

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

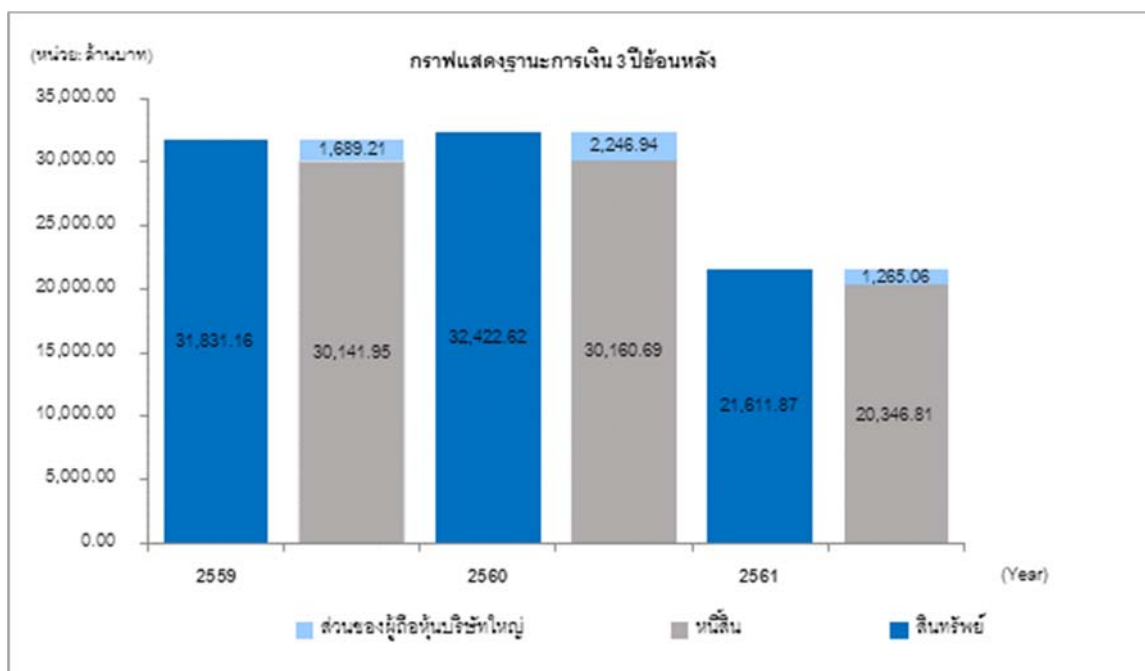
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลสำคัญทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561 (3 ปีย้อนหลัง)

(หน่วย: ล้านบาท)

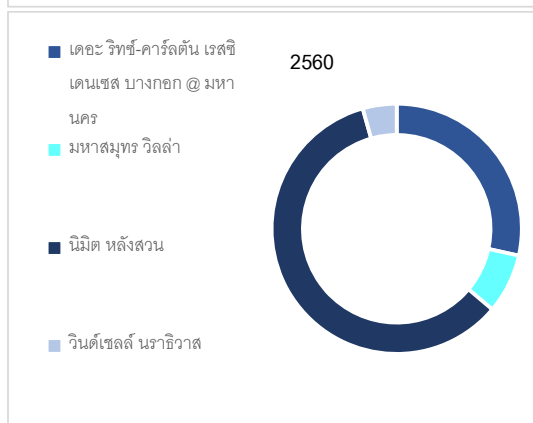
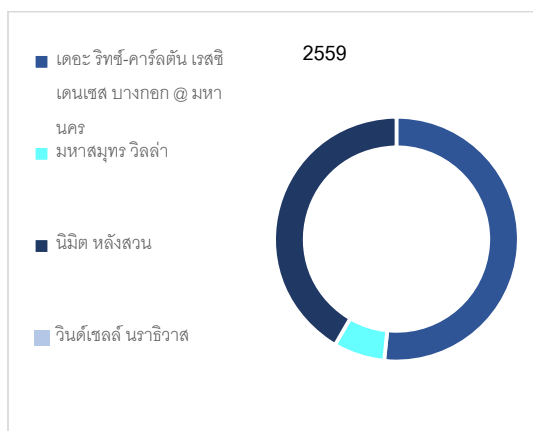
| | 2559 | 2560 | 2561 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| สินทรัพย์ | 31,831.16 | 32,422.62 | 21,611.87 |
| หนี้สิน | 30,141.95 | 30,160.69 | 20,346.81 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | 1,689.21 | 2,246.94 | 1,265.06 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | - | 14.99 | |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,689.21 | 2,261.93 | 1,265.06 |

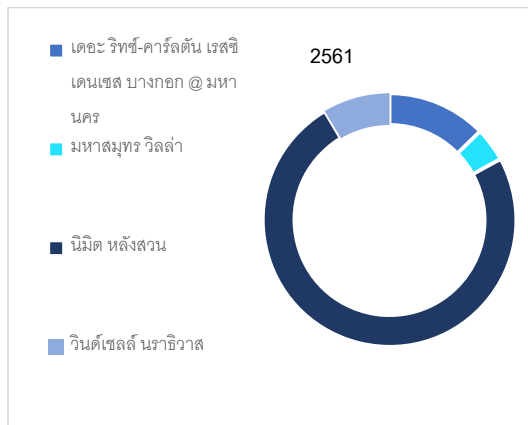


ยอดขายที่รอโอน (หน่วย: ล้านบาท)

