

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลสำคัญทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	2558	2559	2560
สินทรัพย์	25,932.10	31,831.16	32,422.63
สินทรัพย์หมุนเวียน	10,081.70	15,733.34	14,342.08
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	651.10	692.45	1,202.39
เงินลงทุนระยะสั้น	68.91	44.70	9.85
เงินฝากออมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-
ลูกหนี้การค้า	105.81	93.34	80.10
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ	268.27	296.01	216.40
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	8,262.49	13,873.41	12,347.08
เงินอุดหนุนและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทย่อย การร่วมค้า	26.06	6.72	38.19
บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	158.08	238.18	84.47
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	423.39	338.85	117.14
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	117.60	149.69	246.47
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	15,850.44	16,097.82	18,080.54
เงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ	-	227.91	6,703.22
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	-	-	100.00
เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันที่มีข้อจำกัดในการใช้	226.70	291.04	100.39
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารค้างรับ	-	-	106.47
ดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.82	302.07
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ	-	75.24	1,741.01
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย	2,365.65	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้หรือการดัดบัญชี	65.98	8.20	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง	136.59	778.42	312.66

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	2558	2559	2560
สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน - สุทธิ	35.78	46.26	16.12
ที่ดิน	1,503.39	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า อาคารแสดงห้องชุดตัวอย่างและอุปกรณ์ - สุทธิ	477.22	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	3,152.62	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	7,301.90	3,514.55
สินทรัพย์เพื่อให้เช่า - สุทธิ	1,017.15	691.20	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น - สุทธิ	2,592.25	2,292.18	1,981.48
ค่าความนิยม - สุทธิ	3,717.29	3,665.42	2,551.23
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	508.61	564.04	414.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-สุทธิ	51.23	155.17	236.81
หนี้สิน	23,804.55	30,141.95	30,160.69
หนี้สินหมุนเวียน	18,787.17	21,897.83	19,959.26
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	503.71	1,141.02	4,340.70
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,727.02	4,444.98	698.08
เจ้าหนี้การค้า	1,041.72	1,660.24	2,490.23
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน	101.41	101.41	101.41
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13.83	23.08	111.70
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20.92	32.86	65.52
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,171.65	9,235.37	4,830.93
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.85	6.14	2.95
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,992.57	1,393.52	4,526.93
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	30.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	121.23
เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้า	2,720.64	3,011.07	1,535.82
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8.47	9.16	3.07
ส่วนของรายได้รอตัดบัญชีที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	95.79	2.70	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	206.93	467.96	584.24
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	13.77	48.74	116.92
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	164.89	319.58	399.53
หนี้สินไม่หมุนเวียน	5,017.36	8,246.82	10,201.44

	(หน่วย: ล้านบาท)		
	2558	2559	2560
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,032.99	1,572.44	2,109.12
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่นร่วมค้า	-	-	437.12
ดอกเบี้ยค้างจ่ายการร่วมค้า	-	-	29.25
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	463.17	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการร่วมค้า	-	-	499.79
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,143.92	2,513.51	4,714.29
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น - สุทธิ	-	30.00	490.59
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	9.73	6.03	3.12
หุ้นกู้ - สุทธิ	1,579.96	3,300.86	-
รายได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	32.00	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	734.81	691.20	1,594.22
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9.24	17.48	18.27
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.53	115.30	305.67
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,127.60	1,689.21	2,246.94
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00	0.00	14.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิ	2,127.60	1,689.21	2,261.93

อัตราส่วนทางการเงิน:	2558	2559	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.55	0.72	0.72
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.04	0.04	0.06
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	49.54	41.90	32.60
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	11.19	17.84	13.33
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินและบุคคลอื่นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น* (เท่า)	8.05	13.07	8.94
มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	0.65	0.45	0.60

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้			ยอดขายรอโอน (Backlog)		
	2558	2559	2560	2558	2559	2560	2558	2559	2560
ไฟค์ส เเลน	891.4	32.8	-	866.9	32.8	-	24.6	-	-
ศาลาแดง เรสซิเดนเซส	2,309.8	-	-	2,309.8	-	-	-	-	-
เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก @ มหานคร	8,633.0	9,466.9	10,379.5	-	1,342.3	5,827.3	8,633.0	8,124.6	3,209.9
มหาสมุทร วิลล่า	-	1,068.5	965.7	-	-	96.5	-	1,068.5	869.2
นิมิต หลังสวน	5,881.2	6,551.9	6,709.3	-	-	-	5,881.2	6,551.9	6,709.3
วินด์เซิร์ล นราธิวาส	-	-	494.0	-	-	-	-	-	494.0
รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด	17,715.4	17,120.1	18,548.5	3,176.7	1,375.1	5,923.8	14,538.8	15,745.0	11,282.4

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ปี 2560 บริษัทฯ ยังคงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน และในขณะที่ยังคงแข่งขันที่สูงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากหน่วยงานภาครัฐ แต่บริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดในโครงการมหานครในปี 2560 เป็นจำนวนมากอย่างมีนัยสำคัญสูงถึง 94 เรสซิเดนซ์ให้กับลูกค้า และคาดว่าห้องชุดที่เหลือจะสามารถส่งมอบและรับรู้รายได้ในปี 2562 นอกจากนี้ ในไตรมาส 4 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่าและคาดว่าจะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ตลอดปี 2561 และ 2562 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เริ่มพัฒนาโครงการใหม่ “วินด์เชลล์ นราธิวาส” และเริ่มเปิดจองในไตรมาส 3 ที่ผ่านมามีโครงการนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถรับรู้รายได้ได้ในปี 2562

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัทฯ ได้มีผู้ร่วมทุนรายใหม่ 2 ราย ได้แก่ อพอลโล เอเซีย สปิริต โฮลดิ้ง คอมพานี ลิมิเต็ด และ โกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์เม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด ในสัดส่วนการถือครองสิทธิ์ร้อยละ 49 ในโรงแรมบางกอก เอดิชั่น (บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด) รุฟท็อปบาร์ จดชมวิว ออบเซิร์ฟเวชั่นเด็คและ มหานคร คิวบ์ (บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด) ด้วยเงินลงทุนรวม 8,441 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 7,783 ล้านบาทในส่วนของผู้อื้อหุ้น และ 658 ล้านบาทในส่วนของกองทุนการเงินจุดประสงค์เงินลงทุนเพื่อการพัฒนาโครงการมหานครให้แล้วเสร็จและเงินบางส่วนเพื่อคืนเงินกู้ให้กับสถาบัน

