เลขที่ FPT2563-64/002

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง รายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัทฯ") ขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("GOLD") ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทจึงถูกจัดทำขึ้นตามวิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย (Similar to pooling of interests) โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ซึ่งรวมถึงข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ โปรดอ้างอิงรายละเอียดเพิ่มเติมที่หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5

การเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 20,490.4 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 5.01 หรือ 1,081.0 ล้านบาท จากจำนวน 21,571.4 ล้านบาท ในปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลง 904.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.82 มาอยู่ที่ 14,648.1 ล้านบาท จาก 15,552.9 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องจากการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านและอำนาจในการซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากสภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งบริษัทฯ ลดผลกระทบลงได้บ้างด้วยการเปิดโครงการใหม่เพื่อเพิ่มกลุ่มลูกค้าใหม่
- รายได้จากธุรกิจโรงแรมปรับตัวลงลง 234.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.42 มาอยู่ที่ 331.4 ล้านบาท จากจำนวน 565.8 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องจากมาตรการระงับการเดินทางระหว่างประเทศของรัฐบาลต่าง ๆ ทั่วโลก ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างมาก
- บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าบริหารจัดการจำนวน 648.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.82 จาก 540.9 ล้านบาท โดยเป็นผลจากการเพิ่มจำนวนของสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการ
- รายได้จากการลงทุนอยู่ที่ 78.0 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 108.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.27 จากจำนวน 186.9 ล้านบาทในปี 2563 เนื่องจากในปีก่อนหน้าบริษัทฯ มีการนำเงินสดไปลงทุนระยะสั้นในตราสารทางการเงินทำให้เกิดรายได้จากดอกเบี้ยก่อนที่จะนำเงินสดดังกล่าวไปใช้ในการขยายธุรกิจและเข้าลงทุนซื้อกิจการ GOLD
- ในปี 2563 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 349.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.44 จากมูลค่า 1,710.1 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,360.6 ล้านบาท เนื่องจากปีก่อนบริษัทฯ มีรายการขายที่ดินให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นในมูลค่าที่มากกว่าปีนี้ ในขณะที่ปีนี้สภาวะการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้การเดินทางเพื่อการขยายโรงงานหรือคลังสินค้าไม่สะดวก รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจทั่วโลก ทำให้ภาคธุรกิจจำต้องชะลอการขยายการลงทุน


เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร +66 (0) 2483-0000

- นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย 384.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงกว่า 373.9 ล้านบาท เนื่องจากการขายเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ให้กับพันธมิตรเพื่อร่วมลงทุนและนักลงทุนประเภทสถาบันที่ต้องการลงทุนเพิ่ม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงรักษาสัดส่วนการลงทุนไว้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อนๆ

บริษัทฯ มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 16,830.4 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 1.63 หรือลดลง 278.0 ล้านบาท จากจำนวน 17,108.4 ล้านบาท ปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนธุรกิจโรงแรม และต้นทุนค่าการจัดการ ปรับตัวลดลงรวม 399.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.16 จากมูลค่ารวม 12,636.5 ล้านบาท ในปี 2562 มาอยู่ที่ 12,236.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ลดการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการจัดกิจกรรมทางการตลาด แต่ปรับเปลี่ยนมาใช้การส่งเสริมการขายด้วยการให้ส่วนลดหรือของสมนาคุณ ซึ่งทำให้ต้นทุนการจัดจำหน่ายลดลง แต่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 324.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.29 จาก 806.5 ล้านบาทในปี 2562 มาอยู่ที่ 1,131.5 ล้านบาท เนื่องจากการออกหุ้นกู้ในช่วงไตรมาส 3 ปีก่อน เพื่อใช้สำหรับการขยายกิจการของทั้งกลุ่มบริษัท ทำให้ต้นทุนทางการเงินปีก่อนเพิ่มขึ้นในช่วง 5 เดือนหลัง ในขณะที่ในปีนี้ บริษัทฯ มีการลดเงินกู้ยืมลงบางส่วนในช่วงไตรมาส 4 ของปี

จากรายการรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ในปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี จำนวน 2,839.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.49 หรือลดลงเท่ากับ 644.2 ล้านบาท จากจำนวน 3,484.2 ในปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการประกอบธุรกิจที่ได้กล่าวมาข้างต้น ร่วมกับการลดลงของกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน อย่างไรก็ตาม กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญกว่า 1,000.2 ล้านบาท มาอยู่ที่ 2,791.5 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตกว่าร้อยละ 55.84 จากจำนวน 1,791.3 ล้านบาท ในปี 2562 เนื่องจากการรวมผลการดำเนินงานของ GOLD เข้ามาเต็มรอบปีบัญชีนี้ ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับเพิ่มขึ้นจาก 0.96 บาทต่อหุ้นในปี 2562 มาอยู่ที่ 1.34 บาทต่อหุ้นในปี 2562 เติบโตขึ้นร้อยละ 39.59 หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับ 0.38 บาทต่อหุ้น

**ภาพรวมผลการดำเนินงาน เปรียบเทียบปี 2563 และปี 2562**

| หน่วย: ล้านบาท | 2562 | 2563 | สัดส่วนต่อรายได้รวม | การเปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|---|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 15,552.9 | 14,648.1 | 71.49% | -5.82% |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง | 2,758.5 | 2,751.8 | 13.43% | -0.24% |
| รายได้จากธุรกิจโรงแรม | 565.8 | 331.4 | 1.62% | -41.42% |
| รายได้ค่าบริหารจัดการ | 540.9 | 648.1 | 3.16% | 19.82% |
| **รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ** | **19,418.1** | **18,379.4** | **89.70%** | **-5.35%** |
| รายได้จากการลงทุน | 186.9 | 78.0 | 0.38% | -58.27% |
| กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 1,710.1 | 1,360.6 | 6.64% | -20.44% |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย | 10.3 | 384.3 | 1.88% | 3,622.8% |
| อื่นๆ | 245.9 | 288.1 | 1.41% | 17.18% |
| **รายได้รวม** | **21,571.4** | **20,490.4** | **100.00%** | **-5.01%** |
| ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ | 12,636.5 | 12,236.9 | 59.72% | -3.16% |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 3,665.4 | 3,462.0 | 16.90% | -5.55% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 806.5 | 1,131.5 | 5.52% | 40.29% |
| **รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย** | **17,108.4** | **16,830.4** | **82.14%** | **-1.63%** |
| กำไรสำหรับปี | 3,484.2 | 2,839.9 | 13.86% | -18.49% |
| **กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่** | **1,791.3** | **2,791.5** | **13.62%** | **55.84%** |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 0.96 | 1.34 | | 39.59% |

**ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563**

| หน่วย: ล้านบาท | 30 ก.ย. 2562 | 30 ก.ย. 2563 | การเปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 4,495.1 | 2,572.0 | -42.78% |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและพร้อมขาย | 31,078.2 | 32,877.7 | 5.79% |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น | 13,169.7 | 14,326.9 | 8.79% |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 35,690.1 | 34,364.1 | -3.72% |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 2,626.0 | 2,545.8 | -3.05% |
| **สินทรัพย์รวม** | **92,363.0** | **93,169.3** | **0.87%** |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | 50,024.4 | 47,336.4 | -5.37% |
| **หนี้สินรวม** | **64,492.6** | **61,048.9** | **-5.34%** |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้น** | **27,870.4** | **32,120.4** | **15.25%** |

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 93,169.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 806.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 0.87 จากวันที่ 30 กันยายน 2562 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 61,048.9 ล้านบาท ลดลง 3,443.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.34 จากวันที่ 30 กันยายน 2562 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 32,120.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,250.0 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 15.25 ซึ่งเกิดการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 302.5 ล้านหุ้น รวมมูลค่า 3,206.7 ล้านบาท ร่วมกับกำไรที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงาน และการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

.....

นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน


เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทร +66 (0) 2483-0000