เลขที่ PACE IR2018/013

วันที่ 15 พฤษภาคม 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>บทสรุปผู้บริหาร</u>

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 1,235 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 2,496 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 541 ล้านบาท (ร้อยละ 44 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 69 จากปี 2559 จำนวน 1,761 ล้านบาท เนื่องจากไตรมาสที่ 1 ของปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวนเพียง 6 เรสซิเดนซ์ซึ่งน้อยกว่าช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวสูงถึง 21 เรสซิเดนซ์ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 1 วิลล่า (2) รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์ ดีน แอนด์ เดลูก้า จำนวน 636 ล้านบาท (ร้อยละ 52 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 10 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 702 ล้านบาท (3) รายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า “ดีน แอนด์ เดลูก้า” จำนวน 58 ล้านบาท (ร้อยละ 5 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 278 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 15 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 จำนวนรวม 474 ล้านบาท (ร้อยละ 38 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 46 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 871 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 156 ล้านบาท หรือร้อยละ 29 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 70 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 519 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 6 เรสซิเดนซ์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (2) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์ในปี 2560 จำนวน 318 ล้านบาท หรือร้อยละ 50 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 10 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 352 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

บทสรุปผู้บริหาร (ต่อ)

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 4,325 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 350 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 235 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 1,291 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 454 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 634 ล้านบาท (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 657 ล้านบาท (3) ขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 3,400 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 264 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 171 ล้านบาท

ถึงแม้ว่าในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา จำนวน 3,894 ล้านบาท โดยเงินที่ได้รับนำไปชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือน มกราคม 2561 และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นสถาบันการเงินบางส่วน

สืบเนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัทฯได้มีผู้ร่วมทุนรายใหม่ 2 ราย ได้แก่ อพอลโล เอเชีย สปรินท์ โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเต็ด และ โกลด์แมน แซคส์ อินเวสท์เม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด ในสัดส่วนการถือครองสิทธิ์ร้อยละ 49 ในโรงแรมบางกอก เอดิชั่น (บริษัท เพซ โปรเจ็ค วัน จำกัด) รูฟท็อปบาร์ จุดชมวิว ออบเซอร์เวชั่นเด็คและ มหานคร คิวบ์ (บริษัท เพซ โปรเจ็ค ทรี จำกัด) เป็นผลให้บริษัทฯสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทฯย่อย จากการร่วมทุนดังกล่าว บริษัทฯแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อประเมินมูลค่าเงินลงทุนด้วยจำนวน 6,487 ล้านบาทและบันทึกในงบดุลสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และบันทึกผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมจำนวน 7,113 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามลำดับ

ต่อมาในเดือนเมษายน 2561 บริษัทฯเข้าทำสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ทั้งหมดในบริษัท เพซ โปรเจ็ค วัน จำกัด และบริษัท เพซ โปรเจ็ค ทรี จำกัด แก่บริษัท คิง พาวเวอส์ มหานคร จำกัด ด้วยจำนวนมูลค่าไม่เกิน 14,000 ล้านบาท ในขณะเดียวกันบริษัทฯเข้าทำสัญญาซื้อหุ้นกับ อพอลโล เอเชีย สปรินท์ โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเต็ด และ โกลด์แมน แซคส์ อินเวสท์เม้นท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด จำนวนเงินไม่เกิน 320 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐหรือไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (คำนวณจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 9 เมษายน 2561 ที่ 31.25 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ) จากการเข้าทำรายการตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้ผลกระทบส่วนต่างเงินลงทุนระหว่างราคามูลค่ายุติธรรมจากที่ปรึกษาการเงินอิสระและรายการที่เกิดขึ้นจริง โดยบันทึกการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 3,400 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ส่งผลให้บริษัทฯมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 4,086 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

สำหรับงวด 3 เดือนในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 สิ้นสุดณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 1,235 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 69 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2,496 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

1. รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีดังนี้

โครงการ	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะ/เริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทู	15,000	209	157*	10,182	75	7,753	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	18	905	22	155	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	187	171	6,914	91	-	2562
โครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	10	792	28	-	2562

หมายเหตุ: * ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 6 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 94 เรสซิเดนซ์ และ ปี 2559 จำนวน 24 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายใน ปี 2561

โครงการมหานคร:

ปัจจุบันบริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ทั้งหมดในส่วนของโรงแรมและจุดชมวิวของโครงการมหานครให้กับ บริษัท คิง พาวเวอร์ มหานคร จำกัด ด้วยจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินบางส่วนในเดือนเมษายน 2561 และเงินส่วนที่เหลือจะได้รับในช่วงเดือนพฤษภาคม 2561 ตามที่ตกลงไว้ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีแผนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย “เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก” ในโครงการมหานครให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องภายในปี 2561

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า ส่วนของโครงสร้างพื้นฐานดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ระหว่างการตกแต่งภายในซึ่งจะแล้วเสร็จในไม่ช้า โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 1 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 58 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562

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

ส่วนมหาสมุทร คันทรี่ คลับ และ สปอร์ต คลับ ยังอยู่ในขั้นตอนของโครงสร้างพื้นฐานรวมถึงการตกแต่งทั้งภายในและภายนอก คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน ปัจจุบันงานส่วนแกนกลางของอาคารได้สร้างขึ้นไปถึงชั้น 12 แล้ว งานพื้นบริเวณชั้น 10 เสร็จเรียบร้อยและได้เริ่มดำเนินงานอย่างต่อเนื่องไปยังชั้น 11 ของอาคารตามลำดับ