จากการร่วมทุนดังกล่าว ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยใช้วิธีการประเมินจากรายได้ (Income Approach) และคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยเงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงินรวม 8,231 ล้านบาท

ต่อมา บริษัทฯ ได้รับจดหมายจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เลขที่ กต.กข. 2008/2560 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2560 เรื่องขอให้ชี้แจงความสมเหตุสมผลและเปิดเผยสมมติฐานเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน บริษัทฯ จึงว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่สองเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวอีกครั้ง โดยใช้วิธีการประเมินจากรายได้ (Income Approach) และคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีการตีราคาสหสิทธิในการซื้อหุ้น (Black-Scholes Option Pricing Model) ตามรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่ 2 ลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561 เงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 6,487 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้บันทึกเงินลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 6,487 ล้านบาท และรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 7,112.6 ล้านบาท

[หมายเหตุ: มูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนและสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าของบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทสำหรับปี 2560]

ภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ (ต่อ)

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทฯ จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ปี 2560 โดยประเด็นหลักจากการจัดประชุมเพื่อขออนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) รวมถึงการขออนุมัติการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 และรุ่นที่ 2 เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยช่วงระยะเวลาของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ (PACE-W1) และ (PACE-W2) ของบริษัทฯ ภายในเดือนมกราคม – กุมภาพันธ์ 2561

สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม Dean & DeLuca, Inc. (DDUS) มีความพยายามในการดำเนินการแก้ไขและปรับปรุงความสามารถในการทำกำไรของร้านปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง และยังคงมีความตั้งใจที่จะขยายกิจการ การวางจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Brands) และโอกาสใหม่ในการทำธุรกิจแฟรนไชส์ในต่างประเทศ การควบคุมทางการเงินและการดำเนินงานอยู่ระหว่างการประเมินและวางตำแหน่งเพื่อที่จะสามารถทำให้บริษัทฯ มองเห็นผลตอบแทนจากการทำกำไรของร้านปัจจุบัน ในกลุ่มของสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Brands Group หรือ CBG) Performance Bars ได้วางจำหน่ายเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในปี 2560 ได้ตกลงทำสัญญา แฟรนไชส์ใหม่ 2 รายอย่างเป็นทางการกับมาเก๊าและมาเลเซีย ญี่ปุ่นได้มีการเปิดสาขาคาเฟ่ใหม่ 6 สาขา โดยขณะที่ ดิน แอนด์ เดลูก้า ในประเทศไทย เปิด 3 สาขา และยอดขายเพิ่มเป็น 2 เท่า

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ปี 2560 ภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ยังฟื้นตัวได้ไม่มากนัก ประกอบกับมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ยังไม่เห็นผลชัดเจนทำให้การลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและเติบโตต่ำกว่าประมาณการ อีกทั้งสถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนี้ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีผลกระทบต่อ 2 ธุรกิจหลักบริษัทฯ ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม Dean & DeLuca ภายใต้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เดลูก้า”

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจทั้งในและนอกประเทศยังคงผันผวนและไม่มีความแน่นอนค่อนข้างสูง ส่งผลให้ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขึ้นลงตามภาวะเศรษฐกิจ แต่เนื่องด้วยบริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่ราย ที่พัฒนาโครงการในระดับไฮเอนด์ / ซูเปอร์ลักซ์วรี ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเจาะกลุ่มฐานลูกค้าที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูง บริษัทฯ จึงได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าวน้อยกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการระดับอื่นๆ โดยในปี 2560 ที่ผ่านมามีพบว่า อัตราการจองยังคงอยู่ในระดับที่สูงและอัตราการยกเลิกยังอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

ในปี 2560 บริษัทฯ เร่งดำเนินการพัฒนาการก่อสร้างโครงการมหานครและโครงการมหาสมุทรอย่างต่อเนื่องให้เป็นไปตามแผนและบริหารจัดการงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ทำให้ในปี 2560 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุด เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก โครงการมหานคร อย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือได้ในระหว่างปี 2561- 2562 บริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่าและคาดว่าจะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2561- 2562

ส่วนความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน มีความคลาดเคลื่อนจากแผนงานเดิมไปเล็กน้อย เนื่องจากโครงการก่อสร้างมีรายละเอียดการออกแบบที่ซับซ้อนที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการและควบคุมคุณภาพให้อยู่ในมาตรฐานที่สูง อย่างไรก็ตามในปี 2560 บริษัทฯ เร่งดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานตามกำหนด นอกจากนี้ ในไตรมาส 3 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดขายห้องชุดพักอาศัยในโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถรับรู้รายได้ได้ใน ปี 2562 เป็นต้นไป

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

เนื่องจากเศรษฐกิจภาพรวมในปี 2560 มีปัจจัยหลักสองอย่างที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ดิน แอนด์ เดลูต้า) คือ การขาดแคลนแรงงาน และการเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง อย่างแรกคือ การขาดแคลนแรงงานอาจจะเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเพื่อที่จะแข่งขันกับตลาดได้ อย่างที่สองคือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนคู่แข่ง เนื่องจากธุรกิจอาหารถือเป็นธุรกิจที่สามารถเข้าเปิดได้ง่าย ดังนั้นมีร้านค้า ร้านอาหาร และคาเฟ่ เปิดใกล้ๆ กับร้านของ ดิน แอนด์ เดลูต้า ดังนั้นโปรโมชั่น และการโฆษณาได้เริ่มขึ้นเพื่อที่จะรักษาลูกค้าเดิม และดึงดูดลูกค้าใหม่

อธิบายสาเหตุกรณีผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต้องบ่งชี้ว่าขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต้องบ่งชี้ฐานะทางการเงินรวม

ตามที่บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้สอบบัญชี บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ ออดิท แอนด์ไอเชอร์รี เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ให้ข้อสรุปต้องบ่งชี้ว่าขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต้องบ่งชี้ฐานะทางการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จากการถูกจำกัดขอบเขตโดยสถานการณ์เรื่องการประมาณการรายได้ของจุดชมวิว ซึ่งสามารถแบ่งความเห็นออกเป็น 2 กรณีดังนี้