(หน่วย: ล้านบาท)

| โครงการ | ยอดขายรอโอน (Backlog) | | |
|---|-----------------------|-----------------|----------------|
| | 2559 | 2560 | 2561 |
| ไพค์ส เเลน | - | - | - |
| ศาลาแดง เรสซิเดนเซส | - | - | - |
| เดอะ วิทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก @ มหา นคร | 8,124.6 | 3,209.9 | 1,175.4 |
| มหาสมุทร วิลล่า | 1,068.5 | 869.2 | 403.6 |
| นิมิต หลังสวน | 6,551.9 | 6,709.3 | 6,914.0 |
| วินด์เชลล์ นราธิวาส | - | 494.0 | 792.0 |
| รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด | 15,745.0 | 11,282.4 | 9,285.0 |

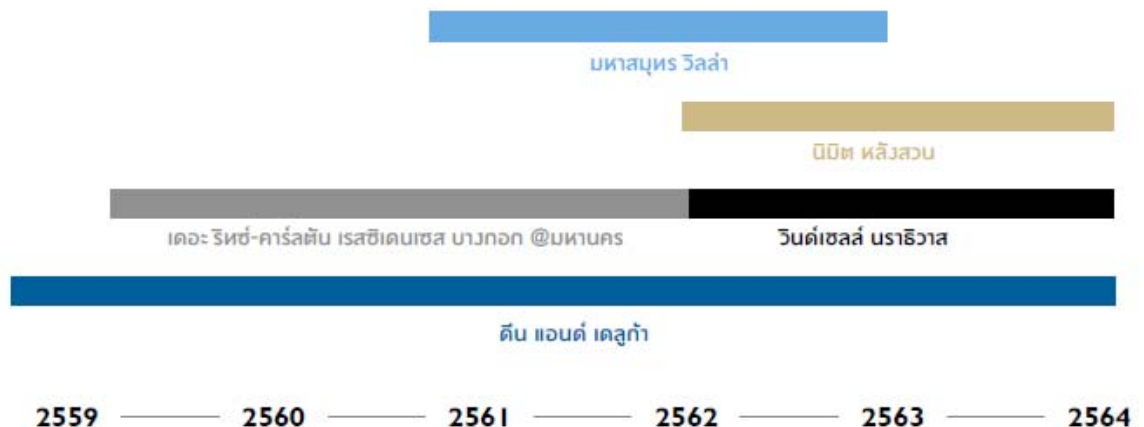




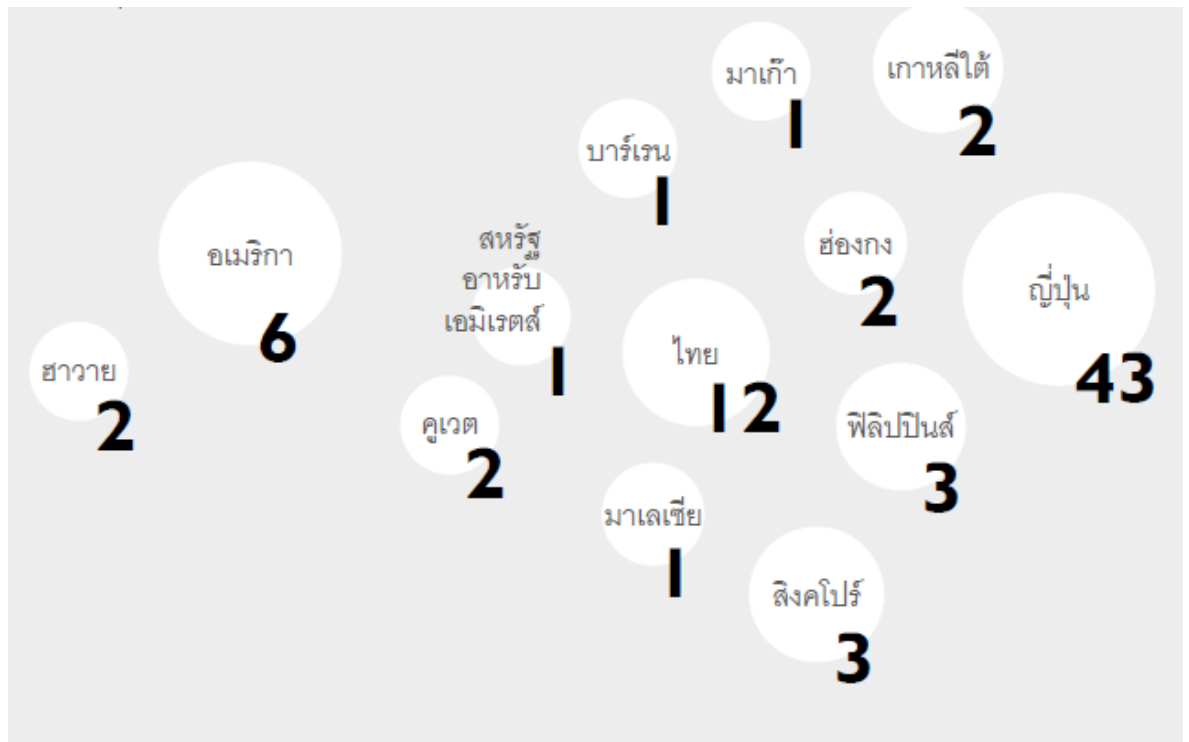
(หน่วย: ล้านบาท)

