

เลขที่ PACE IR2018/015

วันที่ 14 สิงหาคม 2561

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 5,619 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 118 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 2,579 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 58 เรสซิเดนซ์ ซึ่งมากกว่าช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 33 เรสซิเดนซ์

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ที่ไม่รวมการกลับรายการจากการด้อยค่าเงินลงทุน จำนวน 1,352 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 73 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 780 ล้านบาทโดยเหตุผลหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 58 เรสซิเดนซ์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,146 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 55 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 2,554 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักคือ (1) การลดลงของค่าใช้จ่ายในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ภายใต้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลิก้า เนื่องจากมีการพยายามดำเนินการปรับลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (2) ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนบริษัทฯ ได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในกิจการร่วมค้าจำนวน 910 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 198 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 224 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ ที่ไม่รวมการกดบังรายการจากการด้อยค่าเงินลงทุน และการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 344 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 144 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ (778) ล้านบาท

เหตุการณ์ที่สำคัญในไตรมาสที่ 2

เมื่อวันที่ 6 เมษายน 2561 บริษัท บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (“PP1”) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (“PP3”) และกรรมการท่านหนึ่งของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของ PP1 และ PP3 มูลค่ารวมจำนวนไม่เกิน 12,800 ล้านบาท ให้กับ บริษัท คิง เพาเวอร์ มหานคร จำกัด (“KPM”) ในวันเดียวกัน บริษัท 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 อาคารจตุรมิว อาคารรีเทล คิวบ์ ปฏิมากรรม ภาพวาด โบราณวัตถุต่างๆ รวมถึงสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของ PP1 (โรงแรม) และ PP3 (อาคารจตุรมิว และอาคารรีเทล คิวบ์) ในโครงการมหานคร คิดเป็นมูลค่ารวมไม่เกิน 12,617 ล้านบาท
- ข) จำหน่ายที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง PP1 บริษัท เพช โปรเจ็ค ทุ จำกัด PP3 และบริษัท เพช เรย์ลเอสเตท จำกัด คิดเป็นมูลค่าไม่เกิน 183 ล้านบาท
- ค) บริษัทฯ ได้รับค่าตอบแทนในการจัดหาผู้ซื้อ เปรียบเทียบกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง 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 ในราคาซื้อขาย 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 ได้รับชำระค่าสินทรัพย์จาก KPM เป็นจำนวนเงิน 12,781 ล้านบาท และได้โอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือนในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 5,619 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 118 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 2,579 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้า

โครงการมหานคร:

บริษัทฯ ได้ทำการขายห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 51 เรสซิเดนซ์ให้แก่ผู้ซื้อสองรายในมูลค่ารวม 4,016 ล้านบาท และรับรู้รายได้ทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2561 และได้ขายให้ลูกค้ารายอื่นๆ อีก 7 เรสซิเดนซ์ในมูลค่ารวม 511 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีแผนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอกที่เหลือให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนครบทุกห้องภายในปี 2561

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 95 โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 2 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 101 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะขายและโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี่ คลับ และ สปอร์ต คลับ โดยอยู่ในระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการ วินด์เชลล์ นราธิวาส:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้ในปี 2562

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูโก้

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดลูโก้ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 จำนวน 568 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 802 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากร้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของ ดิน แอนด์ เดลูโก้ ใน

ประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ดิน แอนด์ เบลูก้า ประเทศไทย และ ดิน แอนด์ เบลูก้า แอร์พอร์ต มียอดขายเติบโตขึ้นเนื่องจากการเปิดสาขาใหม่ 3 สาขา ได้แก่ ซอยสีลม 1 สนามบินสุวรรณภูมิ 1 และ สนามบินสุวรรณภูมิ 2

III. รายได้อื่น

รายได้อื่น ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 จำนวน 423 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 396 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 85 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์เป็นรายได้อื่นจำนวน 285 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน ที่ไม่รวมการกลับรายการจากการด้อยค่าเงินลงทุน จำนวน 1,352 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของรายได้จากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 73 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 780 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

I. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:

กำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 จำนวน 1,082 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 159 จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่จำนวน 418 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 จำนวน 58 เรสซิเดนซ์ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย 33 เรสซิเดนซ์

II. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เบลูก้า

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เบลูก้า ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 มีจำนวน 270 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่ร้อยละ 45 เนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขรวมถึงควบคุมการบริหารสินค้า และปรับปรุงการประมาณการณ์และการจัดซื้อ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 1,146 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่จำนวน 2,554 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 843 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่ จำนวน 1,075 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 304 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 79 จากปีก่อนที่จำนวน 1,479 ล้านบาท เนื่องจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนบริษัทฯ ได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในกิจการร่วมค้าจำนวน 910 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการมหานครที่เพิ่มขึ้นจำนวนมาก ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการขายเพิ่มขึ้น เช่น ค่าสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น

ในขณะที่เดียวกันค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีมูลค่าลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เนื่องจากการดำเนินการปรับลดจำนวนคนทั้งในระดับผู้บริหารพนักงานลงบางส่วน รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ ที่ไม่รวมการถัวจ่ายการจากการด้อยค่าเงินลงทุน และการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 343 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 144 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ (778) ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 198 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่จำนวน 224 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายคืนเงินกู้เนื่องจากผลของการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 และได้รับกระแสเงินสดมาจากการขายทรัพย์สินเพื่อมาชำระหนี้สินในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 217 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้รวม และ ลดลงร้อยละ 94 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 3,915 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 บริษัทฯ ได้รับรู้ผลกระทบจากการเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 7,113 ล้านบาท

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 23,653 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27 จากสิ้นปี 2560 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมจำนวน 32,423 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3,193 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวิค ให้กับ บริษัท ดิง พาวเวอร์มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ทั้งหมดทำในเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 6,434 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 2,548 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 9,154 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 1,884 ล้านบาท สินค้าคงเหลือ 193 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร และ อุปกรณ์จำนวน 3,515 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 2,513 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 1,965 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 21,355 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 29 จากสิ้นปี 2560 ที่จำนวน 30,161 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,976 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 5,287 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 2,310 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว

จากสถาบันการเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวน 2,613 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,469 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 3,069 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 92 ของหนี้สินรวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 2,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 2,262 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นสามัญเดิม ในขณะเดียวกันในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวบ์ จากเหตุการณ์ขายสินทรัพย์นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ จำเป็นต้องบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าทันทีและกระทบต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 9.3 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่ 13.3 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 5.9 เท่า ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.9 เท่า

สรุปผลกระทบของการขายสินทรัพย์ในโครงการมหานครให้บริษัท คิง เพาเวอร์ส มหานคร จำกัด

สืบเนื่องจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2560 บริษัทฯ ได้มีผู้ร่วมทุนรายใหม่ 2 ราย ได้แก่ อพอลโล เอเซีย สปิริท์ โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเตด และ โกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์เมนท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเตด ในสัดส่วนการถือครองสิทธิ์ร้อยละ 49 ในโรงแรมบางกอก เอดิชั่น จุดชมวิว ออบเซิร์ฟเวชั่นเด็คและ อาคารรีเทล คิวบ์ เป็นผลให้บริษัทฯ สูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทฯ ย่อย จากการร่วมทุนดังกล่าว บริษัทฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระเพื่อประเมินมูลค่าเงินลงทุนซึ่งได้ผลการประเมินที่จำนวน 6,487 ล้านบาทและบันทึกในงบดุลสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และบันทึกผลกระทบจากการสูญเสียอำนาจควบคุมจำนวน 7,113 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามลำดับ โดยมูลค่าธุรกิจและมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด

	ที่ปรึกษาทางการเงินแห่งที่ 1	
วิธีการที่ใช้	Business Valuation	Common Share Value
มูลค่า (Low Case)	5,058 ล้านบาท	(910)* ล้านบาท