1. กรณีในการไม่ให้ข้อสรุปต้องบ่งชี้ว่าขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล 1 ตามคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2560 เลขที่ กสท.กษ. 2008/2560 บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่ 2 เพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ใหม่ โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) คำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบันและวิธีการตราค่าสิทธิในการซื้อหุ้น (Black-Scholes option pricing model) ตามรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่ 2 ลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561 เงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 6,487 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้บันทึกเงินลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 6,487 ล้านบาท และรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 7,112.6 ล้านบาท เนื่องจากข้อจำกัดโดยสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถให้ข้อสรุปต้องบ่งชี้ว่าขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จากข้อเท็จจริงที่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จจึงไม่มีการประกอบพาณิชย์กิจจริงเพื่อเปรียบเทียบและเป็นธุรกิจใหม่ในตลาดของไทย จึงไม่สามารถให้ข้อสรุปผลการสอบทานต้องบ่งชี้ว่าขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

2. เกณฑ์ในการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต้องบแสดงฐานะทางการเงินรวม

จากประเด็นในเกณฑ์ข้อแรก ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่ให้ข้อสรุปต้องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม ส่งผลให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปได้ว่า อาจมีรายการผลปรับปรุงใดๆ ที่อาจมีขึ้นต้องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จึงแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต้องบแสดงฐานะทางการเงินรวม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ระหว่างรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทั้งแห่งที่ 1 และบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่ 2 โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน อีกทั้ง บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่ 2 ใช้วิธี “Black-Scholes Model” หรือ วิธีการตราค่าสิทธิในการซื้อหุ้นคืนในบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด เพิ่มเติมประกอบการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้อธิบายรายละเอียดในคำชี้แจงความสมเหตุสมผลและเปิดเผยสมมติฐานเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ชี้แจงเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 อย่างไรก็ดี หากสินทรัพย์มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการได้ บริษัทฯ จะมีรายได้ใกล้เคียงตามสมมติฐานดังกล่าว

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกมูลค่าของที่ดินจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ ตามรายงานของบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเพื่อให้มั่นใจว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้รับการประเมินไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน โดยส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาสินทรัพย์จะบันทึกเป็น “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” จำนวนทั้งสิ้น 210 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและแสดงยอดคงค้างในส่วนของผู้ถือหุ้น

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

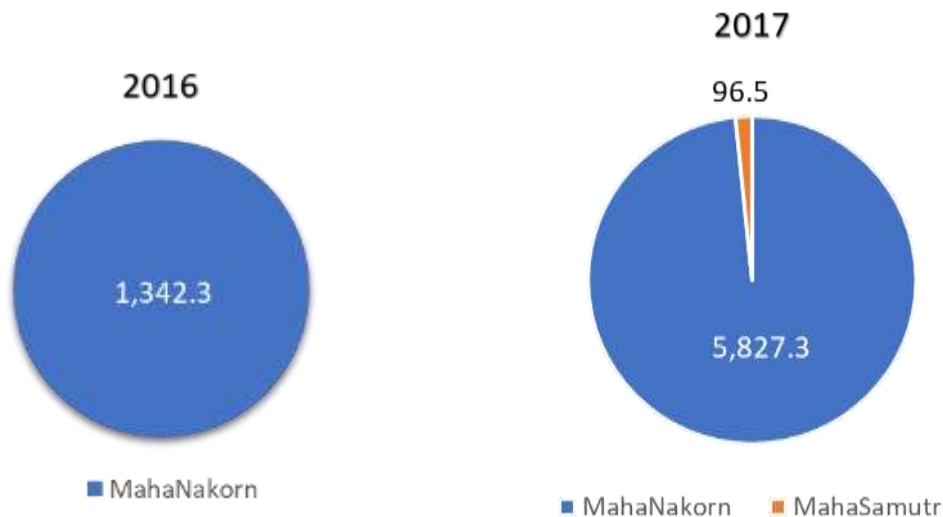
วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 9,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 5,467 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,924 ล้านบาท (ร้อยละ 64 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 330.8 จากปี 2559 จำนวน 1,375 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก จำนวน 94 เรสซิเดนซ์และเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพียง 24 เรสซิเดนซ์เท่านั้น นอกจากนี้ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่า



II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดวก้า ในปี 2560 จำนวน 3,142 ล้านบาท หรือลดลงเล็กน้อยร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3,236 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากร้านอาหารและเครื่องดื่มของ ดิน แอนด์ เดวก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ดิน แอนด์ เดวก้า ประเทศไทย และ ดิน แอนด์ เดวก้า แอร์พอร์ท มียอดขายเติบโตขึ้นเนื่องจากการเปิดสาขาใหม่ 3 สาขา ได้แก่ ซอยสีลม 1 สนามบินสุวรรณภูมิ 1 และ สนามบินสุวรรณภูมิ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	10	-	10
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	11	-	11
ญี่ปุ่น	17 (50% ร่วมทุน)	17	34
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	1	1
สหรัฐอเมริกาบริบทเม็กซิโก	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	2	2
มาเก๊า	-	1	1
บาร์เรน	-	1	1
รวม	38	30	68

กำไรขั้นต้น

ปี 2560 บริษัท มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 2,956 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 1,932 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

กำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 1,473 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 ของรายได้ กำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 326 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ในปีก่อน จำนวน 346 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2560 ในขณะที่ในปี 2559 เพิ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครในเดือนเมษายน อีกทั้งบริษัท มีกำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่าในเดือนธันวาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของทุกโครงการ ส่งผลให้บริษัท มีกำไรขั้นต้นในปี 2560 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับกำไรขั้นต้นในปี 2559

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2560 กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1,483 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 ของรายได้ ลดลงจากปีที่แล้วเล็กน้อยร้อยละ 6.5 ที่มีจำนวน 1,586 ล้านบาท เนื่องจากการทำหายในธุรกิจค้าปลีกในประเทศสหรัฐอเมริกาและจากต้นทุนของอาหารที่สูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงการผสมผสานของผลิตภัณฑ์ อีกทั้งบริษัท ยังมีการดำเนินการแก้ไขและควบคุมค่าใช้จ่ายเพื่อลดการเพิ่มขึ้นของค่าแรง และปรับปรุงการประมาณการณ์และการจัดซื้อ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์