| โครงการ | ยอดขาย | | | การรับรู้รายได้สะสม | | | ยอดขายรอโอน (Backlog) | | |
|---|----------|----------|----------|---------------------|---------|----------|-----------------------|----------|---------|
| | 2559 | 2560 | 2561 | 2559 | 2560 | 2561 | 2559 | 2560 | 2561 |
| โฟล์คส เลน | 32.8 | | | 32.8 | | | | | |
| ศาลาแดง เรสซิเดนซ์ | | | | | | | | | |
| เดอ-วิธส์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก @ มหานคร | 9,466.9 | 10,379.5 | 14,256.3 | 1,342.3 | 7,169.6 | 13,080.9 | 8,124.6 | 3,209.9 | 1,175.4 |
| มหาสมุทร วิลล่า | 1,068.5 | 965.7 | 659.3 | | 96.5 | 255.7 | 1,068.5 | 869.2 | 403.6 |
| นิมิต หลังสวน | 6,551.9 | 6,709.3 | 6,914.0 | | | | 6,551.9 | 6,709.3 | 6,914.0 |
| วินด์เซิร์ล นราธิวาส | | 494.0 | 792.0 | | | | | 494.0 | 792.0 |
| รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด | 17,120.1 | 18,548.5 | 22,621.6 | 1,375.1 | 7,266.1 | 13,336.6 | 15,745.0 | 11,282.4 | 9,285.0 |

- การรับรู้รายได้โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และ โครงการในอนาคตของบริษัทฯ



- การเติบโตของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม “ดิน แอนด์ เบลู” เพิ่มขึ้นเป็น 79 สาขาทั่วโลก บริษัทฯ เป็นเจ้าของกิจการในสหรัฐอเมริกา จำนวน 6 สาขา และในประเทศไทย จำนวน 12 สาขา และเป็นเจ้าของ ดิน แอนด์ เบลู รูปแบบคาเฟ่ในประเทศญี่ปุ่น จำนวน 24 สาขา ซึ่งเป็นการร่วมค้า (Joint Venture) กับพาร์ทเนอร์ที่ประเทศญี่ปุ่น รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 43 สาขา



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ปี 2561 บริษัทฯ ยังคงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการ มหานคร โครงการมหาสมุทร โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส และในขณะที่การแข่งขันที่สูงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงไม่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากหน่วยงานภาครัฐ แต่บริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดในโครงการมหานครในปี 2561 เป็นจำนวนมากอย่างมีนัยสำคัญสูงถึง 75 เรสซิเดนซ์ให้กับลูกค้า และคาดว่าห้องชุดที่เหลือทั้งหมดจะสามารถส่งมอบและรับรู้รายได้ในปี 2562 นอกจากนี้ในปี 2561 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์มูลค่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่าและคาดว่าจะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ตลอดปี 2562 และบริษัทฯ ยังสามารถทำการขายโครงการนิมิต หลังสวนได้เป็นจำนวนถึง 91% รวมถึงความคืบหน้าของโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยสองโครงการนี้คาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลังปี 2562

เหตุการณ์ที่สำคัญในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2561 บริษัทฯ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“PP1”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“PP3”) และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 12,800 ล้านบาท ให้กับบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด (“KPM”) ในวันเดียวกัน บริษัทฯ และบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด (“KPM”) ได้เข้าทำสัญญา Business Procurement Agreement ซึ่งบริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด ตกลงจะจ่ายค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จให้แก่บริษัทฯ มูลค่ารวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท รวมมูลค่า 2 สัญญา เป็นเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 14,000 ล้านบาท โดยมีสรุปสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- ก) จำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 ซึ่งได้แก่ ที่ดิน โรงแรม อาคารชุดชมวิว อาคารริเทล คิวบ์ ปฏิมากรรม ภาพวาด โบราณวัตถุต่างๆ รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารชุดชมวิวและอาคารริเทล คิวบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท
- ข) จำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด PP3 และบริษัท เพช เรียดเอสเตท จำกัด คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท
- ค) บริษัทฯ ได้รับคำตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อ เจรจาต่อรองกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งบริหารและดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,200 ล้านบาท

วันที่ 9 เมษายน 2561 บริษัทฯ PP1 และ PP3 ได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement กับ Apollo Asia Sprint Holding Company Limited (“Apollo”) และ Goldman Sachs Investments Holding (Asia) Limited (“Goldman”) (ผู้ร่วมทุน) เพื่อเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ทั้งหมด รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ซื้อหุ้นบุริมสิทธิใน PP1 จาก Apollo จำนวน 1,344,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 4,303,040 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 134.9 ล้านบาท และจาก Goldman จำนวน 576,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคา

ซื้อขาย 1,844,160 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 57.8 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 1,921,000 หุ้น ในราคาซื้อขาย 6,147,200 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 192.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมดของ PP1

ข) หุ้นบุริมสิทธิใน PP3 จาก Apollo จำนวน 665,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 204,957,760 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 6,424.9 ล้านบาท และจาก Goldman จำนวน 285,001 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขาย 87,839,040 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 2,753.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 950,002 หุ้น ในราคาซื้อขาย 292,796,800 เหรียญสหรัฐ หรือเทียบเท่า 9,178.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.72 ของหุ้นทั้งหมดของ PP3

บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 และได้รับชำระค่าสินทรัพย์จาก KPM เป็นจำนวนเงิน 13,381 ล้านบาท โดยเงินจำนวนเหลือค้างรับจำนวน 619 ล้านบาท คาดว่าจะได้รับภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 นี้

สำหรับธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกรุ๊ป Dean & DeLuca, Inc. (DDUS) มีความพยายามในการดำเนินการแก้ไขและปรับปรุงความสามารถในการทำกำไรของร้านปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง และยังคงมีความตั้งใจที่จะขยายกิจการ การวางจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค (Consumer Brands) และโอกาสใหม่ในการทำธุรกิจแฟรนไชส์ในต่างประเทศ การควบคุมทางการเงินและการดำเนินงานอยู่ระหว่างการประเมินและวางตำแหน่งเพื่อที่จะสามารถทำให้บริษัทฯ มองเห็นผลตอบแทนจากการทำกำไรของร้านปัจจุบัน

โดยบริษัทฯ มีแผนจะเน้นการขยายกิจการในรูปแบบที่ใช้เงินลงทุนต่ำและใช้ประโยชน์จากมูลค่าแบรนด์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น มุ่งเน้นการให้สิทธิ์แฟรนไชส์ ในการเปิดดำเนินกิจการร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเน้นในการขยายไปยังประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่สามารถสร้างการเติบโตของแบรนด์ และโอกาสในการทำรายได้ เช่นประเทศจีน และเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของแบรนด์ ดิน แอนด์ เดลุก้า บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาผลิตภัณฑ์สำหรับบริโภคอื่นๆ (consumer product) เพื่อวางจำหน่ายทั้งในร้านของ ดิน แอนด์ เดลุก้า และช่องทางจำหน่ายอื่นๆ เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

บรรยากาศของการลงทุนในไทยดีขึ้นอันเป็นผลมาจากปัจจัยบวกด้านเศรษฐกิจที่ดีขึ้นหลายประการ และภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่อยู่ในทิศทางที่ดี ผู้พัฒนาโครงการยังแข่งขันในการหาที่ดินในทำเลชั้นนำของกรุงเทพมหานครเพื่อพัฒนา และเนื่องด้วยบริษัทฯ เป็นหนึ่งในผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงไม่กี่ราย ที่พัฒนาโครงการในระดับไฮเอนด์ /ซูเปอร์ลักซ์วรี ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และเจาะกลุ่มฐานลูกค้าที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูงและเป็นลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่มีความผูกพันกับบริษัท บริษัทฯ จึงสามารถรักษาอัตราการจองในอัตราที่สูงไว้ได้อย่างต่อเนื่องในทุกๆโครงการที่มีการเปิดตัว

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก โครงการมหานคร อย่างต่อเนื่อง และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือได้ในระหว่าง ปี 2562 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่าและคาดว่าจะทยอยส่งมอบและรับรู้รายได้ในระหว่างปี 2562

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 100 โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมด

ให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี คลับ และ สपोर्ट คลับ อยู่ในระหว่างการปรับปรุงแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลัง ปี 2562

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ในปี 2561 Dean & DeLuca อเมริกามีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ โดยการลดค่าใช้จ่ายและรักษาระดับยอดขายด้วยการปิดสาขาไป 4 สาขาในรัฐ North Carolina และ Kansas และเก็บรักษาสาขาลงไว้เหลือเพียง 6 สาขา และด้วยการย้าย Head Office ไปอยู่ที่สาขา Soho ซึ่งเป็นสาขาประวัติศาสตร์ของ Dean & DeLuca รวมถึงการโยกย้าย Head Office พร้อมทั้งคลังจัดเก็บสินค้าไปสถานที่เล็กลง เนื่องจากมีการทำ Rightsizing ของหน่วยงานประสานงาน เพื่อพยายามลดผลขาดทุนและพัฒนาความคล่องตัวในการบริหารงานในอนาคต

อธิบายสาเหตุกรณีผู้สอบบัญชีอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ตามที่บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ ร่วมกับ บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่ง ซึ่งสินทรัพย์หลักประกอบด้วย โรงแรม อาคารจุดชมวิว และอาคารรีเทล คิวบ์ รวมเป็นจำนวนเงิน 14,000 ล้านบาท และบริษัทฯ และบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement เพื่อเข้าซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งจากผู้ร่วมทุน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2561 จากการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว บริษัทฯ ได้บันทึกการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จำนวน 3,533 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัททั้งสองแห่งที่กล่าวข้างต้นมีสถานะเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัทฯ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 6,487 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 6,703 ล้านบาท โดยมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนดังกล่าวใช้มูลค่ายุติธรรมที่คำนวณจากวิธีประมาณการรายได้และวิธีการตีราคาสีทธิในการซื้อหุ้นตามรายงานของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอันเนื่องมาจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีปีดังกล่าวไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้เนื่องจากความไม่แน่นอนอย่างเป็นสาระสำคัญในการประมาณการรายได้ของจุดชมวิว จากข้อเท็จจริงที่การก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จจึงไม่มีผลการประกอบการพาณิชย์จึงจริงเพื่อเปรียบเทียบและเป็นธุรกิจใหม่ในตลาดของไทย เป็นเหตุให้ผู้สอบบัญชีปีก่อนแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าดังกล่าว และไม่แสดงความเห็นต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันอัน

เนื่องจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 7,113 ล้านบาท ตามรายงานของผู้สอบบัญชีลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

