

เลขที่ PACE IR2018/018

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2561

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 1,093 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 2,132 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักมาจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 4 เรสซิเดนซ์ ซึ่งน้อยกว่าช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 27 เรสซิเดนซ์

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน จำนวน 305 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28 ของรายได้จากการดำเนินงาน ลดลงร้อยละ 49 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 597 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักมาจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานครอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากห้องที่เหลือโอนไม่มากแล้ว

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,300 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 119 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 1,371 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 179 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 260 ล้านบาท เนื่องจากมีการทยอยคืนตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้สถาบันการเงินต่อเจ้าหนี้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 971 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุน 704 ล้านบาท

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือนในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 1,093 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 2,132 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

I ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้า

โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 521 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 1,360 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักมาจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก จำนวน 4 เรสซิเดนซ์ ซึ่งน้อยกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 27 เรสซิเดนซ์

โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 95 โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ ไม่ได้มีการรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่าจะขายและโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562 ส่วนมหาสมุทร คันทรี่ คลับ และ สपोर्ट คลับ โดยอยู่ในระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการ วินด์เชลล์ นราธิวาส:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เชลล์ นราธิวาส อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลัง ปี 2562

II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 จำนวน 547 ล้านบาท หรือลดจากร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 702 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากร้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา ในขณะที่เดียวรายได้จากร้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า (ประเทศไทย) ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับยอดขายของสาขาเดิม

III. รายได้อื่น

รายได้อื่น ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 จำนวน 24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 70 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ดอกเบี้ยรับจำนวน 44 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับคืนเงินกู้จาก เพช โปรเจ็ค วัน และ เพช โปรเจ็ค ทีริ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 1,300 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 119 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่จำนวน 1,371 ล้านบาท ซึ่งแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 451 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่ จำนวน 924 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 427 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 จากปีก่อนที่จำนวน 447 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าเผื่อการด้อยค่าจากเงินลงทุน จำนวน 422 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลกระทบของขายโรงแรมบางกอก เอดิชั่น

ค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง โดยส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการมหานครที่ลดลง ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการขายลดลง เช่น ค่าสิทธิ ค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น

ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มก็ลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เนื่องจากมีการดำเนินการปรับลดจำนวนคนทั้งในระดับผู้บริหารพนักงานลงบางส่วน รวมถึงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 971 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89 ของรายได้รวม ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ขาดทุน 704 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 179 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่จำนวน 260 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายคืนตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้เนื่องจากผลของการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 และได้รับกระแสเงินสดมาจากการขายทรัพย์สินเพื่อมาชำระหนี้สินในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 1,102 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (-100) ของรายได้รวม และมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 961 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ ในขณะที่บริษัทฯ ยังมีภาระค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน และภาระต้นทุนทางการเงินที่ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก รวมทั้งมีการตั้งด้อยค่าจากเงินลงทุนเนื่องจากผลกระทบของขายโรงแรมบางกอก เอดิชั่นเพิ่มขึ้นมาในไตรมาสนี้

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,693 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 ซึ่งมีสินทรัพย์รวม จำนวน 32,423 ล้านบาท โดยเหตุผลหลักเนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3,214 ล้านบาท และการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวบ์ ให้กับ บริษัท คิง พาวเวอร์ มหานคร จำกัด และเข้าซื้อหุ้นที่ผู้ร่วมทุนถืออยู่ใน PP1 และ PP3 ทั้งหมดทำในเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 6,435 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,206 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 9,133 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 1,471 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 3,521 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 2,448 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลูโก้ อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 1,893 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 91 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,261 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33 จากสิ้นปี 2560 ที่จำนวน 30,161 ล้านบาท หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,062 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 4,618 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 1,812 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้า และเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 2,407 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,565 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน จำนวน 3,362 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 88 ของหนี้สินรวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,432 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 จำนวน 2,262 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและผู้ถือหุ้นสามัญเดิม ในขณะเดียวกันในไตรมาสที่ 2 ปี 2561 บริษัทฯ ทำการขายสินทรัพย์ในส่วนของโรงแรม จุดชมวิวและพื้นที่ศูนย์การค้าของโครงการมหานครและ อาคารรีเทลคิวบ์ จากเหตุการณ์ขายสินทรัพย์นั้น ส่งผลให้บริษัทฯ จำเป็นต้องบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าทันทีและกระทบต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 14.1 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่ 13.3 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 9.2 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ 8.9 เท่า

ทิศทางของบริษัทในอนาคตหลังจากการขายโรงแรมบางกอก เอดิชั่น จุฑามิว ออบเซอร์เวชั่นเด็คและ อาคาร รีเทล คิวบ์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ถึงแม้บริษัทจะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 17,025 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้

รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก บางกอก	เพช โปรเจ็ค ทู	14,500	209	207*	14,199	99	12,219	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
โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	10	792	28	-	2562

หมายเหตุ: * ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 68 เรสซิเดนซ์ (ปี 2560 94 เรสซิเดนซ์ และ ปี 2559 จำนวน 24 เรสซิเดนซ์) และคาดว่าจะโอนห้องชุดส่วนที่เหลือภายใน ปี 2561

จากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีมูลค่าโครงการสุทธิหลังหักมูลค่าที่รับรู้รายได้แล้วกว่า 1.7 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทมีเป้าหมายที่จะขายพัฒนาให้แล้วเสร็จให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้หากมีบริษัทยังพร้อมที่จะพิจารณาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยความต้องการในการใช้เงินทุนจะต้องเหมาะสมกับกระแสเงินสดของบริษัท เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่อง

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ ดีน แอนด์ เดลิก้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	6	0	6
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	0	2	2

ไทย	11	0	11
ญี่ปุ่น	23-DDCJ (cafe's)	18 DDJ (markets)	41
เกาหลีใต้	0	2	2
สิงคโปร์	0	3	3
คูเวต	0	1	1
สหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์	0	1	1
ฟิลิปปินส์	0	3	3
มาเก๊า	0	1	1
บาร์เรน	0	1	1
ฮ่องกง	0	2	2
มาเลเซีย	0	1	1
รวม	40	35	75

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนงนุช กิตติอักษร)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)