ปี 2560 บริษัท มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์จำนวน 8,175 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 4,450 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 3,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 2,357 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 2,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.4 จากปีก่อน จำนวน 1,852 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 2,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,156.1 จากปีก่อน จำนวน 183 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการสนับสนุนกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด รวมถึงการจัดโปรโมชั่นการขายและการสื่อสารต่างๆ ผ่านทาง Social Media ของโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 4,847 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 3,255 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการเริ่มทำการตลาดกับ

PGA tour เพื่อเปิดตัว ผลิตภัณฑ์ใหม่ Consumer Brand Group DEAN & DELUCA Performance Bar และการสนับสนุนการแข่งขัน US Open รวมทั้งการด้อยค่าในสินทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2560 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 1,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 1,293 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 976 ล้านบาท และต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกเป็นสินทรัพย์ จำนวน 482 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน และการขยายสาขาของ ดิน แอนด์ เดลูต้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะที่เดียวกันบริษัทฯ มีการทยอยจ่ายคืนเงินต้นของโครงการมหานครตั้งแต่เริ่มมีการรับรู้รายได้ในเดือนเมษายน 2559

กำไร (ขาดทุน)

ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 2,326 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม จำนวน 7,112.6 ล้านบาท

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 32,423 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 592 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.9 จากสิ้นปี 2559 จำนวน 31,831 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนจากการร่วมทุนในการร่วมค้า จำนวน 6,703 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,202 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,741 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 12,347 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 80 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ 216 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์จำนวน 3,515 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 2,551 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งส่วนใหญ่เป็นของกิจการ ดิน แอนด์ เดลูต้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 1,981 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 94 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ปี 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 30,161 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จำนวน 19 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จากสิ้นปี 2559 จำนวน 30,142 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,341 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นๆ จำนวน 698 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 4,831 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 4,714 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้จำนวน 4,527 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,645 ล้านบาท ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 1,594 ล้านบาท รวมหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนรวม 20,229 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 2,262 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 1,689 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรที่รับรู้จากผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ลูกหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าจำนวนรวม 80.1 ล้านบาท และ 93.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 3 วัน ในปี 2560 ลดลงจาก 6 วันในปี 2559 เนื่องจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดคูเก่า ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการซื้อขายเป็นเงินสดมากขึ้น จึงทำให้ลูกหนี้การค้าไม่มากนัก

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 216.4 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากธุรกิจดิน แอนด์ เดคูเก่าจำนวน 179.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ 7.4 เท่า ในปี 2560 เทียบกับ 6.2 เท่าในปี 2559

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายจำนวน 12,347 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) โครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายจำนวน 8,324 ล้านบาท มาจากโครงการมหานคร 4,913 ล้านบาทและโครงการมหาสมุทร 3,411 ล้านบาท โดยลดจรร้อยละ 21 จากปี 2559 จำนวน 10,554 ล้านบาท และ 2) โครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 4,023 ล้านบาท ซึ่งมาจากโครงการนิมิต หลังสวน 2,846 ล้านบาท โครงการวินด์เซลล์ 696 ล้านบาท และโครงการนิเซโกะจำนวน 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากปี 2559 จำนวน 3,319 ล้านบาท

เงินลงทุน ค่าความนิยมและการด้อยค่า

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์จำนวน 2,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,156.1 จากปีก่อน จำนวน 183 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในปี 2560 บริษัทฯ ขาดทุนจากด้อยค่าเงินกู้ยืมจากการร่วมค้า 1,634 ล้านบาท การด้อยค่าเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 109 ล้านบาท การด้อยค่าค่าความนิยมกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดคูเก่า จำนวน 476 ล้านบาท และการด้อยค่าค่าความนิยมในโครงการมหานคร 85 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2559 บริษัทฯ มีเพียงขาดทุนจากการด้อยค่าสัญญาแฟรนไชส์กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดคูเก่า จำนวน 154 ล้านบาท และการด้อยค่าค่าความนิยมในโครงการมหานคร จำนวน 29 ล้านบาทเท่านั้น

แหล่งที่มาของเงินทุน

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวนรวม 14,342.1 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนจำนวนรวม 19,959.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่อง 0.7 เท่า ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,391 ล้านบาท มาจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของโครงการมหานครที่มีรับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี และหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 1,936 ล้านบาท หลักๆ มาจากการลดลงส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี จำนวน 4,405 ล้านบาท จากการโอนห้องชุดพักอาศัยโครงการมหานครอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2560 รวมถึงการชำระหนี้สถาบันการเงินจากการร่วมทุนจากกลุ่มอพอลโล อีกทั้งเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 1,535.8 ล้านบาทลดลง 1,475.2 ล้านบาทจากปีก่อน ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 4,341 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 3,200 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาชำระหนี้ตัวแลกเงินและหุ้นกู้ตามวันครบกำหนดชำระ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือ 13.3 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่ 17.8 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 8.9 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่ 13.1 เท่า เนื่องจากการลดลงของยอดเงินกู้สุทธิในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย “เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” โครงการมหานคร และจ่ายเงินกู้ในไตรมาสนี้ รวมถึงเงินร่วมลงทุนของอพอลโลทำให้หนี้คงค้างในส่วนของการเงินลดลง

อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งได้เพิ่มทุนชำระแล้วบางส่วนในระหว่างเดือน มกราคม – กุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา จำนวน 3,894 ล้านบาท โดยเงินเพิ่มทุนที่ได้รับถูกนำไปชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2561 นอกจากนี้ หากบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครและวิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทรที่ยังเหลือให้กับลูกค้า และรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่องตามแผน บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจ่ายเงินกู้คืนให้แก่สถาบันการเงิน รวมถึงเงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิวอแรนท์ในช่วงกลางปี 2561 จะถูกนำไปชำระคืนหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคตซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2561

ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันอื่น ๆ จากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่ คือมูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วจำนวน 18,549 ล้านบาท และ 17,087.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 61.9 และ 64.3 ตามลำดับ ของยอดขายรวมของโครงการที่ดำเนินการอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าร้านค้า คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือน ถึง 193 เดือน นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาสเปกตรัมที่รู้จักกันในการแข่งขันระดับนานาชาติในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวนเงินขั้นต่ำที่บริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นแสดงจำนวนรวมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ และภาระผูกพันตามสัญญาสเปกตรัมหลัก โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงมีดังนี้

	ล้านบาท	
	2560	2559
ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี	1,033.7	986.5
ระยะเวลาที่เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,789.3	4,290.1
ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี	2,006.2	2,976.4
รวม	6,829.2	8,253.0

ภาระผูกพันตามสัญญาในปี 2560 จำนวน 6,829 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,424 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากสัญญาเพื่อเช่าร้านค้าหลายฉบับครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2560 และกำลังอยู่ในขั้นตอนการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาร้านค้าและบางสัญญาอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ อาจมีการผูกพันซึ่งส่งผลดีระยะยาวในอนาคต

ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

2. โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทู	15,000	209	156*	10,379.5	75	7,170	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	19	966	24	96.5	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	176	166	6,709	94	-	2562
โครงการวินด์เชลล์ นาวิวาส	วายุแอลพี	3,000	36	6	494	17	-	2562

หมายเหตุ: * ในปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 94 เรสซิเดนซ์ (ปี 2559 จำนวน 24 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายในปี 2561

โครงการมหานคร:

ปัจจุบันความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหานครในส่วนของโรงแรมและจุดชมวิวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งภายใน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีแผนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” ในโครงการมหานครให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2560 ที่ผ่านมามีการโอนห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครจำนวนทั้งสิ้น 94 เรสซิเดนซ์ และรับรู้รายได้ประมาณ 5,827 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 334.1 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่รับรู้รายได้ทั้งหมดจำนวน 1,342 ล้านบาท

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า ส่วนของโครงสร้างพื้นฐานดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการตกแต่งภายในซึ่งจะแล้วเสร็จในไม่ช้า โดยในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 96 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี่ คลับ และ สปอร์ต คลับ ยังอยู่ในขั้นตอนของโครงสร้างพื้นฐานรวมถึงการตกแต่งทั้งภายในและภายนอกคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน ปัจจุบันงานส่วนแกนกลางของอาคารได้สร้างขึ้นไปถึงชั้น 12 แล้ว งานพื้นบริเวณชั้น 9 เสร็จเรียบร้อยและได้เริ่มดำเนินงานอย่างต่อเนื่องไปยังชั้น 10 ของอาคารตามลำดับ

ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

สหรัฐอเมริกา

สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม Dean & DeLuca, Inc. มีพยายามที่จะเลือกการปฏิบัติการที่ถูกต้อง เพื่อเพิ่มผลกำไรของสาขาปัจจุบัน และในขณะเดียวกันได้มีการดูแลในเรื่อง การดำเนินการพัฒนาสาขาใหม่ สินค้า Consumer Brands และการเพิ่มจำนวนแฟรนไชส์ในธุรกิจต่างประเทศ การควบคุมทางการเงินและการปฏิบัติงานต่างๆ ได้มีการประเมิน และจัดวางใหม่ เพื่อที่จะให้บริษัทฯ ได้เห็นถึงผลตอบแทนของสาขาปัจจุบัน ในส่วนของ Consumer Brands Group (CBG) ได้วางจำหน่าย Performance Bars อย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 3/2560 ดีน แอนด์ เดลูก้า อินเตอร์เนชันแนล ได้ลงนามสัญญา กับสองแฟรนไชส์ใหม่สำหรับมาเก๊า และมาเลเซีย

Consumer Brands Group:

การวางจำหน่ายของ Consumer Brands Group จะเป็นสินค้าขายส่งตัวแรกของ ดีน แอนด์ เดลูก้า ที่วางจำหน่ายนอกสาขาหรือร้านค้าที่ ดีน แอนด์ เดลูก้า ไม่ได้เป็นเจ้าของ สินค้า Bio-Performance bar วางจำหน่ายในไตรมาส 3/2560 ในเมืองนิวยอร์ก

การริเริ่มและกลยุทธ์ที่สำคัญ เพื่อจะปรับปรุงผลการดำเนินงานในปัจจุบัน:

การเลือกสรรผลิตภัณฑ์:

- การวางแผนผลิตภัณฑ์ ตรวจสอบสินค้าปัจจุบันทั้งหมด ลดจำนวน SKUs และลดสินค้าที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ และพัฒนาการเลือกผลิตภัณฑ์ใหม่เพื่อที่จะตอบสนองกับแนวโน้มของตลาด ซึ่งทำให้เพิ่มยอดขายและกำไร
- การทบทวนระบบและการทำรายงานใหม่ เพื่อที่จะทำให้มองและวิเคราะห์ได้ชัดเจนมากขึ้นในทุกหมวดสินค้า และรวบรวมแผนงานและกระบวนการ open-to-buy
- การทบทวนการจัดสรรสินค้า Private Label เพื่อทำให้สินค้าที่นำเสนอมีความมีชีวิตชีวา และสรรหาคุณภาพและวัตถุดิบที่ดียิ่งขึ้น
- การพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่

ธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering):

- สูตรอาหาร ผู้นำ และกลยุทธ์ทางการตลาด ใหม่ๆ เป็นผลให้มีสิ่งซื้อซ้ำกลับเข้ามาอีก และมีลูกค้าใหม่ติดต่อเข้ามา
- การปฏิบัติการของธุรกิจจัดเลี้ยงได้ย้ายมาครวกลางที่ New York (NYC Commissary) ซึ่งทำให้การปฏิบัติการมีประสิทธิภาพ คุณภาพ และ Social Catering Program ได้เปิดตัว และเห็นถึงความต้องการที่มาก

การขายและการตลาด:

- การปรับปรุงด้านการขายและแผนการตลาด ได้ถูกวางให้อยู่ในตำแหน่ง Luxury Brand
- เป็นหุ้นส่วนใหม่กับสื่อสังคมออนไลน์ เพื่อที่จะกระตุ้นความสนใจในทุกๆ กลุ่ม ซึ่งเพิ่ม กิจกรรมหน้าร้านและทาง E-Commerce

