

เลขที่ PACE IR2018/010

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 9,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.6 จากปี 2559 จำนวน 5,467 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,924 ล้านบาท (ร้อยละ 64 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 330.8 จากปี 2559 จำนวน 1,375 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 94 เรสซิเดนซ์ และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่า (2) รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดีน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 3,142 ล้านบาท (ร้อยละ 34 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 2.9 จากปี 2559 จำนวน 3,236 ล้านบาท (3) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 17 ล้านบาท (ร้อยละ 0.2 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 68.7 จากปีก่อนจำนวน 54 ล้านบาท และ (4) รายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า “ดีน แอนด์ เดลูโก้” จำนวน 189 ล้านบาท (ร้อยละ 2 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 76.5 จากปี 2559 จำนวน 803 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2560 จำนวนรวม 2,944 ล้านบาท (ร้อยละ 32 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 56 จากปี 2559 จำนวน 1,882 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,473 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 326 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 346 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 94 เรสซิเดนซ์ในปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับในปี 2559 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 24 เรสซิเดนซ์เท่านั้น (2) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดีน แอนด์ เดลูโก้ ในปี 2560 จำนวน 1,483 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ดีน แอนด์ เดลูโก้ ลดลงร้อยละ 6.5 จากปี 2559 จำนวน 1,586 ล้านบาท

บทสรุปผู้บริหาร (ต่อ)

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 8,175 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.7 จากปีก่อน จำนวน 4,451 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 3,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.2 จากปีก่อน จำนวน 2,357 ล้านบาท (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 2,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.4 จากปีก่อน จำนวน 1,852 ล้านบาท (3) ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 2,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,156.1 จากปีก่อน จำนวน 183 ล้านบาท และ (4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน 59.3 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน จำนวน 59.1 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 1,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 1,293 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 976 ล้านบาท และ (2) ต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ระหว่างงวดรวม จำนวน 482 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนของผู้ร่วมลงทุน 2 ราย ได้แก่ อพอลโล เอเซีย สปิริท์ โฮลดิ้ง คอมพานี ลิมิเต็ด และโกลด์แมน แซคส์ อิน เวสต์แมนท์ โฮลดิ้งส์ (เอเซีย) ลิมิเต็ด ในบริษัทย่อย บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด จากการร่วมทุนดังกล่าว บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งหนึ่งเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยใช้วิธีการประเมินจากรายได้ (Income Approach) และคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยเงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงินรวม 8,231 ล้านบาท

ต่อมา บริษัทฯ ได้รับจดหมายจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เลขที่ กลต.กข.2008/2560 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2560 เรื่องขอให้ชี้แจงความสมเหตุสมผลและเปิดเผยสมมุติฐานเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน บริษัทฯ จึงว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแห่งที่สองเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อยทั้ง 2 บริษัทอีกครั้ง โดยใช้วิธีการประเมินจากรายได้ (Income Approach) และคิดลดกระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีการตีราคาสิทธิในการซื้อหุ้น (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 7,113 ล้านบาท

ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิจำนวน 171 ล้านบาท

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

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

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัท จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

1. รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

2. โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทู	15,000	209	156*	10,182	75	7,170	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	22	1,113	28	96	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	187	170	6,709	91	-	2562
โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	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 บริษัท มีแผนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย “เดอะริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก” ในโครงการมหานครให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปี 2560 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้มีการโอนห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครจำนวนทั้งสิ้น 94 เรสซิเดนซ์ และรับรู้รายได้ประมาณ 5,827 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 334.1 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่รับรู้รายได้ทั้งหมดจำนวน 1,342 ล้านบาท

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า ส่วนของโครงสร้างพื้นฐานดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างตกแต่งภายในซึ่งจะแล้วเสร็จในไม่ช้า โดยในเดือนธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการ

มหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่า และรับรู้อยู่ได้ จำนวน 96 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี คลับ และ สपोर्ट คลับ ยังอยู่ในขั้นตอนของโครงสร้างพื้นฐานรวมถึงการตกแต่งทั้งภายในและภายนอก คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน ปัจจุบันงานส่วนแกนกลางของอาคารได้สร้างขึ้นไปถึงชั้น 12 แล้ว งานพื้นบริเวณชั้น 9 เสร็จเรียบร้อยแล้วและได้เริ่มดำเนินงานอย่างต่อเนื่องไปยังชั้น 10 ของอาคารตามลำดับ

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	10	-	10
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	12	-	12
ญี่ปุ่น	17 (50% ร่วมทุน)	17	34
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	1	1
สหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	2	2
มาเก๊า	-	1	1
บาร์เรน	-	1	1
รวม	39	30	69

กำไรขั้นต้น

ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 2,944 ล้านบาท หรือร้อยละ 32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 1,882 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

กำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 1,473 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 ของรายได้ กำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 326 จากปีก่อน จำนวน 346 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2560 ในขณะที่ในปี 2559 เพิ่งเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครในเดือนเมษายน อีกทั้งบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่าในเดือนธันวาคมที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของทุกโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2560 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับกำไรขั้นต้นในปี 2559

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจุ่มแม่เต๋

ในปี 2560 กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจุ่มแม่เต๋ จำนวน 1,483 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 ของรายได้ ลดลงจากปีที่แล้วเล็กน้อยร้อยละ 6.5 ที่มีจำนวน 1,586 ล้านบาท เนื่องจากการทำหายในธุรกิจค้าปลีกในประเทศสหรัฐอเมริกาและจากต้นทุนของอาหารที่สูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงการผสมผสานของผลิตภัณฑ์ และการรับรู้กำไรจากการขายสิทธิการใช้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูกา ในประเทศญี่ปุ่น จำนวน 7 แสนเหรียญดอลลาร์สหรัฐ อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีการดำเนินการแก้ไขและควบคุมค่าใช้จ่ายเพื่อลดการเพิ่มขึ้นของค่าแรง และปรับปรุงการประมาณการณ์และการจัดซื้อ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์

ปี 2560 บริษัทฯ 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 และขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์จำนวน 2,304 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,156.1 จากปีก่อน จำนวน 183 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการสนับสนุนกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด รวมถึงการจัดโปรโมชั่นการขายและการสื่อสารต่างๆ ผ่านทาง Social Media ของโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจุ่มแม่เต๋ จำนวน 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 รวมทั้งการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

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 เดลูโก้ ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีการทยอยจ่ายคืนเงินต้นของโครงการมหานคร ตั้งแต่เริ่มมีการรับรู้รายได้ในเดือนเมษายน 2559

กำไร (ขาดทุน)

ปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 171 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 2,326 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับรู้ผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม จำนวน 7,113 ล้านบาท

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในปี 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 32,423 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 592 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.9 จากสิ้นปี 2559 จำนวน 31,831 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนจากการร่วมทุนกับอพอลโล จำนวน 6,703 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,202 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,741 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากเงินลงทุนจากการร่วมทุนกับ อพอลโล โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 12,347 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 80 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ 216 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลล์และอุปกรณ์จำนวน 3,515 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 2,551 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลูโก้ อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูโก้ 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 ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 4,527 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,645 ล้านบาท ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 1,594 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนรวม 20,229 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 2,262 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.9 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 จำนวน 1,689 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินลงทุนของอพลโลและการวัดมูลค่าเงินลงทุนที่มูลค่ายุติธรรม ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2560

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 รวมถึงเงินร่วมลงทุนของอพลโลทำให้หนี้คงค้างในส่วนของการเงินลดลง

อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา จำนวน 3,894 ล้านบาท โดยเงินเพิ่มทุนที่ได้รับถูกนำไปชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2561 นอกจากนี้ หากบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครและวิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทรที่ยังเหลือให้กับลูกค้า และรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่องตามแผน บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจ่ายเงินกู้คืนให้แก่สถาบันการเงิน รวมถึงเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิวอแรนท์ในช่วงกลางปี 2561 จะถูกนำไปชำระคืนนี้ให้แก่สถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2561

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนททา กิตติอักษร)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)