* บริษัทฯ ได้บันทึกหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในกิจการร่วมค้าจำนวน จำนวน 910 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 และได้พิจารณาและตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในเงินให้กู้ยืมระยะยาวในกิจการร่วมค้าเพิ่มเติมอีกจำนวน 724 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 รวมเป็นจำนวน 1,634 ล้านบาท

บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

	ที่ปรึกษาทางการเงินแห่งที่ 1	
วิธีการที่ใช้	Business Valuation	Common Share Value
มูลค่า (Low Case)	13,920 ล้านบาท	8,231 ล้านบาท

บริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงินแห่งที่ 2		
วิธีการที่ใช้	Business Valuation	Common Share Value
มูลค่า	12,124 ล้านบาท	6,487* ล้านบาท

* บริษัทฯ มีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ PP3 ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยใช้วิธีประมาณการรายได้ (Income Approach) และคำนวณคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน และวิธีการตราค่าสิทธิในการซื้อหุ้น (Black-Scholes option pricing model) โดยบันทึก 6,487 ล้านบาทเป็นมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ต่อมาในเดือน เมษายน 2561 บริษัทฯ ร่วมกับ PP1 และ PP3 ซึ่งเป็นบริษัทย่อย (เดิมเป็นกิจการร่วมค้า) ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับบริษัท คิง พาวเวอร์ มหานคร จำกัด เพื่อจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัททั้งสองแห่ง ซึ่งสินทรัพย์หลักประกอบด้วยโรงแรมบางกอก เอดิชั่น จุฑชมวิว ออบเซอร์เวชั่นเด็คและ อาคารรีเทล คิวบี ให้แก่ KPM และค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จด้วยจำนวนมูลค่ารวมไม่เกิน 14,000 ล้านบาท ในขณะเดียวกันบริษัทฯร่วมกับบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าว ได้เข้าทำสัญญา Investment Buy-Out Agreement เพื่อเข้าซื้อหุ้นของบริษัททั้งสองแห่งจากผู้ร่วมทุนเดิม (อพอลโล เอเชีย สปิริต โฮลดิ้ง คอมปานี ลิมิเต็ด และ โกลด์แมน แซคส์ อินเวสต์เมนท์ส โฮลดิ้งส์ (เอเชีย) ลิมิเต็ด) จำนวนเงินไม่เกิน 320 ล้านบาทเหรียญดอลลาร์สหรัฐ

โดยเหตุผลที่ราคาขายสินทรัพย์และค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ จำนวน 14,000 ล้านบาท มีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระ 17,182 ล้านบาท (มูลค่ากิจการของ PP1 จำนวน 5,058 ล้านบาท ตามรายงานประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินแห่งที่ 1 และมูลค่ากิจการของ PP3 จำนวน 12,124 ล้านบาท ตามรายงานประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินแห่งที่ 2) จนทำให้เกิดการบันทึกการด้อยค่าของเงินลงทุน เนื่องจากราคาประเมินผู้ประเมินอิสระนั้นตั้งอยู่ในสมมุติฐานที่ว่าสินทรัพย์ทั้งหมดก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ ซึ่งบริษัทฯยังต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่อาจสูงขึ้นจำนวนไม่เกิน 875 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเหตุการณ์วิกฤตความเชื่อมั่นในตลาดตราสารหนี้ทำให้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อมาก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ รวมถึงบริษัทฯ มีภาระต้องคืนหุ้นกู้ซึ่งใกล้ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีรวมถึงตัวสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดจำนวนมากกว่า 3,000 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯตัดสินใจที่จะขายสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อนำเงินสดมาชำระคืนภาระหนี้ดังกล่าว

จากการเข้าทำรายการตามที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้บริษัทฯรับรู้ผลกระทบต่อส่วนต่างเงินลงทุนระหว่างราคามูลค่ายุติธรรมจากที่ปรึกษาการเงินอิสระและรายการที่เกิดขึ้นจริง และได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าบริษัททั้งสองแห่ง เป็นจำนวนเงิน (285) ล้านบาท และจำนวน 3,115 ล้านบาท ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดในการคำนวณดังต่อไปนี้