ธุรกิจขายตรง (B2B & B2C):

- ปรับปรุงการเลือกผลิตภัณฑ์ และเนื้อหา เพื่อตรงกับแนวโน้มตลาดและกระตุ้นให้ได้ Average Order Value (AOV) ที่มากขึ้น และเพิ่มยอดขาย

- ต่อบรรจกราคาค่าขนส่งใหม่ โดยใช้ผู้บริการใหม่ และการบรรจุที่มีประสิทธิภาพสูงสุด ทำให้เกิดการลดค่าใช้จ่ายอย่างสำคัญ

ทั่วโลก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนสาขาแฟรนไชส์มีทั้งหมด 41 สาขา โดยในปี 2559 มีจำนวน 30 สาขา ในปีนี้ผู้เข้าร่วมมาเป็นแฟรนไชส์ใหม่ 2 ราย โดยได้ลงนามตกลงสัญญา ในปี 2560 ที่มาเก๊า โดยที่สาขาแรกเปิดที่ Galaxy Mall และ มาเลเซีย โดยคาดการณ์สาขาแรกในรูปแบบคาเฟ่จะเปิดในศูนย์การค้า Pavilion กัวลาลัมเปอร์ ในปี 2561 และไตรมาสที่ 4/2560 ได้มีสาขาแรกในรูปแบบคาเฟ่เปิดที่บาห์เรน

ญี่ปุ่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ธุรกิจร่วมทุนของคาเฟ่ญี่ปุ่นกับทางคู่ค้าญี่ปุ่นมีจำนวนสาขาทั้งหมด 17 สาขา ซึ่งสาขาที่เปิดในปี 2560 ทั้งหมดมีจำนวน 6 สาขา นอกไปจากนั้นคู่ค้าญี่ปุ่นได้มีการเปิดสาขาใหม่ภายใต้แนวคิด Fine Dining เรียกว่า The Artisan Table ในโตเกียว โดยแนวคิดนี้อยู่ในรูปแบบมาร์เก็ตของญี่ปุ่น เพื่อที่จะทำให้การขยายสาขาเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทำเลจะเน้นในเมืองที่มีคนพลุกพล่านหรือจุดรวมของการขนส่งในเมืองหลักๆ จากประสบการณ์ในการเลือกสรรผลิตภัณฑ์ การเลือกทำเล และอื่นๆ สิ่งนี้สามารถที่จะทำให้ธุรกิจร่วมทุนสามารถเพิ่มยอดขายและส่วนต่างกำไรได้อย่างต่อเนื่อง

ไทย

ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัท ดิน แอนด์ เดคูสา (ประเทศไทย) (DDTH) มีจำนวนสาขาทั้งหมด 11 สาขา โดยรวม 1 Flagship, 3 ร้านอาหาร, 5 คาเฟ่ นอกเหนือไปจากนั้น DDTH มี 2 คาเฟ่ในสนามบินสุวรรณภูมิ โดยปฏิบัติการภายใต้การร่วมทุนกับบุคคลธรรมดา DDTH ได้จัดตั้งบริษัท ดิน แอนด์ เดคูสา แอร์พอร์ต (DDAP) สำหรับการร่วมทุน ซึ่งถือที่ 51% DDTH เปิด 1 สาขาในปี 2560 และเปิด 2 สาขา ขณะที่ DDAP เปิด 2 สาขา

รายได้ทั้งหมดของ DDTH โดยรวมกับ DDAP สำหรับปี 2560 คือ 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 93% จากรายได้ 244 ล้านบาท ของปีที่แล้ว DDAP รายได้ทั้งหมดเท่ากับ 137 ล้านบาท ขาดทุนทั้งหมดของ DDTH และ DDAP เท่ากับ 131 ล้านบาท โดยรวมขาดทุนจากการตัดทรัพย์สินออกจากบัญชี ค่าเสื่อม ค่าดอกเบี้ยและภาษีเท่ากับ 89 ล้านบาท ถ้าไม่รวมขาดทุนจากการตัดทรัพย์สินออกจากบัญชี ค่าเสื่อม และค่าดอกเบี้ย ขาดทุนจะเป็น 42 ล้านบาท ซึ่งดีขึ้น 34 ล้านบาท จากปี 2559

ทั้งนี้เราจะยังคงพิจารณาข้อเสนอที่หลากหลาย โดยมุ่งเน้นคุณภาพ การค้นคว้า และนวัตกรรม เราเพิ่ม Prepared Food วางจำหน่ายที่คาเฟ่ให้มากขึ้น เพิ่มความหลากหลายของเครื่องดื่ม สินค้า private label และสินค้าปลีก เพื่อที่จะเป็นผู้นำในตลาดร่วมกับคอนเซ็ปต์ร้านอาหารและคาเฟ่ ทั้งนี้ได้มีการเปลี่ยนครัวที่ร้านอาหาร Cube เป็น ครัวกลางในไตรมาสที่ 3/2560 จุดประสงค์นี้เพื่อมั่นใจว่าการผลิตอาหารมีความคงเส้นคงวา และมีคุณภาพ ในขณะนี้เรามีการพิจารณา ยอดขายและค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อให้แน่ใจว่าทุกสาขาส่งผลกำไรได้ และครอบคลุมค่าใช้จ่ายของสำนักงานใหญ่

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:

จากราคาต้นทุนที่ดินที่มีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การเลือกซื้อทำเลที่ตั้งย่านศูนย์กลางการค้าและย่านธุรกิจในราคาที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาโครงการเพื่อส่งต่อไปให้ผู้ซื้อ ในราคาที่ไม่สูงเกินไป นอกจากนี้ปัญหากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อาจจะมีเปลี่ยนแปลง ซึ่งส่งผลกระทบต่อตัดสินใจ ในการเลือกซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการศึกษาและทบทวนถึงแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ระดับไฮเอนด์และปรับแผนกลยุทธ์ในการเจาะกลุ่มฐานลูกค้าในระดับบนมากขึ้น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีการรับรู้รายได้จาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม:

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในอนาคต คือ ความต้องการของลูกค้าที่ซับซ้อนและธุรกิจ ออนไลน์

การเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้า หมายถึง ลูกค้าอาจจะต้องการอาหารและเครื่องดื่มที่ดีต่อสุขภาพและมีคุณภาพมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการทำวิจัยและพัฒนาสินค้าเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ดิน แอนด์ เดลิก้า ได้มี Performance Bar วางจำหน่าย ซึ่งเต็มไปด้วยโภชนาการที่ดีและส่วนประกอบที่มีคุณภาพดี อีกทั้งเมนูอาหารที่เสนอให้กับ ลูกค้าที่มาที่สาขาก็เพิ่มตัวเลือกที่ดีต่อสุขภาพมากขึ้น ธุรกิจออนไลน์ที่มีการเติบโตมากขึ้น อาจจะทำให้คนลูกค้ามาที่สาขาน้อยลงและหันไปใช้บริการทาง E-Commerce แทน ด้วยเหตุนี้ ดิน แอนด์ เดลิก้า ได้มีธุรกิจ B2C (ธุรกิจถึงลูกค้า) เพื่อที่จะรองรับความต้องการของคนกลุ่มนี้ โดยขายผ่านทาง ดิน แอนด์ เดลิก้า เว็บไซต์ และช่องทางออนไลน์อื่นๆ

เลขที่	PACE IR2018/012
วันที่	30 มีนาคม 2561
เรื่อง	เปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มเติม
เรียน	กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำเนาถึง	ผู้สอบบัญชีบริษัท เบเคอร์ ทิลล์ ออดิท แอนด์ แอดไวเซอร์รี เซอร์วิสเรล (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทขอชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ จำนวน 2,304,442,746 บาท และ 1,976,418,543 บาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)	งบการเงินเฉพาะ กิจการ (บาท)
1. หนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในการร่วมค้า	1,634,000,000	1,634,000,000
2. ขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยม	561,442,746	-
3. ขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินและค่าออกแบบในที่ดินที่ตำบลนิเชโกะ ประเทศญี่ปุ่น	109,000,000	109,000,000
4. ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในหุ้นของกิจการร่วมค้าและบริษัทย่อย	-	205,568,922
5. คัดจำหน่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวและคอกเบี้ยค้างรับในบริษัทย่อย	-	27,849,621
รวม	2,304,442,746	1,976,418,543

1. หนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในการร่วมค้า

หนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในการร่วมค้าจำนวน 1,634 ล้านบาท เป็นหนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 เรื่อง เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้จัดทำขึ้นตามการสูญเสียการควบคุมของกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ในบริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (PP1) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (PP3) ภายหลัง

การเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใหม่ ดังนั้นกลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จึงมีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PP1 และ PP3 ด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งจากรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2560 มูลค่าเงินลงทุนใน PP1 มีจำนวน (910) ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกค่าเมื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในการเงินเฉพาะกิจการทั้งจำนวนและบันทึกผลขาดทุนเงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 910 ล้านบาท ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งกระทำภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด - โรงแรม Bangkok Edition

- ความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินจากระยะเวลาลงทุนใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด
- อัตราห้องพักเฉลี่ยและอัตราการใช้ห้องพัก ตั้งแต่ปีที่ 1 - 10 กำหนดไว้ที่ร้อยละ 60 - 76 โดยพิจารณาจากข้อมูลเปรียบเทียบของโรงแรมระดับ 5 ดาว ในกรุงเทพมหานคร
- รายได้จากแขกที่มาใช้บริการ Sky Bar ตั้งแต่ปีที่ 1 - 10 พิจารณาจำนวนแขกที่มาจากผู้ประกอบการแนวหน้าภายในประเทศ
- อัตราคิดลดที่ร้อยละ 8.5 ซึ่งพิจารณาจากการประมาณการข้อมูลเปรียบเทียบจากบริษัทในประเทศที่ประกอบธุรกิจในตลาดโรงแรมเดียวกัน
- มูลค่าเมื่อเลิกกิจการ ณ สิ้นปีที่ 10 คิดจากอัตราผลตอบแทนร้อยละ 8.5 และอัตราการใช้ทางธุรกิจร้อยละ 2.8 จากกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 10
- สมมติฐานอื่น ๆ เกี่ยวกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่พิจารณาโดยผู้บริหารของบริษัท

ต่อมาในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 บริษัทได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอีกครั้งโดยประมาณการจากต้นทุนทำต่อเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จที่เป็นปัจจุบัน และ กำหนดการวันที่คาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการ ดังนั้นบริษัทจึงพิจารณาตั้งค่าเมื่อหนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระยะยาวใน PP1 เพิ่มเติมนี้อีกจำนวน 724 ล้านบาท รวมผลขาดทุนหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในการร่วมค้าที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนทั้งสิ้น 1,634 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตั้งค่าเมื่อหนี้สงสัยจะสูญเงินให้กู้ยืมระยะยาวในการร่วมค้าดังกล่าวไม่ได้เป็นการละสิทธิทางกฎหมาย ทางบริษัทยังสามารถได้รับชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวคืน ถ้า PP1 มีผลประโยชน์ที่ดีในอนาคต

2. ขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยม

ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้แก่หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (CGU) โดยสามารถแบ่งได้ดังนี้

	ล้านบาท		
	ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ต ระดับพรีเมียมชั้นนำและ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	รวม
มูลค่าตามบัญชีสุทธิยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	467.3	3,198.1	3,665.4
ผลกระทบจากการแปลงค่า การเงิน	-	(284.8)	(284.8)
ตั้งค่าเมื่อการด้อยค่าในระหว่างปี	(85.2)	(476.2)	(561.4)
ผลกระทบจากการสูญเสียการ ควบคุมในบริษัทย่อย	(268.0)	-	(268.0)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	114.1	2,437.1	2,551.2

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทพิจารณาตั้งค่าเมื่อการด้อยค่าของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละของรายได้สะสมจากการขายหน่วยในอาคาร
ชุดพักอาศัยที่รับไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม โดยมูลค่าตามบัญชีก่อนการพิจารณาขาดทุนจากการด้อยค่าดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่าตามบัญชีสุทธิยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	467.3
ตั้งค่าเมื่อการด้อยค่าในระหว่างปี	(85.2)
ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	(268.0)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	114.1

โดยในปี 2560 บริษัทบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 85.2 ล้านบาท

2. ธุรกิจร้านซูเปอร์มาร์เก็ตระดับพรีเมียมชั้นนำและร้านอาหารและเครื่องดื่ม (ดำเนินงานในประเทศสหรัฐอเมริกา)
บริษัทได้จ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งในประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อทดสอบการด้อยค่าในค่าความนิยม โดยพิจารณามูลค่าที่จะได้รับคืนจาก มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ในระยะเวลา 10 ปี และประมาณการต้นทุนในการจำหน่ายเท่ากับร้อยละ 2 ของมูลค่ายุติธรรม โดยมีการบันทึกค่าความนิยมให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและมีข้อสมมุติฐานที่สำคัญซึ่งผู้บริหารใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

2.1 หน่วยการค้าออนไลน์ และการขายระหว่างธุรกิจ(B2B) (Direct)

อัตราการเติบโตรายได้โดยรวมประจำปี : ร้อยละ 14 (ในระยะเวลา 10 ปี) จากการประมาณการแผนธุรกิจของผู้บริหารของบริษัท
อัตราคิดลด : ร้อยละ 16 เปรียบเทียบจากที่ปีที่ผ่านมา ร้อยละ 12.5
อัตราการเติบโตสุดท้าย : ร้อยละ 3 ซึ่งไม่เกินอัตราการเติบโตระยะยาวด้วยเฉลี่ย
ผลลัพธ์ : ประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

2.2 ร้านค้าปลีก (Retail)

อัตราการเติบโตรายได้โดยรวมประจำปี : ร้อยละ 28 (ในระยะเวลา 10 ปี) จากการประมาณการแผนธุรกิจของผู้บริหารของบริษัท
อัตราคิดลด : ร้อยละ 17 เปรียบเทียบจากที่ปีที่ผ่านมา ร้อยละ 14.5
อัตราการเติบโตสุดท้าย : ร้อยละ 3 ซึ่งไม่เกินอัตราการเติบโตระยะยาวด้วยเฉลี่ย
ผลลัพธ์ : ประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

2.3 หน่วยการค้ากับต่างประเทศ (International)

อัตราการเติบโตรายได้โดยรวมประจำปี : ร้อยละ 19 (ในระยะเวลา 10 ปี) จากการประมาณการแผนธุรกิจของผู้บริหารของบริษัท
อัตราคิดลด : ร้อยละ 15.5 เปรียบเทียบจากที่ปีที่ผ่านมา ร้อยละ 17.0
อัตราการเติบโตสุดท้าย : ร้อยละ 3 ซึ่งไม่เกินอัตราการเติบโตระยะยาวด้วยเฉลี่ย
ผลลัพธ์ : ประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

มูลค่าตามบัญชีก่อนการพิจารณาด้วยค่าในค่าความนิยมถูกบันทึกกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ดังนี้

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด	มูลค่าคงเหลือค่าความนิยม ตามบัญชี (ล้านเหรียญสหรัฐ)	ขาดทุนจากการด้อย ค่าค่าความนิยม (ล้านเหรียญสหรัฐ)
หน่วยการค้าออนไลน์ และการขายระหว่างธุรกิจ (B2B) (Direct)	4.5	-
ร้านค้าปลีก (Retail)	64.7	14.6
หน่วยการค้ากับต่างประเทศ (International)	20.1	-
รวม	89.3	14.6

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด	มูลค่าคงเหลือค่าความนิยม ตามบัญชี (ล้านบาท)	ขาดทุนจากการด้อย ค่าค่าความนิยม (ล้านบาท)
หน่วยการค้าออนไลน์ และการขายระหว่างธุรกิจ (B2B) (Direct)	145.7	-
ร้านค้าปลีก (Retail)	2,112.1	476.2
หน่วยการค้ากับต่างประเทศ (International)	655.5	-
รวม	2,913.3	476.2

ตามรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 หน่วยร้านค้าปลีกมีประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืน ซึ่งพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่าย ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี มีจำนวน 14.6 ล้านเหรียญสหรัฐ (เทียบเท่า 476.2 ล้านบาท) เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการปรับโครงสร้างทางการเงิน ทำให้มีการปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจและการขยายงานคลาดเคลื่อนไปจากเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมของร้านค้าปลีกดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รวมผลขาดทุนจากการด้อยค่าในค่าความนิยมที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 561.4 ล้านบาท

3. ขาดทุนจากการลดมูลค่าที่ดินและค่าออกแบบในที่ดินที่ตำบลนิเซโกะ ประเทศญี่ปุ่น

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12: โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้อนุมัติให้จำหน่ายที่ดินที่นิเซโกะให้กับ Richforest International Investment Ltd. (ผู้ซื้อ) ในราคา 2,050 ล้านเยน โดยมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 365.8 ล้านเยน ในการนี้ บริษัทได้ทำ

สัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับผู้ซื้อแล้ว ซึ่งเป็นผลให้บริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของที่ดินและค่า
ออกแบบที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 109 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

4. ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในหุ้นของกิจการร่วมค้าและบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 1 ตามรายงานของผู้ประเมินอิสระแห่งที่ 1 มูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PP1 มีมูลค่า (910)
ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน PP1 ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการทั้งจำนวน มูลค่า
195.6 ล้านบาท

นอกจากนี้ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 35 : เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ในที่ประชุมคณะกรรมการ
บริษัทเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เลิกบริษัทย่อย บริษัท เพช ศรีเอทีพี เอเจนซี จำกัด ซึ่งมีทุนจ
ทะเบียน 10 ล้านบาท บริษัทจึงตั้งสำรองด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งจำนวนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะ
กิจการ

รวมขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในหุ้นของกิจการร่วมค้าและบริษัทย่อยที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะ
กิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 205.6 ล้านบาท

5. คัดจำหน่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 ผู้บริหารของบริษัทได้อนุมัติให้บริษัทยกหนี้เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับให้กับบริษัท เพช ศรีเอ
ทีพี เอเจนซี จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 27.9 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทได้บันทึกการยกหนี้ดังกล่าวไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
เฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ทางบริษัทจึงขอเรียนชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ในการนี้ ผู้สอบบัญชีได้อ่านและพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นแล้ว
และไม่พบว่ามีข้อขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ
บริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
ธันวาคม 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสรพจน์ เตระไกรศรี)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)