

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("SET") ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่ดีขึ้นตามปัจจัยสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าหดตัวตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวตามความเชื่อมั่นภาคธุรกิจที่ปรับขึ้น โดยปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ทยอยฟื้นตัว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเดินทางตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญในการบริหารจัดการเงินทุนเพื่อรักษาเสถียรภาพและคงสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อการรองรับโอกาสการฟื้นตัวของตลาด ภายใต้กลยุทธ์ที่ยึดหยุ่นในการรับมือสภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงเสริมความพร้อมในการเข้าถึงทุนธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานตามเป้าหมาย โดยยังคงไว้ซึ่งธรรมาภิบาลในการประกอบธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เพื่อรักษาผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาวต่อไป

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 3,261.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.4 หรือลดลง 113.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และรายงานรายได้รวม จำนวน 3,424.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 หรือ 10.6 ล้านบาท และในไตรมาสนี้บริษัทฯ บันทึกกำไรสำหรับงวด จำนวน 318.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 หรือเพิ่มขึ้น 7.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 290.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.4 มาอยู่ที่ 2,268.2 ล้านบาท จาก 2,558.6 ล้านบาท ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากสถานะเศรษฐกิจโดยรวมที่ทยอยฟื้นตัว ส่งผลให้ในไตรมาสนี้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ ในขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 8 โครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพส่งผลให้บริษัทฯ รักษาอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ร้อยละ 30.0 โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาในรูปแบบบ้านที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกเซกเมนต์ ด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม รวมถึงโครงการบ้านต่างจังหวัดเพื่อกระจายความเสี่ยงรายได้และสร้างเสถียรภาพในอนาคต โดยใน ณ สิ้นไตรมาสนี้บริษัทฯ มีโครงการดำเนินการอยู่จำนวนรวม 78 โครงการ
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 116.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5 มาอยู่ที่ 687.5 ล้านบาท จาก 570.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรวมรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียภายหลังการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya Ticon Internusa และบริษัท PT Surya Internusa Timur ซึ่งส่งผลให้ 2 บริษัทที่กล่าวมาข้างต้นมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และมีการรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุนตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2565 ประกอบกับแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนยังคงเป็นปัจจัยบวกที่ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าต่อเนื่อง เป็นผลให้รายได้ค่าเช่าคลังสินค้าในประเทศไทยก็เพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน โดยในไตรมาสนี้มีอัตราการเช่ารวมทั้งในและต่างประเทศสูงถึงร้อยละ 86

ส่วนรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงานมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าของโครงการสลิสมเอ อาคาร Mixed use แห่งใหม่ใจกลางเมืองที่ได้เปิดตัวในไตรมาส 4 ปี 2565 โดย ณ สิ้นไตรมาสนี้อาคารสลิสมเอมีอัตราการใช้ อาคารสำนักงานสูงกว่าร้อยละ 90 ในภาพรวมบริษัท ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ได้ในระดับสูงถึงร้อยละ 92

- **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 68.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.2 มาอยู่ที่ 137.5 ล้านบาท จาก 69.0 ล้านบาท จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาเยือนประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้การยกเลิกมาตรการโควิดเป็นศูนย์ของประเทศจีนส่งผลให้นักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากกว่าคาด ประกอบกับอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยรายวันที่เพิ่มขึ้นตามความต้องการเป็นอีกปัจจัยบวกต่อธุรกิจโรงแรม
- **รายได้ค่าบริหารจัดการ** ปรับตัวลดลง 8.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.6 มาอยู่ที่ 168.1 ล้านบาท จากการปรับลดค่าบริการตามสัญญาบริการระหว่างกลุ่มบริษัทและทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ (GVREIT)
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้น 122.1 ล้านบาทมาอยู่ที่ 128.1 ล้านบาทจาก 6.0 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทร่วมและการร่วมค้า
- ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัท มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 79.0 ล้านบาทจากกำไรการขายที่ดิน ในขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนไม่มีกำไรพิเศษดังกล่าว บริษัท มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,860.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 หรือเพิ่มขึ้น 75.8 ล้านบาทจากปีก่อน โดยบริษัท มีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 1.8 หรือลดลง 38.2 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 35.9 ลดลงจากร้อยละ 36.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 หรือเพิ่มขึ้น 114.0 ล้านบาท จากการเตรียมเปิดโครงการใหม่และค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 24.9 หรือ 59.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ บริษัท มีกำไรสำหรับงวด จำนวน 318.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 หรือเพิ่มขึ้น 7.5 ล้านบาท และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 317.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 หรือ 4.3 ล้านบาท กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.13 บาทต่อหุ้นในไตรมาส 2 ปี 2566 คงที่เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ผลประกอบการประจำไตรมาส 2 ปี 2566