สำหรับงวด
 หกเดือนสิ้นสุดวันที่
 30 มิถุนายน 2561
 (พันบาท)

ราคาขายสินทรัพย์		12,800,000
หัก: สินทรัพย์สุทธิที่โอนให้กับผู้ซื้อ		(17,742,160)
บวก: รายได้ค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ		1,200,000
บวก: บวกกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมระยะยาวในบริษัทย่อย		1,634,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการทำรายการ		
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	(134,788)	
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	(336,534)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(395,927)	
ประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้น	(49,500)	
อื่นๆ	(90,190)	(1,006,939)
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์		(3,115,099)

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันบริษัท ฯ ได้รับชำระค่าสินทรัพย์จาก บริษัท คิง พาวเวอร์ มหานคร จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12,781 ล้านบาท และคาดว่าจะได้รับส่วนที่เหลือในเดือนสิงหาคม 2561 และได้โอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2561 และในวันเดียวกัน บริษัท ฯ ได้ชำระค่าหุ้นตามสัญญา Investment Buy-Out Agreement ทั้งจำนวน โดยมีสรุปการใช้เงิน ดังนี้ จ่ายซื้อหุ้นคืนจากผู้ร่วมทุนเดิม จำนวน 10,032 ล้านบาท จ่ายคืนหนี้จำนวน 3,338 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการโอนสินทรัพย์ จำนวน 424 ล้านบาท คงเหลือจำนวนเงินไว้ใช้หมุนเวียนในกิจการจำนวน 205 ล้านบาท

ทิศทางของบริษัทในอนาคตหลังจากการขายโรงแรมบางกอก เอดิชั่น จุดชมวิว ออบเซอร์เวชั่นเด็คและ อาคาร ริเทล คิวบี

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้บริษัทจะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอ การรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 17,107 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้

รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการมหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชโปรเจ็ค ทู	14,500	209	206*	14,199	99	12,137	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	14	905	22	256	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 64 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 94 เรสซิเดนซ์ และ ปี 2559 จำนวน 24 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายใน ปี 2561

จากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีมูลค่าโครงการสุทธิหลังหักมูลค่าที่รับรู้รายได้แล้วกว่า 2 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทมีเป้าหมายที่จะขายพัฒนาให้แล้วเสร็จให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้หากมีบริษัทยังพร้อมที่จะพิจารณาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยความต้องการในการใช้เงินทุนจะต้องเหมาะสมกับกระแสเงินสดของบริษัท เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่อง

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่แบรนด์ ดีน แอนด์ เดอส์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัท มีจำนวนสาขาที่บริษัท เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	6	0	6
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	0	2	2
ไทย	11	0	11
ญี่ปุ่น	21-DDCJ (cafe's)	18 DDJ (markets)	39
เกาหลีใต้	0	2	2
สิงคโปร์	0	3	3
คูเวต	0	1	1
สหรัฐอเมริกาฮับเอมิเรตส์	0	1	1
ฟิลิปปินส์	0	3	3

มาเก๊า	0	1	1
บาร์เรน	0	1	1
รวม	38	32	70

โดยในอนาคต บริษัทมีแผนจะเน้นการขยายกิจการในรูปแบบที่ใช้เงินลงทุนต่ำและใช้ประโยชน์จากมูลค่าแบรนด์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น มุ่งเน้นการให้สิทธิแฟรนไชส์ ในการเปิดดำเนินกิจการร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเน้นในการขยายไปยังประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่สามารถสร้างการเติบโตของแบรนด์ และโอกาสในการทำรายได้ เช่นประเทศจีน และเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของแบรนด์ ดีน แอนด์ เดลูโก้ บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนาผลิตภัณฑ์สำหรับบริโภคอื่นๆ (consumer product) เพื่อวางจำหน่ายทั้งในร้านของ ดีน แอนด์ เดลูโก้ และช่องทางจำหน่ายอื่นๆ เพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนงนุช กิตติอักษร)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)