ต่อมาในระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งเพิ่มเติม ทำให้บริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวกลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวได้ถูกสะท้อนอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในงบการเงินรวม จากนั้นกลุ่มบริษัทได้จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง แต่ด้วยข้อจำกัดโดยสถานการณ์ดังกล่าวข้างต้นยังคงมีผลอยู่จนถึงปัจจุบัน ทำให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณรายการผลขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในบริษัททั้งสองจำนวน 3,533 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามที่กล่าวข้างต้นได้

จากประเด็นในเกณฑ์ข้างต้น ซึ่งผู้สอบบัญชีไม่สามารถให้ข้อสรุปต่อบำรุงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในปี 2560 ส่งผลให้ผู้สอบบัญชีไม่สามารถสรุปได้ว่า อาจมีรายการผลปรับปรุงใดๆ ที่อาจมีขึ้นต้องบ่งแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่มาแสดงในตัวเลขเปรียบเทียบในงบการเงิน

อย่างไรก็ตามประเด็นดังกล่าว บริษัทฯ ได้อธิบายรายละเอียดในคำชี้แจงความสมเหตุสมผลและเปิดเผยสมมติฐานเกี่ยวกับมูลค่าเงินลงทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ชี้แจงเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 และปัจจุบันประเด็นดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว และจะไม่มีผลต่อการเงินในไตรมาสถัดไป

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 8,813 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากปีก่อน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6,115 ล้านบาท (ร้อยละ 69 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปี 2560 จำนวน 191 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 75 เรสซิเดนซ์และ บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า

II. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดลูกา ในปี 2561 จำนวน 2,478 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงของจำนวนสาขาของร้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของ ดิน แอนด์ เดลูกา ในประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีประสิทธิภาพในการทำกำไรน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ประเทศ | บริษัทฯ เป็นเจ้าของ | ไลเซนส์ | รวม |
|----------------------|---------------------|-----------|-----------|
| สหรัฐอเมริกา | 6 | - | 6 |
| สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย) | - | 2 | 2 |
| ไทย | 12 | - | 12 |
| ญี่ปุ่น | 24 (50% JV) | 19 | 43 |
| เกาหลีใต้ | - | 2 | 2 |
| สิงคโปร์ | - | 3 | 3 |
| คูเวต | - | 2 | 2 |
| สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ | - | 1 | 1 |
| ฟิลิปปินส์ | - | 3 | 3 |
| มาเก๊า | - | 1 | 1 |
| บาร์เรน | - | 1 | 1 |
| ฮ่องกง | - | 2 | 2 |
| มาเลเซีย | - | 1 | 1 |
| รวม | 42 | 37 | 79 |

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการโดยใช้งบประมาณที่น้อยลงและมุ่งหมายในการใช้ประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าของแบรนด์ ตัวอย่างเช่นการให้ความสนใจกับธุรกิจแฟรนไชส์ เพื่อการเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยความพยายามเหล่านี้ได้ถูกสะท้อนในการเข้าทำสัญญาร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ทั้งในยุโรปและเอเชียเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจในภาวะการแข่งขันที่สูง

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 จำนวนรวม 2,862 ล้านบาท (ร้อยละ 32 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 9 จากปี 2560 จำนวน 271 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

I. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์:

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,461 ล้านบาท หรือร้อยละ 24 ของรายได้จากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 12 ล้านบาท โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นคิดเป็นจำนวนร้อยละ 24 ลดลงจำนวนร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปี 2560

II. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ในปี 2561 จำนวน 1,180 ล้านบาท หรือร้อยละ 48 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ ลดลงร้อยละ 22 จากปี 2560 จำนวน 335 ล้านบาท โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นคิดเป็นจำนวนร้อยละ 48 ลดลงจำนวนร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับปี 2560

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 3,674 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 2,282 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 2,146 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ลดลงจำนวน 1,158 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 1,528 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 จากปีก่อน ลดลงจำนวน 1,124 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการดำเนินการปรับลดจำนวนคนทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงานลงบางส่วน รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน

ปี 2561 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียวจากการขายโครงการมหานครให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ดิจ เพาเวอร์ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,314 ล้านบาท โดยบริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินจำนวน 3,533 ล้านบาทในปี 2561 ในขณะที่บริษัทฯ ขาดทุนจากด้อยค่าเงินให้กู้ยืมกิจการร่วมค้า 1,634 ล้านบาท การด้อยค่าเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 109 ล้านบาท และการด้อยค่าความนิยมกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดลต้า จำนวน 476 ล้านบาท

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 4,345 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของรายได้รวม โดยขาดทุนลดลงร้อยละ 14 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2561 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 810 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่จำนวน 166 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายคืนตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้เนื่องจากผลของการเพิ่มทุนในปี 2561 และได้รับกระแสเงินสดมาจากการขายทรัพย์สินเพื่อมาชำระหนี้สินในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

กำไร (ขาดทุน)

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 5,153 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58 ของรายได้รวม และมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,106 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 171 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเกิดกำไรสุทธิในปีก่อนมาจากการรับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 7,113 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนของผู้ร่วมลงทุน 2 รายได้แก่ อพอลโล เอเซีย สปิริต โฮลดิ้ง คอมพานี ลิมิเตด และโกลด์แมน แซคส์ อิน เวสต์แมนส์ โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด ในบริษัทย่อย บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,612 ล้านบาท ลดลง 10,811 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,791 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวิป์ ให้กับ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมลงทุนถืออยู่ใน บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ทั้งหมดทำในเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจำนวน 6,441 ล้านบาท

สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,278 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 9,556 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 887 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลล์และอุปกรณ์จำนวน 3,616 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 2,444 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลูต้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูต้า จำนวน 1,870 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,347 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9,814 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยส่วนใหญ่ลดลงจากส่วนของเงินกู้สถาบันการเงินและเงินกู้อื่น ๆ จำนวน 6,592 ล้านบาท และการลดลงของภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 1,412 ล้านบาท

หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,050 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8,063 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 1,253 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,134 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,648 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 997 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นสามัญเดิม ในขณะเดียวกันในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของ

โครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวิล์ จากเหตุการณ์ขายสินทรัพย์นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ จำเป็นต้องบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าทันทีและกระทบต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ลูกหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าจำนวนรวม 237.5 ล้านบาท และ 80.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 6.8 วัน ในปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก 3.5 วันในปี 2560 โดยลูกหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่คือลูกหนี้ที่เกิดจากการขายห้องชุดในโครงการมหานคร ซึ่งรายการดังกล่าว ได้รับชำระเงินทั้งหมดแล้วในเดือน มกราคม 2562

สินค้าคงเหลือ

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 167.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากธุรกิจดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำนวน 100.8 ล้านบาท คิดเป็นระยะเวลาในการขายสินค้าเฉลี่ย 11.8 วัน ในปี 2561 เทียบกับ 15.2 วันในปี 2560

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายจำนวน 9,556 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) โครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายจำนวน 4,211 ล้านบาท มาจากโครงการมหานคร 961 ล้านบาทและโครงการมหาสมุทร 3,250 ล้านบาท โดยลดจรร้อยละ 15 จากปี 2560 ที่มีจำนวน 8,324 ล้านบาท และ 2) โครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 5,345 ล้านบาท ซึ่งมาจากโครงการนิมิต หลังสวน 3,736 ล้านบาท โครงการวินด์เซลล์ 1,128 ล้านบาท และโครงการนิเซโกะจำนวน 481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากปี 2560 ที่มีจำนวน 4,024 ล้านบาท

เงินลงทุน ค่าความนิยมและการด้อยค่า

ปี 2561 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 จากปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,314 ล้านบาท โดยบริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สินจำนวน 3,533 ล้านบาทในปี 2561 ในขณะที่บริษัทฯ ขาดทุนจากด้อยค่าเงินให้กู้ยืมกิจการร่วมค้า 1,634 ล้านบาท การด้อยค่าเงินลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 109 ล้านบาท การด้อยค่าค่าความนิยมกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ จำนวน 476 ล้านบาท

ส่วนประกอบสำคัญของทรัพย์สินอื่นและสาเหตุของการเปลี่ยนแปลง

ในปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,612 ล้านบาท ลดลง 10,811 ล้านบาท หรือร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,791 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวิล์ ให้กับ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และ บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด ทั้งหมดทำในเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจำนวน 6,441 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวนรวม 12,719 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนจำนวนรวม 18,877 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่อง 0.67 เท่า ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจำนวน 1,623 ล้านบาท มาจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของโครงการมหานครที่มีรับรู้เป็นต้นทุนขายในระหว่างปี และหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 1,083 ล้านบาท หลักๆ มาจากเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3,058 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,282 ล้านบาทจากปีก่อน

นอกจากนี้ภายในปี 2562 บริษัทฯ ยังมีที่มาของแหล่งเงินทุนจากแผนในการโอนโครงการนิมิต หลังสวน และ โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส รวมถึงเงินมัดจำที่จะได้รับจากลูกค้า ซึ่งจะส่งผลให้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีจำนวนลดจำนวนลงในอนาคต

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 16.1 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ 13.3 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 10.8 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.9 เท่า

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 997 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนค่าเผื่อการด้อยค่าในระหว่างปี และผลกระทบจากการการขายหุ้นเพิ่มทุนในปี 2561 ทำให้ส่วนเกินจากมูลค่าหุ้นสามัญลดลง

ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบดุล

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาและหนังสือแสดงเจตจำนงที่ได้ตกลงไว้เพื่อเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การก่อสร้างอาคาร บริการออกแบบตกแต่งภายใน และการซื้ออุปกรณ์จำนวนเงิน 2,373 ล้านบาท (2560: 3,151 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแห่งหนึ่งและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 1,089 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินลงวันที่ 4 มกราคม 2560 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมลงวันที่ 31 มกราคม 2560 และวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเมื่อจ่ายชำระเงินครบถ้วนแล้วภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 มิฉะนั้นผู้ขายมีสิทธิในการรับเงินมัดจำดังกล่าวโดยไม่ต้องแจ้ง บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือแสดงความประสงค์ในการซื้อที่ดินลงวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ให้กับผู้ขาย และได้รับหนังสือตอบรับจากผู้ขายลงวันที่ 1 กันยายน 2560 เพื่อพิจารณาข้อเสนอของบริษัทฯ โดยมิได้กล่าวถึงการสละสิทธิในการรับเงินมัดจำดังกล่าว ตามความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายภายในของบริษัทฯ ผู้ขายมีสิทธิที่จะรับเงินมัดจำดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าเงินมัดจำดังกล่าวจะไม่ถูกรับเนื่องจากได้เจรจาด้วยวาจากับผู้ขายว่า บริษัทฯ จะซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินไว้ในบัญชี