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์

รายได้รวมของ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 จำนวน 636 ล้านบาท หรือลดลงเล็กน้อยร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 702 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์ของ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ดีน แอนด์ เดลูก้า ประเทศไทย และ ดีน แอนด์ เดลูก้า แอร์พอร์ต มียอดขายเติบโตขึ้น เนื่องจากการเปิดสาขาใหม่ 3 สาขา ได้แก่ ซอยสีลม 1 สนามบินสุวรรณภูมิ 1 และ สนามบินสุวรรณภูมิ 2

ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	10	-	10
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	11	-	11
ญี่ปุ่น	20 (50% ร่วมทุน)	18	38
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	1	1
สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	3	3
มาเก๊า	-	1	1
บาร์เรน	-	1	1
รวม	41	32	73

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

กำไรขั้นต้น

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์จำนวน 474 ล้านบาท หรือร้อยละ 38 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2561จำนวน 871 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

กำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 จำนวน 156 ล้านบาทลดลงร้อยละ 70 จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนจำนวน 519 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 จำนวน 6 เรสซิเดนซ์ ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยสูงถึง 21 เรสซิเดนซ์ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร 1 วิลล่าในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมาจำนวน 11 ล้านบาท

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์ จำนวน 318 ล้านบาท หรือร้อยละ 50 ของรายได้ ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนเล็กน้อยร้อยละ 10 ที่มีจำนวน 352 ล้านบาท เนื่องจากการท้าทายในธุรกิจค้าปลีกในประเทศสหรัฐอเมริกาและจากต้นทุนของอาหารที่สูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงการผสมผสานของผลิตภัณฑ์ และผลกระทบจากผู้ค้า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เร่งดำเนินการแก้ไขรวมถึงควบคุมการบริหารสินค้า และปรับปรุงการประมาณการณ์และการจัดซื้อ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์จำนวน 4,325 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 350 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 235 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน จำนวน 1,291 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 454 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน จำนวน 634 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 471 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28 จากปีก่อน จำนวน 657 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 3,400 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงมาจากการควบคุมเงินสนับสนุนกิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด รวมถึงการจัดโปรโมชั่นการขายและการสื่อสารต่างๆ ผ่านทาง Social Media ของโครงการมหานคร โครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เม่ต์ จำนวน 702 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน จำนวน 776 ล้านบาท เนื่องจากมีการดำเนินการปรับลดจำนวนคนทั้งในระดับผู้บริหารพนักงานลงบางส่วน รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

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

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 304 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน จำนวน 383 ล้านบาท แบ่งเป็นต้นทุนทางการเงิน จำนวน 264 ล้านบาท และต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกเป็นสินทรัพย์ จำนวน 171 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร และโครงการนิมิต หลังสวน และการขยายสาขาของ ดีน แอนด์ เดลูก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะเดียวกันบริษัทฯ มีการทยอยจ่ายคืนเงินต้นของโครงการมหานครตั้งแต่เริ่มมีการรับรู้รายได้ในเดือนเมษายน 2559

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 4,086 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 331 ของรายได้รวมเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 574 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้รับรู้ผลกระทบจากการด้อยค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม จำนวน 3,400 ล้านบาท

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 28,045 ล้านบาท ลดลง 592 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากสิ้นปี 2560 จำนวน 32,423 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนจากการร่วมทุนกับอพอลโล จำนวน 3,240 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 865 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 2,067 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 12,181 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 99 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ 207 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลแกลลอรี่ และ อุปกรณ์จำนวน 3,438 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดีน แอนด์ เดลูก้า จำนวน 1,875 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดีน แอนด์ เดลูก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูก้า จำนวน 2,435 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 98 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 26,050 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,111 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 จากสิ้นปี 2560 จำนวน 30,161 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,824 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นๆ จำนวน 661 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 7,068 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 2,273 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 2,507 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,666 ล้านบาท ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 1,573 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายมีจำนวนรวม 16,315 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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,978 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 2,262 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นสามัญเดิม ในขณะเดียวกันในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ในกิจการร่วมค้ารวมจำนวนไม่เกิน 14,000 ล้านบาท จากเหตุการณ์ขายสินทรัพย์นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ จำเป็นต้องบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าทันทีและกระทบต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 13.2 เท่า ลดลงเล็กน้อยจากปี 2560 ที่ 13.3 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 8.2 เท่า ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.9 เท่า

จากการที่บริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เพซ ดีเวลลอปเมนท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา จำนวน 3,894 ล้านบาท โดยเงินเพิ่มทุนที่ได้รับถูกนำไปชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2561 แต่เนื่องจากการขายสินทรัพย์ในบริษัทย่อย ในเดือนเมษายนที่ผ่านมา บริษัทฯ จำเป็นต้องปรับกระทบรายการด้อยค่าสินทรัพย์ในไตรมาสที่ 1 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง อย่างไรก็ดี ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ จะบันทึกกระแสเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งเงินที่ได้รับถูกนำไปชำระเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินบางส่วน และเงินที่เหลือจะสำรองไว้สำหรับชำระคืนตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปลายปี 2561 อีกทั้งหากบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครและวิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทรที่ยังเหลือให้กับลูกค้าและรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่องตามแผน รวมถึงเงินทุนที่ได้รับจากการใช้สิทธิวอแรนท์ในช่วงกลางปี 2561 บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถจ่ายคืนเงินกู้คืนให้แก่สถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ณ สิ้นปี 2561

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