

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม - 31 มีนาคม 2569 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญแรงกดดันจากผลกระทบของปัจจัยภายนอกที่รุนแรงขึ้น ทั้งจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก และมาตรการทางภาษีของสหรัฐฯ ในขณะที่เดียวกัน ปัจจัยภายในประเทศยังคงถูกจำกัดด้วยปัญหาเชิงโครงสร้าง อาทิ ชีตความสามารถในการแข่งขันของภาคการผลิต การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยในไตรมาสที่ผ่านมาเศรษฐกิจไทยเริ่มแสดงสัญญาณชะลอตัว ทั้งจากภาคการผลิต การส่งออก และการท่องเที่ยว โดยได้รับผลกระทบจากต้นทุนพลังงานที่เพิ่มขึ้นจากปัญหาความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเงินทุนและโครงสร้างทางการเงินเพื่อรักษาเสถียรภาพและสภาพคล่องในระดับที่เหมาะสม ควบคู่กับการดำเนินกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่น เพื่อรองรับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและคว่ำโอกาสจากการฟื้นตัวของตลาดในระยะถัดไป ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงมุ่งเสริมความพร้อมในการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว ควบคู่ไปกับการยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารจัดการองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ไปพร้อมกับรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาว

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 2,653.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 หรือ 231.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่รายงานรายได้รวม จำนวน 2,830.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.0 หรือ 213.6 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ บันทึกกำไรสำหรับงวด จำนวน 1,268.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 475.1 หรือ 1,047.8 ล้านบาท และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 1,269.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 471.4 หรือ 1,047.4 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ปรับตัวลดลง 219.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.5 มาอยู่ที่ 1,534.4 ล้านบาท จาก 1,753.9 ล้านบาทในปีก่อน เป็นผลมาจากสถานะตลาดที่ยังคงได้รับแรงกดดันรอบด้านจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาด ส่งผลกดดันให้อัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 21.4 ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดตัวพรีเซลโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะแกรนด์ ริเวอร์พาร์ค ราชพฤกษ์-พระราม 5 และแกรนด์โอ พระราม 2 - ตากสิน เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทำเลศักยภาพ และมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการในช่วงครึ่งปีหลัง ได้แก่ Gute' สาทร์ และ Goldina งามวงศ์วาน-ประชาชื่น ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมภายใต้แบรนด์ใหม่ โดยต่อยอดความสำเร็จสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาและนำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่ดี ไปพร้อมกับการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมไปถึงการสร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวเป็น Top-of-mind ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยต่อไป
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง** ปรับตัวลดลง 54.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.5 มาอยู่ที่ 791.5 ล้านบาท จาก 846.3 ล้านบาทในปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากให้บริการงานก่อสร้าง ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จไปในปีก่อนหน้า ประกอบกับรายได้จากการให้เช่าที่ลดลง เป็นผลมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์บางส่วนให้แก่ FTREIT อย่างไรก็ตาม โรงงานและ

คลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ ยังคงมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในระดับสูงถึงร้อยละ 92 โดยได้รับปัจจัยหนุนต่อเนื่องจากการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะประเทศไทย อินโดนีเซีย และเวียดนาม นอกจากนี้ ในส่วนของรายได้จากธุรกิจอาคารสำนักงาน

ละรีเทิลมีการปรับตัวลดลงจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการอัตรการเช่าที่ลดลงของอาคารสีลมเอง และอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ อย่างไรก็ตาม ด้วยการปรับปรุงคุณภาพของอาคารและบริการอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียลในระดับสูงที่ร้อยละ 87 แม้อัตราผลตอบแทนที่มียูทอนส่วนเกิน

- **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** ปรับตัวลดลง 4.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.4 มาอยู่ที่ 93.4 ล้านบาท จาก 97.7 ล้านบาทในปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทยลดลง ส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกเฉียง
- **รายได้ค่าบริหารจัดการ** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 47.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.5 มาอยู่ที่ 234.3 ล้านบาท โดยหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการวัน แบงค็อกเพิ่มเติม ภายหลังการบูรณาการการดำเนินงานร่วมกัน
- ในไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 30.4 ล้านบาท ลดลง 77.0 ล้านบาท จาก 107.4 ล้านบาทในปีก่อน ซึ่งมีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินงานธุรกิจหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทรวมจำนวน 65.9 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นที่ถืออยู่ร้อยละ 20 ในบริษัท นอร์ท สาทร์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม W Hotel Bangkok ตามกลยุทธ์ในการบริหารจัดการสินทรัพย์ในพอร์ตโฟลิโอให้มีประสิทธิภาพสูงสุด
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1,090.6 ล้านบาทมาอยู่ที่ 1,244.5 ล้านบาทจาก 153.9 ล้านบาทในปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการขายที่ดินในโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway รวมกว่า 400 ไร่
- บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 5.0 หรือลดลง 96.0 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,823.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามยอดขาย อย่างไรก็ตาม จากแรงกดดันของสถานะตลาด รวมถึงการแข่งขันที่สูงขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมลดลงจากร้อยละ 33.5 ในปีก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 31.3 สำหรับต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงร้อยละ 8.1 หรือ 58.5 ล้านบาท มาอยู่ที่ 661.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,484.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.9 หรือ 154.5 ล้านบาทจากปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงร้อยละ 10.5 หรือ 16.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยของ บริษัทฯ ที่ลดลงตามสถานะตลาด

จากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ บริษัทฯ มี**กำไรหลังขังงวด** จำนวน 1,268.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,047.8 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 475.1 ในขณะที่**กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่** จำนวน 1,269.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,047.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 471.4 **กำไรต่อหุ้น**ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.55 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 0.10 บาทต่อหุ้น

ผลประกอบการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2569	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	% Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,753.9	1,534.4	54.2%	(12.5%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	846.3	791.5	28.0%	(6.5%)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	97.7	93.4	3.3%	(4.4%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	186.7	234.3	8.3%	25.5%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	2,884.6	2,653.6	93.8%	(8.0%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	65.9	2.3%	N/A
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	107.4	30.4	1.1%	(71.7%)
รายได้อื่น	51.7	80.2	2.8%	55.1%
รายได้รวม	3,043.7	2,830.1	100.0%	(7.0%)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	1,919.0	1,823.0	64.4%	(5.0%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	719.8	661.3	23.4%	(8.1%)
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2,638.8	2,484.3	87.8%	(5.9%)
ต้นทุนทางการเงิน	313.9	297.8	10.5%	(5.1%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการ ร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	153.9	1,244.5	44.0%	708.6%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24.2	24.3	0.9%	0.4%
กำไรสำหรับงวด	220.6	1,268.4	44.8%	475.1%
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	222.2	1,269.6	44.9%	471.4%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.10	0.55		450.0%

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2568	31 มี.ค. 2569	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	1,073.1	883.5	(17.7%)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,447.1	36,449.9	9.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,322.6	14,192.4	6.5%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	37,505.1	38,989.3	4.0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,415.5	2,407.2	(0.3%)
สินทรัพย์รวม	93,878.5	98,982.5	5.4%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	46,388.4	47,681.4	2.8%
หนี้สินรวม	57,657.7	61,839.5	7.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	36,220.8	37,143.0	2.5%

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 98,982.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 หรือเพิ่มขึ้น 5,104.1 ล้านบาท จากวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เพิ่มขึ้น ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชลบุรี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 61,839.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,181.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 จากวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 47,681.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,293.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 37,143.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 922.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.5 ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงที่เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 ที่ 1.28 เท่า

แนวโน้มในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มการขยายตัวที่ชะลอลดลง โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) ได้ปรับลดประมาณการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ร้อยละ 1.5 จากร้อยละ 1.6 ที่ประเมินไว้ก่อนหน้านี้ สะท้อนผลกระทบจากความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งกดดันภาคการท่องเที่ยว การส่งออก และการบริโภคภายในประเทศ สำหรับนโยบายทางการเงิน ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า กนง. มีแนวโน้มคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.00 ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี กนง. ยังมีโอกาสพิจารณาปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมหากเศรษฐกิจไทยอ่อนแอกว่าที่ประเมินไว้

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยังคงเผชิญแรงกดดันจากทั้งปัญหาหนี้ครัวเรือนในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ขณะเดียวกัน ยังมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้นจากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง แม้ว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของภาครัฐ อาทิ การต่ออายุมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียน รวมถึงยังคงต้องจับตามองมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลใหม่เพิ่มเติม ซึ่งจะมีส่วนช่วยประคับประคองภาวะชะลอตัว

ของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเตรียมความพร้อมในการปรับกลยุทธ์อย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนและเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรองรับความไม่แน่นอนท่ามกลางสถานการณ์ในตะวันออกกลางที่อาจยืดเยื้อ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งส่งผลต่อการส่งออก การผลิต และการตัดสินใจลงทุนที่อาจชะลอออกไป อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการรองรับและดึงดูดการย้ายฐานการผลิต ด้วยทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน ความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ และนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและพฤติกรรมลูกค้า โดยมุ่งยกระดับคุณภาพการบริการ นำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ และพัฒนาโครงการที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันอย่างยั่งยืน

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมยังคงเผชิญกับการแข่งขันในระดับสูง จากการที่มีอาคารสำนักงานใหม่ทยอยสร้างเสร็จเป็นจำนวนมาก ซึ่งกดดันให้การปรับขึ้นราคาเช่าเป็นไปอย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงาน Grade A และ Grade A+ ในพื้นที่ CBD ยังคงเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับมาตรฐานด้าน ESG ตลอดจนมีการยกระดับการให้บริการและมาตรฐานความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง จะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

นายเกรียงไกร โภคาอนุกรม

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน