

เลขที่ PACE IR2019/007

วันที่ 15 สิงหาคม 2562

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 485 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 91 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 5,335 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ดีน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 441 ล้านบาท (ร้อยละ 91 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 22 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 568 ล้านบาท (2) รายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายความการค้าและชื่อทางการค้า “ดีน แอนด์ เดลูโก้” จำนวน 12.34 ล้านบาท (ร้อยละ 3 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 49 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4 ล้านบาท รายได้จากการให้บริการบริการออกแบบและตกแต่งภายใน 21.34 ล้านบาท รายได้อื่นๆ 8.20 ล้านบาท และรายได้จากดอกเบี้ย 2.64 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงส่งผลให้รายได้ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยยะสำคัญ

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 จำนวนรวม 234 ล้านบาท (ร้อยละ 48 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 83 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 1,118 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นกำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในไตรมาส 2 ปี 2562 ลดลง 36 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ดีน แอนด์ เดลูโก้ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ในอัตรา ร้อยละ 53 โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 862 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 177 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 25 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือลดลง 285 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 346 ล้านบาท

ลดลงร้อยละ 59 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 501 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนหน่วยอาคารชุดพักอาศัย (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 515 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 216 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวร 113 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการปิดสาขาของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม 62 ล้านบาทจาก 1 สาขาในประเทศไทยและ 1 สาขาในสหรัฐ และค่าใช้จ่ายในการเลิกจ้างพนักงาน 17 ล้านบาท

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัท มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 187 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 198 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัท มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 726 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 150 ของรายได้รวม ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ปี 2561 มีผลกำไร 217 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากบริษัทไม่มีการบันทึกรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และ ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น ตามเหตุผลที่ได้กล่าวมาข้างต้น

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือนในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 485 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 5,335 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ถึงแม้บริษัทฯ จะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทฯ ก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 15,686 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้ออกไว้

รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพชโปรเจ็ค ทู	14,508	209	207	14,241	99	13,566	เมษายน 2559
โครงการมหาสมุทร วิลล่า	บริษัทฯ	4,000	80	13	610	15	256	ไตรมาส 4/2560
โครงการนิมิต หลังสวน	บริษัทฯ	8,000	176	163	7,030	93	-	ไตรมาส 2/2563
โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	12	947	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 สำหรับโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส และในครึ่งปีแรกของปี 2563 สำหรับโครงการนิมิต หลังสวน

II. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดลิก้า ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 จำนวน 441 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 127 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดสาขาของร้านอาหารและเครื่องดื่มกูร์เมต์ของ ดิน แอนด์ เดลิก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกา

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญา franchise agreement กับ Lagardere Travel Retail หลังจากที่ได้บรรลุในข้อตกลงในการขยายสาขาเมื่อปลายปี 2561 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้เริ่มขยายสาขาผ่านการให้แฟรนไชส์ในจังหวัดภูเก็ตและขยายสาขาที่เป็นสาขาที่บริษัทเป็นเจ้าของในกรุงเทพฯ โดยได้เริ่มการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562และคาดว่าจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้จากทั้งสิ้น 5 สาขาตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2562

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	6*	-	6
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	11*	-	12
ญี่ปุ่น	-	47	47

เกาหลีใต้	-	2	2
สิงคโปร์	-	2	2
คูเวต	-	2	2
สหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์	-	1	1
ฟิลิปปินส์	-	3	3
มาเก๊า	-	1	1
บาร์เรน	-	1	1
ฮ่องกง	-	2	2
มาเลเซีย	-	1	1
รวม	17	64	81

*ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาปิดสาขา โดยได้ตั้งประมาณการการตัดยค่าของการปิดสาขาเพิ่มเติมสำหรับบางสาขาไว้แล้วในงบการเงินครั้งนี้

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการโดยใช้งบลงทุนที่น้อยลงและมุ่งหมายในการใช้ประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าของแบรนด์ ตัวอย่างเช่นการให้ความสนใจกับธุรกิจแฟรนไชส์ เพื่อการเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยความพยายามเหล่านี้ได้ถูกสะท้อนในการเข้าทำสัญญาร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ทั้งในยุโรปและเอเชียเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจในภาวะการแข่งขันที่สูง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 857 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 177 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 25 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 293 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 201 ล้านบาท (2) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 349 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 59 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 494 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเนื่องจากไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนห้องชุดในโครงการต่างๆลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 584 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 120 ของรายได้รวม โดยเป็นการพลิกเป็นผลขาดทุนจากกำไรจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ ของช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 628 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวนรวม 187 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีจำนวน 198 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 726 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 150 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 217 ล้านบาท โดยการขาดทุนมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ ไม่สามารถบันทึกรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 รวมถึง ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นการบันทึกค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ ในค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าอย่างมีนัยยะสำคัญซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นเฉพาะงวด

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 21,074 ล้านบาท ลดลง 538 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากสิ้นปี 2561 โดยเหตุผลหลักเนื่องจาก บริษัทฯ ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้การค้ารวม 303 ล้านบาท, การบันทึกการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวรจำนวน 208 ล้านบาท, เงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง จำนวน 262 ล้านบาท จากการขายเงินลงทุนใน Dean & DeLuca Café Japan ในขณะเดียวกัน มีการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 604 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 454 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายจำนวน 10,159 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 584 ล้านบาท ส่วนปรับปรุงอาคาร เซลล์แกลลอรี่ และ อุปกรณ์จำนวน 3,408 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 2,316 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า จำนวน 1,742 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,819 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากสิ้นปี 2561 ซึ่งจำนวนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดขึ้นจากหนี้ที่เกิดขึ้นจากตัวแลกเปลี่ยนที่เพิ่มขึ้น 140 ล้านบาท, เงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับโครงการ วินด์เชลล์ นราธิวาส เพิ่มขึ้น 241 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 101 ล้านบาท หนี้สินโดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากหนี้หลักซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,041 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 7,984 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 1,399 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 3,104 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,719 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 80 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 255 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 80 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือลดลงจำนวน 1010 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิของรอบ 6 เดือนเท่ากับ -1,043 ล้านบาท และผลปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนมาตรฐานการบัญชี TFRS ฉบับที่ 15 จำนวน 124 ล้านบาท และผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน -91 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 81.6 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ 16.1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 54.7 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่ 10.8 เท่า บริษัทฯ อยู่ในช่วงการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights offering) ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงภายหลังจากการเพิ่มทุนเสร็จสิ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)