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาค่าตอบแทนการให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ณ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิกับ บริษัท คิง เพาเวอร์ สุวรรณภูมิ จำกัด จำนวน 99 ล้านบาท (2560: 133 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่นได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าร้านค้า คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 4 เดือน ถึง 193 เดือน นอกจากนี้กลุ่มบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาสปอนเซอร์ที่รู้จักกันในการแข่งขันระดับนานาชาติในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวนเงินขั้นต่ำที่บริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นแสดงจำนวนรวมภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ และภาระผูกพันตามสัญญาสปอนเซอร์หลัก โดยแสดงจำนวนรวมสำหรับระยะเวลาแต่ละช่วงมีดังนี้

| | ล้านบาท | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2561 | 2560 |
| ระยะเวลาที่ไม่เกิน 1 ปี | 26 ล้านบาท | 69 ล้านบาท |
| | และ | และ |
| | 26 ล้าน | 30 ล้าน |
| | เหรียญสหรัฐ | เหรียญสหรัฐ |
| ระยะเวลาที่เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 3 ล้านบาท | 57 ล้านบาท |
| | และ | และ |
| | 97 ล้าน | 114 ล้าน |
| | เหรียญสหรัฐ | เหรียญสหรัฐ |
| ระยะเวลาที่เกิน 5 ปี | 46 ล้านเหรียญ | 61 ล้านเหรียญ |
| | สหรัฐ | สหรัฐ |
| | 29 ล้านบาท | 99 ล้านบาท |
| รวม | และ | และ |
| | 169 ล้าน | 205 ล้าน |
| | เหรียญสหรัฐ | เหรียญสหรัฐ |

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานในปี 2561 จำนวน 29 ล้านบาท และ 169 ล้านเหรียญสหรัฐ ลดลงจากปีก่อน เนื่องจากสัญญาเพื่อเช่าร้านค้าหลายฉบับครบกำหนดอายุสัญญาในปี 2561 และกำลังอยู่ในขั้นตอนการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาร้านค้าและบางสัญญาอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ซึ่งส่งผลให้บริษัทฯ อาจมีภาระผูกพันลดลง ซึ่งส่งผลดีระยะยาวในอนาคต

ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

ถึงแม้บริษัทฯ จะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทฯ ก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในขนาดจำนวน 15,746 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้ออกไว้

| โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | ดำเนินการโดย | มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท) | จำนวน (ยูนิต) | ความคืบหน้าในการขาย | | | มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท) | ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้ |
|--|----------------|----------------------------------|---------------|---------------------|---------|-----------|---------------------------------|-------------------------------|
| | | | | จำนวนห้อง | ล้านบาท | % (ยูนิต) | | |
| โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์ บางกอก | เพช โปรเจ็ค ทุ | 14,500 | 209 | 207* | 14,207 | 99 | 13,507 | เมษายน 2559 |
| โครงการมหาสมุทร วิลล่า | บริษัทฯ | 4,000 | 80 | 12 | 600 | 18 | 255 | ไตรมาส 4/2560 |
| โครงการนิมิต หลังสวน | บริษัทฯ | 8,000 | 176 | 166 | 6,914 | 91 | - | 2562 |
| โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส | วายแอลพี | 3,000 | 36 | 10 | 792 | 28 | - | 2562 |

หมายเหตุ: * ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 75 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 จำนวน 85 เรสซิเดนซ์ และ ปี 2559 จำนวน 33 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายใน ปี 2562

จากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีมูลค่าโครงการสุทธิหลังหักมูลค่าที่รับรู้รายได้แล้วกว่า 1.57 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะขายและพัฒนาให้แล้วเสร็จให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีความพร้อมที่จะพิจารณาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยความต้องการในการใช้เงินทุนจะต้องเหมาะสมกับกระแสเงินสดของบริษัทฯ เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่อง

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 100 โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 3 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 160 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี คลับ และ สपोर्ट คลับ อยู่ระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลัง ปี 2562

ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

สหรัฐอเมริกา

ปี 2561 Dean & DeLuca, Inc. มีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อการขาดทุนเป็นอย่างมากจากปี 2560 โดยการลดค่าใช้จ่ายและรักษาระดับยอดขาย ด้วยการปิดสาขาไป 4 สาขา และเก็บรักษาสาขาลงหลักๆ ไว้เหลือเพียง 6 สาขา นอกไปจากนั้น บริษัทได้มีการย้ายสำนักงานใหญ่ไปอยู่สาขา Soho ซึ่งเป็นสาขาประวัติศาสตร์ของ Dean & DeLuca และการโยกย้ายสำนักงานใหญ่ ที่ Wichita, Kansas พร้อมทั้งย้ายคลังเก็บสินค้าไปสถานที่ที่เล็กลง เนื่องจากการทำ Rightsizing ของหน่วยงานฝ่ายประสานงาน เช่น ฝ่ายการเงินและการบัญชี, ฝ่ายบุคคลกร, หน่วยงานขายตรง B2B และ Call Center, ฝ่าย Warehouse & Logistics เป็นต้น ทางทีมงานได้ทำการ Outsource Warehouse Manipulation ด้วยการทำงานร่วมกับ Co-packer ในการ pack สินค้ากลุ่ม Private Label พร้อมรองรับแนวทางธุรกิจในการ Private Label Brand ให้แข็งแกร่งขึ้น ในการลดค่าใช้จ่ายนั้นทำให้ยอดขายขาดทุนลดลงจากปี 2560 เป็นจำนวน 1,755 ล้านบาท

การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และสัดส่วนของหมวดหมู่สินค้า

ขยายหมวดหมู่สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มมีสัดส่วนที่โตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยการนำสูตรอาหารที่เป็นเลิศมาสร้างความแตกต่างในร้านค้าให้มีรายการอาหารมากขึ้น มีการคัดสรร Soup ที่มีรสชาติดีจาก Outsource Vendor มาเพิ่มความหลากหลาย ส่งผลให้สินค้าประเภท Soup ติดอันดับ Top 5 ของ Weekly Sales เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า นอกไปจากนั้นทางบริษัทได้มีการจัดทำสินค้า Grab and Go ประเภท Sandwich, Soup, Prepared Food และ Cut Fruits มากขึ้น เพื่อจับกลุ่มลูกค้าที่มีความเร่งรีบ

การควบคุมการผลิตอาหารที่ Commissary

ได้ทำการโยกย้ายสถานที่ตั้งพร้อมด้วยการทำ Downsize หรือปิดครัวที่สาขาไปสู่ Commissary เพื่อให้ Commissary เป็นศูนย์การในการผลิต Prepared Food, Cut Fruits, Private Label Juice Drink Program, Pastry, Bakery และ Cake รวมทั้งเพิ่มประสิทธิภาพในการสนับสนุนการขาย Catering เพื่อนำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพกับลูกค้า และเป็นการสร้างประสิทธิภาพและต้นทุนในการผลิตดีขึ้น

การเพิ่มความหลากหลายของสินค้ากลุ่ม Private Label

มีการนำเสนอเครื่องดื่มใหม่ Kombucha ภายใต้ Brand Dean & DeLuca ทำให้เชื่อได้ว่า Dean & DeLuca เป็นหนึ่งในผู้นำ Trend ในหมวดหมู่เครื่องดื่ม และทางบริษัทได้มีการวางสินค้าประเภท Roasted Coffee Beans แบบ Single Origin ที่กำลังเป็นที่นิยมในตลาด ใน Blends ต่างๆ มาเสนอให้ลูกค้า ในการเพิ่มยอดขายในช่องทาง Grab & Go ทีมงานได้มีการทำการ pack สินค้ากลุ่ม Candies Chocolates & Nuts ภายในร้านบรรจุอยู่ใน Cello Bag ในราคาที่เหมาะสมเพื่อให้ลูกค้าหยิบเลือกได้ง่ายขึ้น โดยไม่ต้องรอชั่งน้ำหนัก

ธุรกิจถึงลูกค้า (B2C)

มีการทำ B2C Membership Program แบบ Subscription รายเดือนหรือรายปี เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสซื้อสินค้าที่ถูกคัดสรรเป็นพิเศษแบบฉบับของ Dean & DeLuca ที่เป็น Purveyor ของ Fine Food โดยที่ลูกค้าไม่ต้องไปหาเองแต่โดยสามารถซื้อผ่าน e-commerce ของทางบริษัทได้ ด้วยวิธีนี้ทำให้ active member สูงขึ้นและมียอดขายที่ต่อเนื่องและมากขึ้น

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์:

จากราคาต้นทุนที่ดินที่มีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การเลือกซื้อทำเลที่ตั้งย่านศูนย์กลางการค้าและย่านธุรกิจ ในราคาที่เหมาะสมและสามารถพัฒนาโครงการเพื่อส่งต่อไปให้กับผู้ซื้อ ในราคาที่ไม่สูงเกินไป นอกจากนี้ปัญหากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่งมีผลบังคับใช้ อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจในการ เลือกซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการศึกษาและทบทวนถึงแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับไฮเอนด์ และปรับแผนกลยุทธ์ในการเจาะกลุ่มฐานลูกค้าในระดับบนมากขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ ยังคงมีฐานลูกค้าประจำที่ยังเชื่อมั่นใน คุณภาพของโครงการอยู่อีกเป็นจำนวนมาก จึงมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่าง ต่อเนื่อง

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม:

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในอนาคต คือ ความต้องการของลูกค้าที่ซับซ้อนและธุรกิจ ออนไลน์ที่มีการเติบโตมากขึ้น อาจจะทำให้คนลูกค้ามาที่สาขาน้อยลงและหันไปใช้บริการทาง E-Commerce แทน ด้วยเหตุนี้ ดิน แอนด์ เดลูกา ได้มีธุรกิจ B2C (ธุรกิจถึงลูกค้า) คือ มีการทำ B2C Membership Program แบบ Subscription รายเดือนหรือ รายปี เพื่อให้ลูกค้ามีโอกาสซื้อสินค้าที่ถูกคัดสรรเป็นพิเศษแบบฉบับของ Dean & DeLuca ที่เป็น Purveyor ของ Fine Food โดยที่ลูกค้าไม่ต้องไปหาเองแต่โดยสามารถซื้อผ่าน e-commerce ของทางบริษัทได้ ด้วยวิธีนี้ทำให้ active member สูงขึ้นและมี ยอดขายที่ต่อเนื่องและมากขึ้น