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	% Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,559	2,268	66.24%	-11.35%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	571	687	20.08%	20.47%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	69	138	4.02%	99.17%
รายได้ค่าบริการจัดการ	176	168	4.91%	-4.57%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	3,374	3,261	95.24%	-3.35%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	79	2.31%	N/A
รายได้อื่น	39	84	2.45%	114.58%
รายได้รวม	3,414	3,424	100.00%	0.31%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	2,128	2,090	61.05%	-1.79%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	656	770	22.48%	17.38%
ต้นทุนทางการเงิน	237	296	8.64%	24.90%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,021	3,156	92.17%	4.46%
กำไรสำหรับงวด	311	318	9.30%	2.40%
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	313	317	9.26%	1.38%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.13	0.13		N/A

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2565	31 มี.ค. 2566	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	1,084	1,870	72.6%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,658	34,642	2.9%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	14,880	14,809	-0.5%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41,115	40,813	-0.7%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,421	4,327	-2.1%
สินทรัพย์รวม	98,967	100,291	1.3%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	53,461	56,303	5.3%
หนี้สินรวม	62,480	64,637	3.5%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	36,487	35,654	-2.3%

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 100,291.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,324.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยบริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 64,637.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,156.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 35,654.3 ล้านบาท ลดลง 832.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายเงินปันผลในระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 56,302.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,841.8 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยคิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.58 เท่า

แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากภาวะเงินเฟ้อ วิกฤตพลังงานยืดเยื้อ และวิกฤตในภาคธนาคาร ขณะที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยการประชุมในวันที่ 29 มีนาคม 2566 มีมติเอกฉันท์ปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% สู่ระดับ 1.75% แม้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน แต่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัวในระดับสูงและมีความเสี่ยงด้านสูงจากการส่งผ่านต้นทุนและแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีแนวโน้มเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไปในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน แม้มีปัจจัยบวกจากกำลังซื้อต่างชาติช่วยขับเคลื่อนการเติบโต ทั้งนี้กำลังซื้อยังคงได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนสำหรับตลาดกลางและล่างที่ยังอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยและต้นทุนค่าวัสดุการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น และความเข้มข้นของการแข่งขันในตลาดบ้านเดี่ยว อย่างไรก็ดีโครงการแนวราบในตลาดกลางถึงบนยังสามารถฟื้นตัวได้ดี เนื่องจากความต้องการที่ต่อเนื่อง ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มชะลอตัวในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 และคาดว่าจะทยอยปรับตัวขึ้นและกลับมาขยายตัวในช่วงครึ่งหลังของปี อย่างไรก็ตามประเทศไทยมีสัญญาณบวกจากอุปสงค์การใช้พื้นที่โรงงานและคลังสินค้า โดยเฉพาะในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในปี 2566 จากการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนและการขยายการลงทุนในอุตสาหกรรมสมัยใหม่ อาทิ รถยนต์ไฟฟ้า (EV) และชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้อง และยังมีแนวโน้มที่ดีจากการให้เช่าโรงงานหรือคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit (BTS) และ อาคารสีเขียว (Green Building) ส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นจากการคลี่คลายของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง ทำให้อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ ทั้งนี้การสร้างความแตกต่างและยกระดับการให้บริการ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายสมบุญ วัฒนชัยวาล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน