

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในไตรมาสที่ผ่านมา เศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการท่องเที่ยว โดยผลของการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไม่มากเท่าระลอกก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตามภาพรวมการทำธุรกิจยังมีปัจจัยเสี่ยงจากสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งเพิ่มแรงกดดันด้านเงินเฟ้อและราคาต้นทุนของบริษัท โดยปัจจัยเหล่านี้ส่งผลต่อการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ภายใต้สถานการณ์ที่ยังมีความเสี่ยง บริษัทฯ เดินหน้าตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ โดยให้ความสำคัญในการบริหารจัดการเงินทุนเพื่อรักษาเสถียรภาพและคงสภาพคล่องทางการเงิน เพื่อรองรับโอกาสการฟื้นตัวของตลาด พร้อมคำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกรายเป็นสำคัญ

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ รายงานรายได้รวม จำนวน 3,413.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.3 หรือ 868.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยบันทึกกำไรสำหรับงวด จำนวน 310.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.1 หรือ 199.4 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ปรับตัวลดลง 604.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.1 เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจโดยรวมยังอยู่ในช่วงของการฟื้นตัว และอัตราเงินเฟ้อที่เร่งตัวขึ้นส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของการบริโภค ทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจในการซื้อบ้านออกไป โดยตลาดทาวน์โฮมและบ้านแฝดเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ อย่างไรก็ตามกลุ่มบ้านเดี่ยวยังมีดีมานด์สูงและสร้างยอดขายได้ดีให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาสินค้าบ้านเดี่ยวเพื่อรองรับกลุ่มเป้าหมายระดับกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อ รวมถึงโครงการบ้านต่างจังหวัดเพื่อกระจายความเสี่ยงรายได้และสร้างเสถียรภาพในอนาคต
- **รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง** ปรับตัวเพิ่มขึ้น 27.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นจากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซและอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าระยะสั้นที่เพิ่มขึ้นจากสถานการณ์โควิด สงครามรัสเซีย-ยูเครน และการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่ายังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องด้วยอัตราการใช้รวมสูงถึงร้อยละ 85 ทั้งนี้ รายได้ธุรกิจอาคารสำนักงานมีปรับลดลงเล็กน้อยโดยมีสาเหตุหลักมาจากอาคารโกลเดนแลนด์บิวติ่งที่ใกล้หมดสัญญาเช่าที่ดิน ทำให้ผู้เช่าบางส่วนทยอยตัดสินใจไม่ต่อสัญญา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนการที่จะเปิดอาคารสำนักงานให้เช่าอาคารสลิมนเองในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งจะช่วยเพิ่มรายได้ค่าเช่าธุรกิจอาคารสำนักงาน ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ได้ในระดับสูงกว่าร้อยละ 91
- **รายได้จากธุรกิจโรงแรม** เพิ่มขึ้น 30.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.6 จากมาตรการผ่อนคลายการเดินทางเข้าประเทศ Test&Go โดยไม่ต้องกักตัว ที่กลับมาเปิดอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 นอกจากนี้หลายประเทศในยุโรปได้ผ่อนคลายการเดินทางเช่นเดียวกับอีกหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ลดวันกักตัวลงเหลือ 5 วันหรือต่ำกว่านี้ รวมทั้งมีการเปิดเที่ยวบินใหม่มาไทยอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้นักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น ซึ่งเป็นผลดีต่อธุรกิจโรงแรม

- **รายได้ค่าบริการจัดการ** เพิ่มขึ้น 1.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากพอร์ตโฟลิโอทรัพย์สินภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้น ร่วมกับการให้บริการในการจัดการด้านต่าง ๆ แก่หน่วยธุรกิจภายใต้การลงทุนของกลุ่มบริษัท
- สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจึงไม่มีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2564 ที่มีการบันทึกกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 253.5 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ FTREIT และการบันทึกกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการเปลี่ยนโอนประเภทเงินลงทุนจำนวน 93.4 ล้านบาท

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 3,021.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.7 หรือ 740.6 ล้านบาท โดยบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนจากการประกอบธุรกิจลดลงร้อยละ 18.8 หรือ 491.5 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 36.9 ขณะที่ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงร้อยละ 24.9 หรือ 216.9 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 12.0 หรือ 32.2 ล้านบาทจากการบริหารเงินลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ภาพรวมบริษัทฯ มีกำไรสำหรับงวด จำนวน 310.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.1 หรือ 199.4 ล้านบาท และมีกำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ จำนวน 312.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.4 หรือ 203.4 ล้านบาท ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่อยู่ที่ 0.13 บาทต่อหุ้นในไตรมาส 2 ปี 2565 ปรับตัวลดลงจาก 0.22 บาทต่อหุ้นในไตรมาส 2 ปี 2564

ภาพรวมผลการดำเนินงาน ไตรมาส 2 ปี 2565 เปรียบเทียบ ไตรมาส 2 ปี 2564

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 2 ปี 2564	ไตรมาส 2 ปี 2565	ร้อยละ ต่อรายได้รวม	%Y-o-Y
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,163	2,559	75.0%	-19.1%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	543	571	16.7%	5.0%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	38	69	2.0%	80.6%
รายได้ค่าบริการจัดการ	174	176	5.2%	1.1%
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ	3,918	3,374	98.9%	-13.9%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	254	-	0.0%	-100.0%
รายได้อื่นๆ	110	39	1.1%	-64.6%
รายได้รวม	4,282	3,414	100.0%	-20.3%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	2,620	2,128	62.4%	-18.8%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	873	656	19.2%	-24.9%
ต้นทุนทางการเงิน	269	237	6.9%	-12.0%
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,762	3,021	88.5%	-19.7%
กำไรสำหรับงวด	510	311	9.1%	-39.1%
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	516	313	9.2%	-39.4%
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.22	0.13		-38.7%

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย: ล้านบาท	30 ก.ย. 2564	31 มี.ค. 2565	% YTD
เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำ	975	1,001	2.7%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,356	33,350	3.1%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	16,310	15,966	-2.1%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,311	37,613	3.6%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,856	4,461	56.2%
สินทรัพย์รวม	92,637	95,938	3.6%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	50,352	53,058	5.4%
หนี้สินรวม	58,384	61,430	5.2%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	34,253	34,508	0.7%

โดยสรุป ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัท มี**สินทรัพย์รวม** จำนวน 95,938.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,301.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.6 จากสิ้นงวดปี 2564 โดยหลักเป็นผลมาจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากการลงทุนซื้อสินทรัพย์โครงการ เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์ และโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองรายการเป็นรายการที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสแรก บริษัท มี**หนี้สินรวม**เป็นจำนวน 61,429.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,045.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.2 จากสิ้นงวดปี 2564 ส่วนใหญ่เป็นมาจากการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงิน ขณะที่**ส่วนของผู้ถือหุ้น**จำนวน 34,508.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.2 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 0.7 จากผลกำไรในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นระหว่างงวด หักเงินปันผลที่จ่ายระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 53,057.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,705.8 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.54 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.47 เท่า ณ สิ้นงวดปี 2564

ขอแสดงความนับถือ

นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)