

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2569 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ผ่านมาเติบโตดีกว่าที่ประเมินไว้ก่อนหน้านี้ และเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวจากจุดต่ำสุด โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออก การลงทุนที่ได้รับอานิสงส์จากกระแสการพัฒนาเทคโนโลยีและ AI ตลอดจนมาตรการสนับสนุนของภาครัฐ ขณะที่ผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางอยู่ในระดับต่ำกว่าที่คาด อย่างไรก็ตาม การเติบโตทางเศรษฐกิจยังอยู่ในระดับจำกัด และการฟื้นตัวยังไม่ทั่วถึง โดยกระจุกตัวในธุรกิจขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี ขณะที่ภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการ SMEs ยังคงเผชิญความเปราะบางและแรงกดดันทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเงินทุนและโครงสร้างทางการเงินเพื่อรักษาเสถียรภาพและสภาพคล่องในระดับที่เหมาะสมควบคู่กับการดำเนินกลยุทธ์ที่มีความยืดหยุ่น เพื่อรองรับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและคว้าโอกาสจากการฟื้นตัวของตลาดในระยะถัดไป ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ยังคงมุ่งเสริมความพร้อมในการลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาวควบคู่ไปกับการยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานและการบริหารจัดการองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลและการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน ไปพร้อมกับรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาว

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ รายงานรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 2,916.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.1 หรือ 642.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่รายงานรายได้รวม จำนวน 3,014.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.6 หรือ 1,034.8 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ บันทึกกำไรสำหรับงวด จำนวน 497.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23.0 หรือ 148.6 ล้านบาท และมีกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 496.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.9 หรือ 147.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ปรับตัวลดลง 697.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.6 มาอยู่ที่ 1,743.7 ล้านบาท จาก 2,441.5 ล้านบาทในปีก่อน เป็นผลมาจากสภาวะตลาดที่ยังคงได้รับแรงกดดันรอบด้านจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาด อย่างไรก็ตาม อัตราการขึ้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ร้อยละ 22.6 มาอยู่ที่ร้อยละ 25.3 โดยในไตรมาสสุดท้าย บริษัทฯ มีแผนเปิดตัวโครงการ Goldina งามวงศ์วาน-ประชาชื่น เพิ่มเติมอีก 1 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมภายใต้แบรนด์ใหม่ เพื่อต่อยอดความสำเร็จสู่ทำเลที่มีศักยภาพเพิ่มเติม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาและนำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่ดี ไปพร้อมกับการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมไปถึงการสร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวเป็น Top-of-mind ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยต่อไป

- **รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง** ปรับตัวลดลง 19.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.4 มาอยู่ที่ 818.0 ล้านบาท จาก 837.7 ล้านบาทในปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากอัตราการเช่าอาคารสำนักงานที่ปรับตัวลดลงของอาคารสีลมเอจ และอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ อย่างไรก็ดี ด้วยการปรับปรุงคุณภาพของอาคารและบริการอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียลในระดับสูงที่ร้อยละ 85 แม้ในสภาวะตลาดที่มีอุปทานส่วนเกิน
ทั้งนี้ ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ ยังคงมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในระดับสูงถึงร้อยละ 92 โดยได้รับปัจจัยหนุนต่อเนื่องจากการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะประเทศไทย อินโดนีเซีย และเวียดนาม
- **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** ปรับตัวขึ้นเล็กน้อย 0.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 มาอยู่ที่ 81.3 ล้านบาท จาก 80.7 ล้านบาทในปีก่อน โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก ในขณะที่อัตราห้องพักเฉลี่ยต่อห้องปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า
- **รายได้ค่าบริหารจัดการ** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 74.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.0 มาอยู่ที่ 273.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการบริหารโครงการวัน แบงค็อกเพิ่มเติม ภายหลังการบูรณาการการดำเนินงานร่วมกัน
- ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 9.2 ล้านบาท ลดลง 404.4 ล้านบาท จาก 413.6 ล้านบาทในปีก่อน จากการลดลงของการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้อยู่ในแผนการดำเนินงานธุรกิจหลัก
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับตัวเพิ่มขึ้น 164.8 ล้านบาทมาอยู่ที่ 306.8 ล้านบาทจาก 142.0 ล้านบาทในปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการขายที่ดินในโครงการ ARAYA – The Eastern Gateway
- บริษัทฯ มีต้นทุนจากการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 20.2 หรือลดลง 490.7 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,941.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามยอดขาย ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นในภาพรวมปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 31.7 ในปีก่อน มาอยู่ที่ร้อยละ 33.4 สำหรับต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงร้อยละ 9.3 หรือ 65.2 ล้านบาท มาอยู่ที่ 635.4 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2,577.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.7 หรือ 555.9 ล้านบาทจากปีก่อน
- ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับตัวลดลงร้อยละ 10.6 หรือ 34.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากอัตราต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยของ บริษัทฯ ที่ลดลงตามสภาวะตลาด

จากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ บริษัทฯ มี**กำไรสำหรับงวด** จำนวน 497.4 ล้านบาท ลดลง 148.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.0 ในขณะที่**กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่** จำนวน 496.4 ล้านบาท ลดลง 147.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.9 **กำไรต่อหุ้น**ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.21 บาทต่อหุ้น ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ 0.27 บาทต่อหุ้น

ผลประกอบการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	% Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,441.5	1,743.7	57.8%	(28.6%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	837.7	818.0	27.1%	(2.4%)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	80.7	81.3	2.7%	0.7%
รายได้ค่าบริการจัดการ	199.9	273.9	9.1%	37.0%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	3,559.8	2,916.9	96.8%	(18.1%)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	413.6	9.2	0.3%	(97.8%)
รายได้อื่น	76.1	88.6	2.9%	16.4%
รายได้รวม	4,049.5	3,014.7	100.0%	(25.6%)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	2,432.5	1,941.8	64.4%	(20.2%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	700.6	635.4	21.1%	(9.3%)
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,133.1	2,577.2	85.5%	(17.7%)
ต้นทุนทางการเงิน	(325.8)	(291.2)	(9.7%)	(10.6%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการ รวมค่าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	142.0	306.8	10.2%	116.1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(86.6)	44.3	1.5%	(151.2%)
กำไรสำหรับงวด	646.0	497.4	16.5%	(23.0%)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	644.2	496.4	16.5%	(22.9%)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.27	0.21		(22.2%)

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2568	30 มิ.ย. 2569	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	1,073.1	1,125.0	(17.7%)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,447.1	35,942.8	9.0%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,322.6	14,277.0	6.5%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	37,505.1	39,506.5	4.0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,415.5	3,075.8	(0.3%)
สินทรัพย์รวม	93,878.5	100,901.1	5.4%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	46,388.4	48,130.3	3.8%
หนี้สินรวม	57,657.7	63,022.3	7.3%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	36,220.8	37,878.8	2.5%

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 100,901.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 หรือเพิ่มขึ้น 7,022.6 ล้านบาท จากวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชลบุรี และการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพิ่มเติมตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 63,022.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,364.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จากวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 48,130.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,741.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 37,878.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,658.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.6 ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 1.27 เท่า ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก 1.28 เท่า เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

แนวโน้มในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากปีก่อน จากผลกระทบของความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ส่งผลต่อการท่องเที่ยว การส่งออก และการบริโภคภายในประเทศในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ในปีนี้ หลังระดับสถานการณ์ความขัดแย้งเริ่มคลี่คลาย ประกอบกับการส่งออกและการลงทุนในบางอุตสาหกรรมยังคงเติบโตได้ดี อย่างไรก็ตาม แม้จะได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐและ พ.ร.ก. กู้เงิน 4 แสนล้านบาท เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญแรงกดดันจากต้นทุนพลังงานและการผลิตที่สูงขึ้น ซึ่งเริ่มส่งผ่านไปยังเงินเฟ้อและกำลังซื้อ ส่งผลให้การฟื้นตัวยังคงไม่ทั่วถึง โดยกระจุกตัวในธุรกิจขนาดใหญ่และอุตสาหกรรมเทคโนโลยี ขณะที่ภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการขนาดเล็ก-กลาง ยังมีความเปราะบาง ด้านนโยบายการเงิน คาดว่า กนง. จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 เนื่องจากแรงกดดันเงินเฟ้อส่วนใหญ่มาจากปัจจัยด้านอุปทาน ขณะที่เงินบาทยังคงมีเสถียรภาพจากทุนสำรองระหว่างประเทศที่อยู่ในเกณฑ์สูง

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยังคงเผชิญแรงกดดันจากทั้งปัญหานี้ครัวเรือนในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมไปถึงปัญหาด้านกำลังซื้อที่ลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ แม้ว่าทางภาครัฐจะมีนโยบายการต่ออายุมาตรการผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง และการผ่อนคลายมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราวแล้วก็ตาม ผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องเตรียมความพร้อมในการปรับกลยุทธ์อย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนและเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรองรับภาวะชะลอตัวของตลาดในระยะถัดไป

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากนโยบายและมาตรการกระตุ้นการลงทุนต่างๆ ของภาครัฐ อาทิ 'Thailand FastPass' ซึ่งส่งผลให้เกิดการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนจากต่างชาติ แม้จะค่อนข้างจำกัดอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และดิจิทัล อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการรองรับและดึงดูดการย้ายฐานการผลิต ด้วยทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน ความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ และนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการควรปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและพฤติกรรมของผู้บริโภคอยู่เสมอ โดยให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพการให้บริการ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ ตลอดจนการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงมิติด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ทั้งนี้เพื่อสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันได้อย่างยั่งยืน

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 โกคานุกรม

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน