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	38.0	1.2%	N/A
รายได้อื่น	33.6	57.2	1.9%	70.3%
รายได้รวม	3,706.3	3,066.3	100.0%	(17.3%)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	2,349.1	1,882.4	61.4%	(19.9%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	692.2	657.5	21.4%	(5.0%)
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,041.3	2,539.9	82.8%	(16.5%)
ต้นทุนทางการเงิน	281.9	285.4	9.3%	1.2%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการ ร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	85.8	120.1	3.9%	39.9%
กำไรสำหรับงวด	317.1	322.1	10.5%	1.6%
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	314.9	316.5	10.3%	0.5%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.14	0.14		1.6%

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2566	31 ธ.ค. 2566	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	1,080.9	924.8	-14.4%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,813.1	33,882.2	0.2%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,316.1	13,686.2	2.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,029.3	40,464.3	1.1%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,741.0	3,691.7	-1.3%
สินทรัพย์รวม	95,870.6	96,496.5	0.7%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	46,802.7	47,275.6	1.0%
หนี้สินรวม	58,788.3	59,398.4	1.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	37,082.3	37,098.1	0.04%

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 96,496.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 625.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 จากวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มเติม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 59,398.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 610.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 47,275.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 472.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ขณะที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 37,098.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.04 ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.27 เท่า

แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมประมาณการเศรษฐกิจโลกในปี 2567 ยังคงได้รับแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ ทิศทางอัตราดอกเบี้ย วิกฤตราคาพลังงาน นโยบายทางการเงินที่เข้มงวด รวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจรุนแรงและยืดเยื้อ ด้านแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประเมินการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.2 ในปี 2567 จากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนที่ยังคงขยายตัวดี การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้า รวมถึงการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็น 34.5 ล้านคนในปี 2567 จาก 28.3 ล้านคนในปี 2566 ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกที่อาจฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปัจจุบันที่ร้อยละ 2.50 อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับบริบทที่เศรษฐกิจกำลังทยอยฟื้นตัวกลับสู่ระดับศักยภาพ และการดูแลเงินเฟ้อให้อยู่ในกรอบเป้าหมายอย่างยั่งยืน

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยังคงเผชิญความท้าทายจากทั้งปัญหาหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง และต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น ทั้งนี้ นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมจากทางภาครัฐ มาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัย รวมถึงดีมานด์ของคอนโดมิเนียมที่เริ่มฟื้นตัวนั้น เป็นปัจจัยเสริมที่จะช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคต

ในขณะที่แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงเป็นไปในทิศทางบวก โดยเฉพาะในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC เป็นผลจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ร่วมกับการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและกลุ่มโลจิสติกส์ นอกจากนี้ นโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐยังช่วยกระตุ้นการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม รวมถึงความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ความสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย และคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (ESG) เพิ่มมากขึ้น

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นเหตุให้อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และอาคาร Grade A ในพื้นที่ CBD ยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ ทั้งนี้ การสร้างความแตกต่างและยกระดับการให้บริการ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายสมบุญ วัฒนัชชาล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน