

เลขที่ PACE IR2019/010

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

บทสรุปผู้บริหาร

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 221 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 80 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 872 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ดีน แอนด์ เดลูโก้ จำนวน 150 ล้านบาท (ร้อยละ 68 ของรายได้รวม) ลดลงร้อยละ 73 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 397 ล้านบาท (2) รายได้อื่นๆ รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายการค้าและชื่อทางการค้า “ดีน แอนด์ เดลูโก้” จำนวน 71 ล้านบาท (ร้อยละ 32 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้นร้อยละ 195 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 41 ล้านบาท

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 จำนวนรวม 87 ล้านบาท (ร้อยละ 39 ของรายได้รวม) ลดลง 175 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการบันทึกรายได้ที่ลดลงจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เนื่องจากการปิดสาขาของร้านดีนแอนด์เดลูโก้ในประเทศสหรัฐอเมริกา

บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ในอัตรา ร้อยละ 47 โดยลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 636 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 394 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 27 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือลดลง 235 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 371 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 44 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ และ ค่าใช้จ่ายในการปิดสาขาของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ไปประเทศสหรัฐอเมริกาเพิ่มเติมอีก 4 สาขา มูลค่า 304 ล้านบาทจากไตรมาสก่อนหน้าที่ทำการปิด 1 สาขา

(2) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 191 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายของภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนหน่วยอาคารชุดพักอาศัย

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวม จำนวน 219 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 40 ล้านบาท

บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท วาย แอล พี จำกัด และแสดงผลกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิก มูลค่า 82 ล้านบาท ในส่วนของงบกำไรขาดทุนรวม

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 602 ล้านบาท ลดจากไตรมาสที่ 3 ปี 2561 มีผลขาดทุน 1,102 ล้านบาท เป็นจำนวนประมาณ 500 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างไตรมาสที่ 3 ของปีก่อน บริษัทฯบันทึกผลขาดทุนจำนวน 422 ล้านบาทจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมทั้งในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯยังไม่มีกรรับรู้อายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน:

รายได้

สำหรับงวด 3 เดือนในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 221 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จำนวน 872 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์: บริษัทฯ จะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้ก็ต่อเมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาแล้วเสร็จและได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยให้แก่ลูกค้าหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว (Completion Method)

ถึงแม้บริษัทฯ จะได้มีการขายทรัพย์สินออกไปบางส่วน แต่บริษัทฯ ก็ยังเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายและรอการรับรู้รายได้ในอนาคตจำนวน 14,697 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ได้ตรงตามแผนงานที่ได้วางไว้

รายละเอียดความสามารถในการทำกำไรและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่มคาด/ว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		

							บาท)	
โครงการมหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก	เพช โปรเจ็ค 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	-	ไตรมาส2/ 2563
โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส	วายแอลพี	3,000	36	17	1,343	47	314	ไตรมาส3/ 2562

จากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีมูลค่าโครงการสุทธิหลังหักมูลค่าที่รับรู้รายได้แล้วกว่า 1.47 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทมีเป้าหมายที่จะขายและพัฒนาให้แล้วเสร็จให้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ในอีก 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้บริษัทยังมีความพร้อมที่จะพิจารณาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ โดยความต้องการในการใช้เงินทุนจะต้องเหมาะสมกับกระแสเงินสดของบริษัทฯ เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงในการบริหารสภาพคล่อง

โครงการมหาสมุทร:

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

โครงการนิมิต หลังสวน และโครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส:

การก่อสร้างโครงการนิมิต หลังสวน อยู่ในระหว่างการก่อสร้างและการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานและได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินที่เพียงพอสำหรับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จครบถ้วนแล้ว โดยคาดว่าจะส่งมอบห้องชุดทั้งหมด พร้อมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และเริ่มรับรู้รายได้ในครึ่งปีหลัง ปี 2563

โครงการวินด์เซลล์ นราธิวาส ได้มีการรับรู้รายได้ในไตรมาสที่สามจากการขายจำนวน 4 ยูนิต และบริษัทได้บันทึกเป็นผลกำไรจากการดำเนินงานมูลค่า 82 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย วาย แอล พี จำกัด

II. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียม

รายได้รวมของ ดิน แอนด์ เดลิก้า ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 จำนวน 163 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 395 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปิดสาขาของร้านอาหารและเครื่องดื่มพรีเมียมของ ดิน

แอนด์ เดลูก้า ในประเทศสหรัฐอเมริกาเพิ่มเติมจากไตรมาสก่อนหน้าอีก 4 สาขา ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเฉพาะไตรมาสและได้บันทึกเสร็จสิ้นภายในไตรมาสที่ทำการปิดร้าน

บริษัทได้เข้าทำสัญญา franchise agreement กับเพิ่มเติมกับพันธมิตรทางธุรกิจ Lagardere Travel Retail เพ็หลังจากที่ได้บรรลุในข้อตกลงในการขยายสาขาเมื่อปลายปี 2561 ในขณะเดียวกันบริษัทได้เริ่มขยายสาขาผ่านการให้แฟรนไชส์ในจังหวัดภูเก็ตและขยายสาขาที่เป็นสาขาที่บริษัทเป็นเจ้าของในกรุงเทพฯ โดยได้เริ่มการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ของปี 2562 และสามารถบันทึกรายได้จากสาขาแฟรนไชส์ที่จังหวัดภูเก็ต 2 สาขา และที่กรุงเทพฯ อีก 2 สาขา บริษัทคาดว่าจะสามารถบันทึกรายได้เพิ่มจากสาขาที่เหลือในไตรมาสสุดท้ายของปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีจำนวนสาขาที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ และมีจำนวนสาขาที่เป็นไลเซนส์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเทศ	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไลเซนส์	รวม
สหรัฐอเมริกา	1	-	1
สหรัฐอเมริกา (ฮาวาย)	-	2	2
ไทย	10	1	11
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	11	65	76

ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการโดยใช้งบลงทุนที่น้อยลงและมุ่งหมายในการใช้ประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าของแบรนด์ ตัวอย่างเช่นการให้ความสนใจกับธุรกิจแฟรนไชส์ เพื่อการเติบโตทั้งในและต่างประเทศ โดยความพยายามเหล่านี้ได้

ถูกสะท้อนในการเข้าทำสัญญาร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ทั้งในยุโรปและเอเชียเพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของธุรกิจใ
ภาวะการแข่งขันที่สูง

ในขณะเดียวกันบริษัทมีเป้าหมายในการหยุดขาดทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มภายในปี 2562 โดยกำลังอยู่ใน
ขั้นตอนในการปรับขนาดธุรกิจให้เหมาะสม (rightsized) ควบคุมค่าใช้จ่าย และควบรวมการดำเนินงานเพื่อให้เกิด
ประสิทธิภาพสูงสุดในสาขาที่ไม่สามารถทำยอดขายและกำไรได้ตามเป้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 627 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 284 ของรายได้รวม
ลดลงร้อยละ 29 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 252 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการ
บริหาร จำนวน 371 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 44 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการ
ค่าใช้จ่ายในการปิดสาขาของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ในประเทศสหรัฐอเมริกาเพิ่มเติมอีก 4 สาขาจากไตรมาสก่อนหน้าที่ทำ
การปิด 1 สาขา (2) ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 265 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 191
ล้านบาทเนื่องจากบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายของภาชีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนหน่วยอาคารชุดพักอาศัย และค่าใช้จ่ายใน
การขายของร้านค้าดินแดนเดลูก้าที่ลดลงจากจำนวนสาขาที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเนื่องจากไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนห้องชุดในโครงการต่างๆลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลา
เดียวกันของปีก่อน ในขณะที่บริษัทมีการบันทึกการตัดจำหน่ายสินทรัพย์จากการปิดสาขาในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งถูก
บันทึกในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ จำนวน 490 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 222 ของรายได้
รวม ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 476 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ ค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวนรวม 219 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลา
เดียวกันปีก่อนจำนวน 40 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 654 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 296 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบกับ
ช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 1,102 ล้านบาท โดยการขาดทุนมีสาเหตุหลักมาจากในไตรมาสที่ 3 ปี 2562
มาจากการที่บริษัทได้บันทึกรายได้จากการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการขายห้องชุดของโครงการวินด์เชลล์นราธิวาสเพียง
โครงการเดียวในขณะที่มีการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดจากค่าใช้จ่ายสำหรับการปิดสาขาร้านค้าดินแดนเดลูก้า
ซึ่งส่งผลให้กระทบกับรายได้ที่มาจากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลง โดยค่าใช้จ่ายในการปิดสาขาเช่นการตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ได้ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกิดขึ้นเฉพาะไตรมาส

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน:

สินทรัพย์

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 20,361 ล้านบาท ลดลง 1,251 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 จากสิ้นปี 2561 โดยเหตุผลหลักเนื่องจาก เงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดลดลง 958 ล้านบาท และ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นลดลง 152 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดรวมจำนวน 320 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย จำนวน 8,702 ล้านบาท ลูกหนี้ทางการค้า จำนวน 458 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์จำนวน 3,194 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดวก้า จำนวน 2,305 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของกิจการ ดิน แอนด์ เดวก้า อาทิ เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้าและสิทธิการใช้แบรนด์ ดิน แอนด์ เดวก้า จำนวน 1,719 ล้านบาท สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 82 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 20,099 ล้านบาท ลดลงจำนวน 248 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2561 ซึ่งจำนวนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดขึ้นจากหนี้ที่เกิดขึ้นจากการชำระเงินกู้ของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มดินแอนด์เดวก้าจำนวน 535 ล้านบาท หนี้สินโดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินหลักซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,771 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 7,993 ล้านบาท ส่วนของหุ้นกู้ จำนวน 1,340 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า จำนวน 2,909 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้า จำนวน 2,595 ล้านบาท หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 88 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 262 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 79 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 หรือลดลงจำนวน 1,003 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนสุทธิของรอบ 9 เดือนเท่ากับ 1,645 ล้านบาท ผลปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนมาตรฐานการบัญชี TFRS ฉบับที่ 15 จำนวน 124 ล้านบาท ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน -62 ล้านบาท และออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระหว่างงวดอีก 580 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 76.7 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ 16.1 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 47.9 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 ที่ 10.8 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง)
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน
บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)