เลขที่ PACE 201711/01

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 (3/2560) โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>บทสรุปผู้บริหาร</u>

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 2,132 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 168 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 796 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากการรับรู้ยอดขายโอนห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 1,360 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้รวม) จากการโอนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 27 เรสซิเดนซ์ และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดีน แอนด์ เดลูก้า จำนวน 702 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้รวม) การเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้จากการขายสิทธิการใช้แบรนด์และชื่อทางการค้า "ดีน แอนด์ เดลูก้า" จำนวน 70 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 จำนวน 597 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 ของรายได้รวม ดีขึ้นอย่างมากคิดเป็น 308 ล้านบาท หรือร้อยละ 86 แบ่งเป็นกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 290 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2559 จากการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดพักอาศัย 27 เรสซิเดนซ์ เทียบกับการโอนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 2 เรสซิเดนซ์ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559

ขณะเดียวกัน กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 จำนวน 307 ล้านบาท หรือร้อยละ 44 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 11 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2559

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 1,371 ล้านบาท หรือร้อยละ 64 ของรายได้รวม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 924 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 434 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน 13 ล้านบาท

ดังที่กล่าวมาทำให้ บริษัทฯ บันทึกผลขาดทุนสุทธิจำนวน 996 ล้านบาท

Pace Development Corporation Public Company Limited
87/2 CRC Tower All Seasons Place,
45th Floor, Unit 3, Wireless Road,
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 66 2 654 3344 Fax. 66 2 654 3323

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 2,132 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 168 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ 1,336 ล้านบาท รายได้หลักมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ได้ต่อเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังลูกค้าแล้วเท่านั้น

1. รายละเอียดและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะ/เริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพซ โปรเจคท์ ทู	15,000	209	155*	10,043	75	6,156	เมษายน 2559
โครงการ มหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	22	1,113	28	-	ไตรมาส 1/2561
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	179	168	6,709	94	-	2561
โครงการวินด์เชล นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	N/A	N/A	N/A	-	2562

หมายเหตุ: * ในไตรมาส 3/2560 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 27 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 จำนวน 54 เรสซิเดนซ์ และ ปี 2559 จำนวน 24 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายในไตรมาส 1 ปี 2561

โครงการมหานคร:

ปัจจุบันความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหานครในส่วนของโรงแรมและจุดชมวิวยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและตกแต่งภายใน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 ขณะเดียวกันบริษัทฯ ยังคงทำการโอนห้องชุดเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก ให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาสนี้ได้มีการโอนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 27 เรสซิเดนซ์ รายได้ประมาณ 1,360 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2559 รายได้ประมาณ 71 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการทำบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“SIRI”) เพื่อการเจรจาซื้อขายโครงการนิมิต หลังสวน (ทั้งโครงการ) และ ห้องชุดพักอาศัยเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 53 เรสซิเดนซ์ที่ยังเหลือ ซึ่งคาดการณ์ว่าจะเสร็จสิ้นในต้นปีหน้า

Pace Development Corporation Public Company Limited
87/2 CRC Tower All Seasons Place,
45th Floor, Unit 3, Wireless Road,
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 66 2 654 3344 Fax. 66 2 654 3323

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร ส่วนวิลล่าอยู่ในขั้นตอนของโครงสร้างพื้นฐานและจะแล้วเสร็จในไม่ช้า บริษัทฯ คาดว่าจะโอนบางส่วนให้แก่ลูกค้าในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ส่วนมหาสมุทรคันทรี่ คลับ และ สปอร์ต คลับอยู่ในขั้นตอนของโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการตกแต่งทั้งภายในและภายนอก

โครงการนิมิต หลังสวน:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน ปัจจุบันงานส่วนแกนกลางของอาคารได้สร้างขึ้นไปถึงชั้น 11 แล้ว งานพื้นบริเวณชั้น 9 เสร็จเรียบร้อยและได้เริ่มดำเนินงานอย่างต่อเนื่องไปยังชั้น 10 ของอาคารตามลำดับ

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้รวมของ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในไตรมาส 3 ปี 2560 อยู่ที่ 702 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 696 ล้านบาท การเติบโตของยอดขายเกิดจากการเปิดสาขาใหม่ของ DEAN & DELUCA (THAILAND) 2 สาขา ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ได้แก่ ซอยสีลม 1 และ สนามบินสุวรรณภูมิ 2

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	10	-	10
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	1	1
ไทย	13	-	13
ญี่ปุ่น	15 (50% ร่วมทุน)	16	31
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	1	1
สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	2	2
มาเก๊า	-	1	1
รวม	38	27	65

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 597 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 ของรายได้ทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

กำไรขั้นต้นจากการโอนห้องชุดจำนวน 290 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 ของรายได้ กำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสนี้สูงกว่าไตรมาสเดียวกันในปีก่อน ขณะเดียวกันยังคงมีการโอนห้องอย่างต่อเนื่องในปี 2560 บริษัทฯ คาดว่าห้องชุดพักอาศัยที่เหลือในโครงการมหานครจะสามารถโอนให้แก่ลูกค้าในไตรมาส 1 ปี 2561 ตลอดจนการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างจะทำให้กำไรขั้นต้นอยู่ในระดับที่สูงขึ้นในปี 2560

