

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

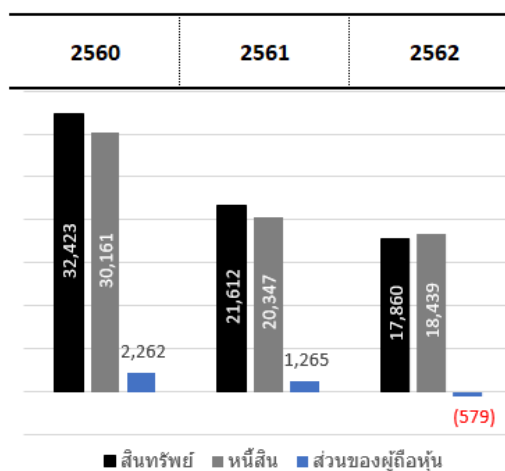
ข้อมูลสำคัญทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 (3 ปีย้อนหลัง)

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน 3 ปีย้อนหลัง	2560	2561	2562
สินทรัพย์	32,422.63	21,611.88	17,860.16
หนี้สิน	30,160.69	20,346.81	18,439.37
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	2,246.94	1,265.06	(579.21)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14.99	0.00	-
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,261.93	1,265.06	(579.21)

กราฟแสดงฐานทางการเงิน 3 ปีย้อนหลัง



ยอดขายที่รอโอน

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ	ยอดขาย			การรับรู้รายได้สะสม			ยอดขายที่รอโอน		
	2560	2561	2562	2560	2561	2562	2560	2561	2562
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	10,379.5	14,256.3	14,241.0	7,169.6	13,080.9	14,035.0	3,209.9	1,175.4	
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	965.7	659.3	610.0	96.5	255.7	256.0	869.2	403.6	403.6
โครงการ นิมิต หลังสวน	6,709.3	6,914.0	7,030.0	-	-	-	6,709.3	6,914.0	6,914.0
รวมมูลค่าโครงการทั้งหมด	18,548.5	22,621.6		7,266.1	13,336.6		11,282.4	9,285.0	7,317.6

- การเติบโตของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม “ดิน แอนด์ เกลูก้า” รวม 76 สาขาทั่วโลก
กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของแบรนด์ ดิน แอนด์ เกลูก้า ทั่วโลก รวม 76 สาขา โดยประกอบด้วยสาขาที่กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของ
ร้านในประเทศไทยจำนวน 12 สาขา และมีการให้สิทธิการใช้แบรนด์ “ดิน แอนด์ เกลูก้า” ที่ต่างประเทศ โดยเฉพาะที่
ประเทศญี่ปุ่นจำนวน 50 สาขา และสาขาอื่นๆ ทั่วโลกอีก 14 สาขา รวมทั้งสิ้น 64 สาขา

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)**อธิบายสาเหตุกรณีผู้สอบบัญชีอย่างมีเงื่อนไขต้องงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

ตามที่บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน ชีววัย จำกัด ได้ตรวจสอบและรับรองงบการเงินโดยไม่แสดงความเห็นด้วยเหตุเนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญหลายสถานการณ์ โดยสรุปเป็น 2 ประเด็นหลักดังต่อไปนี้

1. ข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถของกลุ่มบริษัทที่จะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพราะ
 - 1.1 มีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม 8,323 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 6,500 ล้านบาท)
 - 1.2 มีขาดทุนเกินทุนรวมจำนวน 579 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 931 ล้านบาท)
 - 1.3 การผิณฑชำระหนี้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาสินเชื่อหลายสัญญารวมจำนวน 10,588 ล้านบาท
 - 1.4 บริษัทฯ และบริษัทเพช คันทรี คลับ จำกัด (PCC) ในฐานะลูกหนี้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลาง
 - 1.5 กลุ่ม Dean & DeLuca, Inc. ยื่นคำร้องขอเข้าสู่กระบวนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ผ่านวิธีฟื้นฟูกิจการในศาล (chapter 11) ต่อศาลล้มละลายกลางในประเทศสหรัฐอเมริกา

