

เลขที่ PACE IR2019/004

วันที่ 15 พฤษภาคม 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### **บทสรุปผู้บริหาร**

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 794 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 441 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 59 ล้านบาท (ร้อยละ 7.4 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 89 จากปี 2561 จำนวน 482 ล้านบาท เนื่องจากไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก เพียง 2 เรสซิเดนซ์ซึ่งน้อยกว่าช่วงเวลาเดียวกันปีก่อนที่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว 6 เรสซิเดนซ์ และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทร จำนวน 1 วิลล่าในปี 2561 (2) รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่มิกซ์เม็ต ดิน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 489 ล้านบาท (ร้อยละ 61.6 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 23 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 147 ล้านบาท (3) รายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมโครงการค้าและชื่อทางการค้า “ดิน แอนด์ เดลูโก้” จำนวน 246 ล้านบาท (ร้อยละ 31 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 324 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 188 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากกำไรจากการได้รับลดหนี้ ของ ดิน แอนด์ เดลูโก้ ในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวน 179 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 จำนวนรวม 263 ล้านบาท (ร้อยละ 33 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 45 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 211 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 9 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.5 ของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 95 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโดยลดลง 147 ล้านบาท เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในโครงการมหานคร จำนวน 2 เรสซิเดนซ์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (2) กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่มิกซ์เม็ตในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 จำนวน 254 ล้านบาท หรือร้อยละ 52 ของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่มิกซ์เม็ตลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หรือลดลง 64 ล้านบาท

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ในอัตรา ร้อยละ 33 โดยลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38 โดยแบ่งเป็น (1) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29 สาเหตุที่ลดลงเนื่องจาก 2 เรสซิเดนซ์ที่มีการรับรู้รายได้ในโครงการมหานคร ในไตรมาสนี้ เป็นห้องชุดที่มีการขายได้เมื่อนานมาแล้ว จึงทำให้มีราคาขายต่อตารางเมตรที่ต่ำกว่าราคาขายปกติ (2) อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มถูกรับได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ร้อยละ 52 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 50

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 698 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 84 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือลดลง 3,627 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 314 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 140 ล้านบาท (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 377 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 92 ล้านบาท (3) ในขณะที่ปีก่อนมีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 3,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ส่งผลให้ในไตรมาสปัจจุบันมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและการด้อยค่าในสินทรัพย์ลดลงเป็นจำนวนมาก

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 159 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 264 ล้านบาท โดยสาเหตุที่ลดลงมาจากการลดลงของยอดหนี้ที่มีดอกเบี้ย จากจำนวน 16.31 หมื่นล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 เหลือ 13.69 หมื่นล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2562

#### **กำไร (ขาดทุน)**

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 317 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้รวม และมีผลขาดทุนลดลง 3,769 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 4,086 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเกิดขาดทุนสุทธิในปีก่อนมาจากการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 3,400 ล้านบาท

## สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือนในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 794 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจำนวน 441 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ถึงแม้บริษัทฯ จะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทฯ ก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 15,686 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้

รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก	เพชโปรเจ็ค ทู	14,508	209	207	14,241	99	13,566	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	12	610	15	256	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	176	163	7,030	93	-	ไตรมาส 4/2562
โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	10	792	28	-	ไตรมาส 4/2562

จากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีมูลค่าโครงการสุทธิหลังหักมูลค่าที่รับรู้รายได้แล้วกว่า 1.57 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะขายและพัฒนาให้แล้วเสร็จให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีความพร้อมที่จะพิจารณาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยความต้องการในการใช้เงินทุนจะต้องเหมาะสมกับกระแสเงินสดของบริษัทฯ เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่อง

### โครงการมหาสมุทร:

ความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการมหาสมุทร วิลล่า สร้างเสร็จแล้วกว่าร้อยละ 99 โดย บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์วิลล่าตากอากาศในโครงการมหาสมุทรไปแล้วทั้งหมด จำนวน 5 วิลล่า และรับรู้รายได้ จำนวน 256 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะโอนส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ลูกค้าภายในปี 2562-2563 ส่วนมหาสมุทร คันทรี คลับ และ สपोर्ट คลับ อยู่ในระหว่างการปรับรูปแบบโครงการ และคาดว่าจะแล้วเสร็จและเริ่มให้บริการในปี 2562

### โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลัง ปี 2562

### II ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์

รายได้รวมของ ดีน แอนด์ เดอูว์ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 จำนวน 489 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 147 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดสาขาของร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ของ ดีน แอนด์ เดอูว์ ในประเทศสหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	6	-	6
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	12	-	12
ญี่ปุ่น	-	46	46
เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	3	3
คูเวต	-	2	2
สหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	3	3
มาเก๊า	-	1	1

บาร์เรน	-	1	1
ฮ่องกง	-	2	2
มาเลเซีย	-	1	1
<b>รวม</b>	18	64	82

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการโดยใช้งบลงทุนที่น้อยลงและมุ่งหมายในการใช้ประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าของแบรนด์ ตัวอย่างเช่นการให้ความสนใจกับธุรกิจแฟรนไชส์ เพื่อการเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยความพยายามเหล่านี้ได้ถูกสะท้อนในการเข้าทำสัญญาร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ทั้งในยุโรปและเอเชียเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจใภาวะการแข่งขันที่สูง

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารและขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์จำนวน 698 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 84 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 3,627 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 314 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 140 ล้านบาท (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 377 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 92 ล้านบาท (3) ในขณะที่ปีก่อนมีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ จำนวน 3,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้ส่งผลให้ในไตรมาสปัจจุบันมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและการด้อยค่าในสินทรัพย์ลดลงเป็นจำนวนมาก

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 189 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24 ของรายได้รวม โดยขาดทุนลดลงร้อยละ 95 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

### ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีดอกเบี้ยจ่ายจำนวนรวม 159 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีจำนวน 264 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินที่ลดลงเป็นผลมาจากการจ่ายคืนตัวแลกเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้เนื่องจากผลของการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 และได้รับกระแสเงินสดมาจากการขายทรัพย์สินเพื่อมาชำระหนี้สินในไตรมาสที่ 2 ปี 2561

### กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 317 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้รวมเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 4,086 ล้านบาท โดยการขาดทุนที่ลดลงมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้รับรู้ผลกระทบจากการด้อยค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม จำนวน 3,400 ล้านบาท ในขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในปีปัจจุบัน

## วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

### สินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,507 ล้านบาท ลดลง 105 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 จากสิ้นปี 2561 โดยเหตุผลหลักเนื่องจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 263 ล้านบาท จากการขายเงินลงทุนใน Dean & DeLuca Café Japan และลูกหนี้การค้าลดลง 210 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน มีการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 463 ล้านบาท

สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 1,221 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 10,019 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 677 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลล์แกลลอรี่ และอุปกรณ์จำนวน 3,585 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 2,396 ล้านบาท และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 1,819 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 92 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

### หนี้สิน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2561 โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้การค้า 50 ล้านบาท

หนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,052 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 8,024 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 1,260 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,068 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,698 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 1,056 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 หรือลดลงจำนวน 209 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิประจำไตรมาส (317) ล้านบาท และผลปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนมาตรฐานการบัญชี TFRS ฉบับที่ 15 จำนวน 124 ล้านบาท

### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 19.4 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ 16.1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 13 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่ 10.8 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนงนทา กิตติอักษร)  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน  
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)