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

กำไรขั้นต้นอยู่ที่ 307 ล้านบาท หรือร้อยละ 45 ของรายได้ ซึ่งลดลงจากปีที่แล้วเล็กน้อยที่ 11 ล้านบาท กำไรขั้นต้นของ ดีน แอนด์ เดลูก้า สหรัฐอเมริกา คือ 260 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปีก่อน สืบเนื่องมาจากการท้าทายในธุรกิจค้าปลีกในสหรัฐอเมริกาจากต้นทุนของอาหารที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงการผสมผสานของผลิตภัณฑ์ และการรับรู้กำไรจำนวน 7 แสนเหรียญจากการขายสิทธิการใช้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในประเทศญี่ปุ่น อีกทั้งยังมีการดำเนินการแก้ไขและควบคุมเพื่อลดการเพิ่มขึ้นของค่าแรง และปรับปรุงการประมาณการณ์และการจัดซื้อ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 1,371 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้รวม แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเป็นจำนวน 924 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 353 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 434 ล้านบาท ลดลง 40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวได้มีการใช้เพื่อสนับสนุนกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาดรวมถึงการจัดโปรโมชั่นการขายและการสื่อสารต่างๆ ผ่านทาง Social Media ของโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์จำนวน 1,074 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อน การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายการเริ่มทำการตลาดกับ PGA tour เพื่อเปิดตัว Consumer Brand Group DEAN & DELUCA Performance Bar และสนับสนุนการแข่งขัน US Open

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 436 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท และต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกเป็นสินทรัพย์จำนวน 176 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน และการขยายสาขาของ ดีน แอนด์ เดลูก้า ประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะที่บริษัทฯ มีการทยอยจ่ายคืนเงินต้นของโครงการมหานครตั้งแต่เริ่มมีการรับรู้รายได้ในเดือนเมษายน 2559

Pace Development Corporation Public Company Limited
87/2 CRC Tower All Seasons Place,
45th Floor, Unit 3, Wireless Road,
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 66 2 654 3344 Fax. 66 2 654 3323

กำไร (ขาดทุน)

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 996 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47 ของรายได้รวม สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนจำนวน 875 ล้านบาท จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 36,201 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,370 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากสิ้นปี 2559 สินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินลงทุนจากการร่วมทุนจำนวน 8,455 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,536 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 2,418 ล้านบาท ซึ่งมาจากเงินลงทุนจากการร่วมทุนกับ อพอลโล โครงการระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 12,582 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้าจำนวน 112 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลแกลลอรี่ และ อุปกรณ์จำนวน 3,538 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมจากการซื้อกิจการ ดีน แอนด์ เดลูก้า จำนวน 3,105 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดีน แอนด์ เดลูก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า จำนวน 2,051 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 90 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 30,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 157 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2559

หนี้สินหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,130 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นๆ จำนวน 2,099 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 8,375 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 1,963 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 3,817 ล้านบาท และ ยังไม่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 1,805 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,845 ล้านบาท ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 2,205 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนรวม 20,336 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 5,902 ล้านบาท โดยส่วนสำคัญมาจากเงินลงทุนของอพอลโลและการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่มูลค่ายุติธรรม ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2560

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 17.8 เท่า อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 13.1 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเหลือ 5.1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 3.5 เท่า เนื่องจากการลดลงของยอดเงินกู้สุทธิขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มเพิ่มขึ้น

Pace Development Corporation Public Company Limited
87/2 CRC Tower All Seasons Place,
45th Floor, Unit 3, Wireless Road,
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 66 2 654 3344 Fax. 66 2 654 3323

การลดลงอย่างมีนัยสำคัญของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนห้องชุดพักอาศัยเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก โครงการมหานคร และจ่ายคืนเงินกู้ในไตรมาสนี้ รวมถึงเงินร่วมลงทุนของอพอลโลทำให้หนี้คงค้างในส่วนของสถาบันการเงินลดลง

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทฯ สามารถโอนห้องชุดในโครงการมหานครที่ยังเหลือให้กับลูกค้าและรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่องตามแผน รวมทั้งการดำเนินการขายห้องชุดส่วนที่เหลือรอขาย และโครงการนิมิต หลังสวน (ทั้งโครงการ) ให้กับผู้ซื้อที่มีศักยภาพ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจ่ายคืนเงินกู้คืนให้แก่สถาบันการเงิน รวมถึงเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและเงินทุนจากการใช้สิทธิวอแรนท์จะถูกนำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนฑา กิตติอักษร)
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

Pace Development Corporation Public Company Limited
87/2 CRC Tower All Seasons Place,
45th Floor, Unit 3, Wireless Road,
Lumpini, Pathumwan, Bangkok 10330
Tel. 66 2 654 3344 Fax. 66 2 654 3323