บริษัทฯ ใ้ขอเรียนชี้แจงเหตุข้างต้นดังนี้

- ก. ภายหลังจากการได้รับหนังสือบอกกล่าวการผิณฑชำระหนี้ข้างต้น กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการปรึกษาและเจรจากับทางธนาคารอย่างเร่งด่วนเพื่อจัดทำแผนการปรับปรุงโครงสร้างทางการเงินและการบริหารจัดการหนี้ของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งของบริษัทฯ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร และได้จำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่ายทำให้ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัทลดลง รวมทั้งได้รับการยกเว้นเหตุผิณฑชำระหนี้ตามข้อกำหนดสิทธิในสัญญาหุ้นกู้ และได้รับการขยายวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และคงอัตราดอกเบี้ยเดิม
- ข. บริษัทฯ และ PCC ได้ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาลล้มละลายกลางในวันที่ 24 เมษายน 2563 ศาลรับคำร้องในวันที่ 27 เมษายน 2563 และกำหนดนัดไต่สวนคำร้องขอฟื้นฟูกิจการและแต่งตั้ง บริษัทฯ และ PCC เป็นผู้ทำแผนในวันที่ 29 มิถุนายน 2563 โดยในวันนัดไต่สวนดังกล่าว มีเจ้าหนี้ยื่นคำคัดค้านคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ และ PCC ต่อศาล ดังนั้น ศาลจึงมีคำสั่งนัดสืบพยานในช่วงระหว่างวันที่ 16 กันยายน 2563 – 2 ตุลาคม 2563 ซึ่งในระหว่างนี้กลุ่มบริษัทยังคงต้องรอผลการพิจารณาของศาลต่อไป

ค. บริษัทฯ มีความเห็นว่าการเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการนั้นจะทำให้กลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูต้า อิงค์ สามารถรักษามูลค่าทางธุรกิจรวมถึงทรัพย์สินทางปัญญาไว้ทั้งนี้การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการดังกล่าว นั้นจะก่อให้เกิด ผลกระทบน้อยที่สุดต่อพนักงาน ลูกค้า และคู่ค้าและสามารถทำให้ธุรกิจกลับมาฟื้นตัวและ ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในอนาคต

ทั้งนี้การเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการของกลุ่มบริษัทส่งผลให้กลุ่มบริษัทอยู่ในสภาวะการพักชำระหนี้โดยผลของ กฎหมายและการดำเนินงานตามปกติส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทหยุดชะงัก

2. การประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์

2.1 โครงการมหาสมุทร วิลล่า มูลค่า 3,254 ล้านบาท และโครงการสปอร์ต คลับ ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 2,533 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 547 ล้านบาท ทะเลสาบคริสตัลลาگونจำนวน 471 ล้านบาท และ สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจำนวน 1,515 ล้านบาท

2.2 ค่าความนิยมจำนวน 2,252 ล้านบาทและเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า สัญญาแฟรนไชส์ และ โปรแกรมออกแบบเป็นจำนวนรวม 2,103 ล้านบาท

บริษัทฯ ใคร่ขอเรียนชี้แจงเหตุข้างต้นดังนี้

ก. กลุ่มบริษัทได้ทำการทดสอบการด้อยค่า โดยพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีประมาณกระแส เงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต ซึ่งปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาได้แก่ แผนธุรกิจในอนาคต อัตราการเติบโต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลด เป็นต้น พบว่าไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าที่จะต้องบันทึกเพิ่มเติมอีก รวมทั้ง กลุ่มบริษัทกำลังอยู่ระหว่างการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการก่อสร้างและเจรจากับคู่ค้าทางธุรกิจ

ข. ระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทตัดสินใจให้มีการปรับโครงสร้างธุรกิจบางส่วนในต่างประเทศเพื่อใช้ประโยชน์ จากค่าความนิยมและเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้าให้ได้มากที่สุด ซึ่งรวมถึงการปิดสาขาที่ที่ทำ รายได้ไม่คุ้ม และพิจารณาดำเนินธุรกิจดังกล่าวในรูปแบบใหม่กับคู่ค้าทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยน กลยุทธ์ในการบริหารให้สอดคล้องกับสถานะของธุรกิจและสถานะทางการเงินโดยได้ลดขนาดของธุรกิจ รวมถึงการลดค่าใช้จ่ายในสาขาที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสูง

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

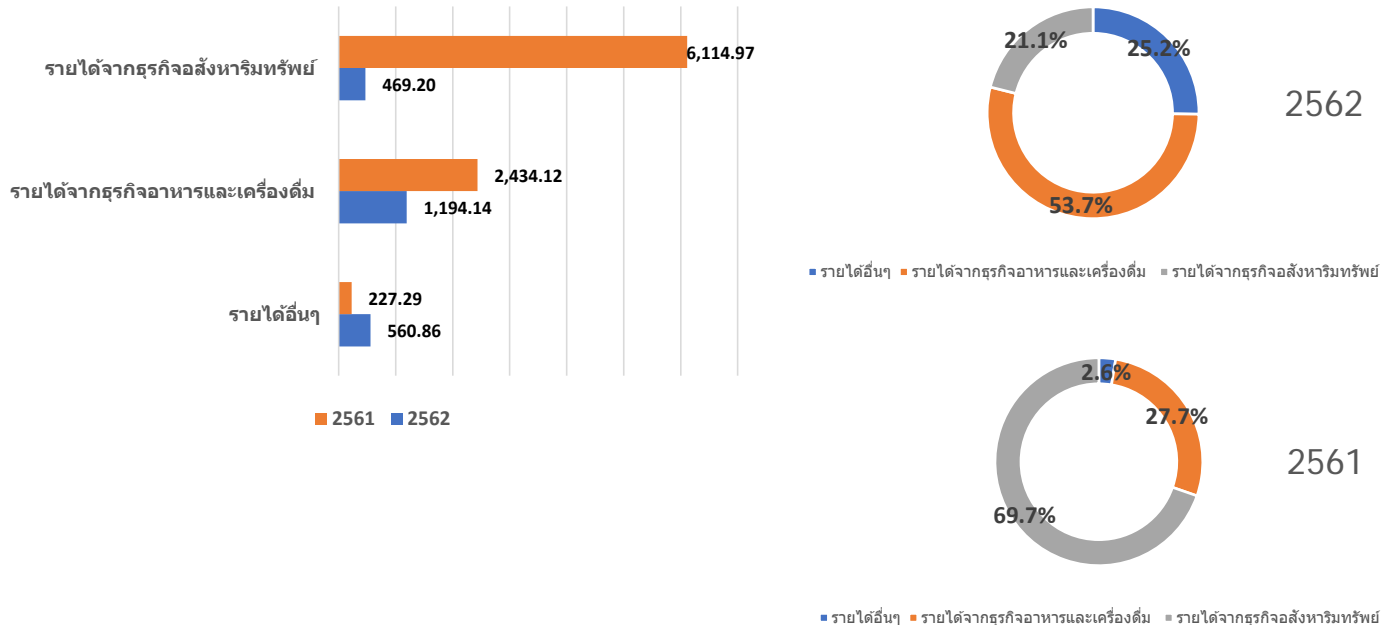
วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

ในปี 2562 บริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุน 2,421 ล้านบาท ดีขึ้นจากปี 2561 ที่ขาดทุนสูงถึง 5,156 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท ซึ่งหากวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน ตามปกติของบริษัทฯ พบว่า

รายได้

รายได้สำหรับปี 2562 จำนวน 2,224 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 6,589 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75 โดยสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

Exhibit 2: สัดส่วนของรายได้ในปี 2561 – 2562



รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 469.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 5,646 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการมหานคร เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนซ์เซส บางกอก ขณะที่ในปี 2562 บริษัทอยู่ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่นโครงการนิมิตหลังสวน และโครงการหาสมุทร คีที คลับ จึงเป็นเหตุให้การรับรู้รายได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

- รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1,194 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 1,240 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 เนื่องจากการปิดสาขาร้าน ดิน แอนด์ เดลูกาในสหรัฐทั้งหมดจำนวนหกสาขา และในไทยจำนวนสองสาขา

รายได้อื่นๆ

- รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายทางการค้าและชื่อทางการค้า “ดิน แอนด์ เดลูกา”, รายได้จากการตกแต่งภายใน และรายได้อื่นๆ จำนวน 561 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 356 ล้านบาท หรือคิดเป็นจำนวนร้อยละ 63 เนื่องจากบริษัทได้รับรู้รายได้ที่มาจาก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย, กำไรจากการดำเนินงานของ

บริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี, ถ้าไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มบริษัท ดีน แอนด์ เดลูกา อิงค์

รายละเอียดและความคืบหน้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Exhibit 3: รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ

โครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย	ดำเนินการ โดย	มูลค่า โครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่ รับรู้ รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มรับรู้
				จำนวน ห้อง	ล้าน บาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทุ	14,508	209	207	14,241	99	14,035	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	13	610	15	256	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลัง สวน	บริษัทฯ	8,000	176	163	7,030	93	-	2564

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่ 23.9% เป็น 10.4% เนื่องจากการทำโปรโมชันในการขายของโครงการที่อยู่อาศัย ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ปรับตัวดีขึ้นจาก 46.7% ในปี 2561 เป็น 52.5% เนื่องจากการปิดร้าน DEAN & DELUCA ทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาและ อีกสองสาขาในไทยซึ่งส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยรวมอัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ 42.3% จากปีก่อนที่ 30.7%

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) จำนวน 2,603 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการขาย 1,070 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,533 ล้านบาท โดย SG&A ลดลง 1,039 ล้านบาท หรือ -29% year-on-year จากการปรับใช้กลยุทธ์ ขนาดกิจการที่เหมาะสม (rightsized) ที่ได้เริ่มบริหารจัดการมาในช่วงไตรมาสก่อนหน้าอย่างไรก็ดี หากเทียบ SG&A to sales จะ อยู่ที่ 152% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่อยู่ 42% จากการลดลงของรายได้ธุรกิจอสังหาฯ รวมไปถึงธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในสัดส่วน ที่มากกว่าการลดลงของค่าใช้จ่าย

ขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัทฯ บันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่ามูลค่า 290 ล้านบาท จากเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวน 100 ล้านบาทและ ส่วน ปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวน 181 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมี ดอกเบี้ยจ่าย 876.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.53 ล้านบาท หรือ +8% year-on-year จากดอกเบี้ยที่สูงขึ้นที่เป็นผลมาจากการผิดนัดชำระหนี้ของสถาบันการเงิน

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวม จำนวน 17,860 ล้านบาท ลดลง 3,752 ล้านบาท หรือ -17.4% year-on-year โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 274 ล้านบาท คิดเป็น 1.5% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,004 ล้านบาท หรือ ลดลง -78.6% year-on-year
- ต้นทุนโครงการรอสร้างสินทรัพย์เพื่อขาย 8,045 ล้านบาท คิดเป็น 45% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -15.8% year-on-year
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 483 ล้านบาท คิดเป็น 2.7% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -45.5% year-on-year
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,673 ล้านบาท คิดเป็น 14.9% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -26.1% year-on-year
- ค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดเวลอปเม้นท์ 2,266 ล้านบาท คิดเป็น 12.7% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -7.3% year-on-year
- ทั้งนี้สินทรัพย์หลักคิดเป็น 88.7% ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีหนี้สินรวม จำนวน 18,439 ล้านบาท ลดลง 1,907 ล้านบาท หรือ -9.4% year-on-year โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,304 ล้านบาท คิดเป็น 12.5% ของหนี้สินรวม ลดลง -24.7% year-on-year
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 3,185 ล้านบาท คิดเป็น 17.3% ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น +21.7% year-on-year
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 7,928 ล้านบาท คิดเป็น 43% ของหนี้สินรวม ลดลง -1.7% year-on-year
- หนี้กู้ 1,291 ล้านบาท คิดเป็น 7% ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น +3.1% year-on-year
- เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า 2,482 ล้านบาท คิดเป็น 13.5% ของหนี้สินรวม ลดลง -18.6% year-on-year

ทั้งนี้หนี้สินหลักคิดเป็น 93.2% ของหนี้สินรวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ -579 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,844.27 ล้านบาท ส่งผลให้ ขาดทุนเกินทุน -579.21 ล้านบาท จาก (1) ขาดทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 2,424 ล้านบาท (2) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 580 ล้านบาท (3) ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่ 124 ล้านบาท และ (4) ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