

เลขที่ PACE IR2022/01

วันที่ 27 เมษายน 2565

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

Exhibit 1: สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

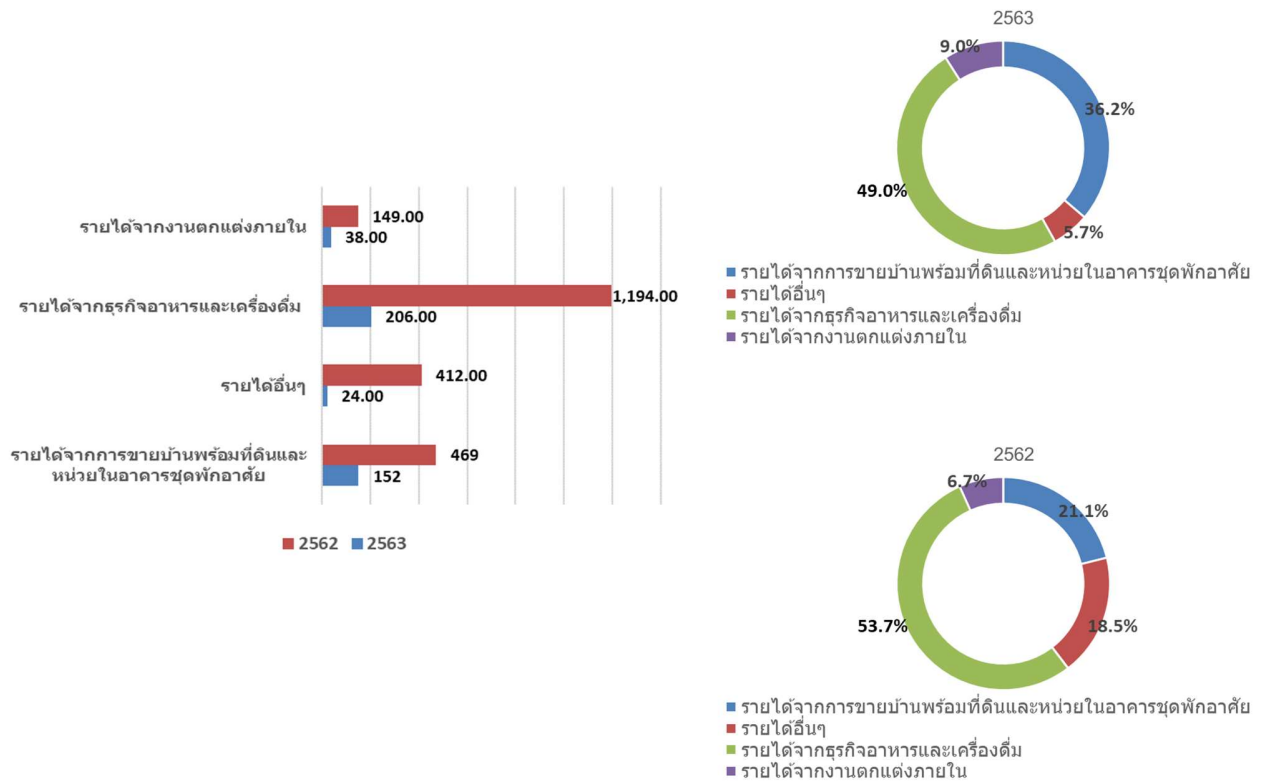
	2563	2562	เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ (%)
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	152	469	(317)	-68%
รายได้จากการขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม	206	1,194	(988)	-83%
รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายความทางการค้าและชื่อทางการค้า	3	48	(45)	-94%
รายได้จากงานตกแต่งภายใน	38	149	(111)	-74%
รายได้ดอกเบี้ย	6	7	(1)	-14%
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	2	1	1	100%
รายได้อื่น				
กำไรจากการได้รับลดหนี้	-	179	(179)	-100%
อื่นๆ	13	177	(164)	-93%
รวมรายได้	420	2,224	(1,804)	-81%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	179	421	(242)	-57%
ต้นทุนขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม	112	567	(455)	-80%
ต้นทุนงานตกแต่งภายใน	35	134	(99)	-74%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	140	1,070	(930)	-87%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	576	1,408	(832)	-59%
ขาดทุนจากการปรับลดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	204	-	204	n.a.
ขาดทุนจากการต่อค้าของสินทรัพย์	2,949	281	2,668	949%
รวมค่าใช้จ่าย	4,195	3,881	314	8%
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(3,775)	(1,657)	(2,118)	128%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(4)	4	-100%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(3,775)	(1,661)	(2,114)	127%
ต้นทุนทางการเงิน	(1,415)	(876)	(539)	62%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(5,190)	(2,537)	(2,653)	105%
ภาษีเงินได้	(92)	116	(208)	-179%
ขาดทุนสำหรับปี	(5,282)	(2,421)	(2,861)	118%

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีผลประกอบการขาดทุน 5,282 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันเมื่อเทียบกับในปี 2562 ที่ขาดทุน 2,421 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้

รายได้สำหรับปี 2563 จำนวน 420 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 1,804 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81% โดยมีสาเหตุดังต่อไปนี้

Exhibit 2: สัดส่วนรายได้ในปี 2562 - 2563



รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 จำนวน 152 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 317 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 เนื่องจากในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการมหานคร เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดน เซส บางกอก จำนวน 1 ห้อง และโครงการมหาสมุทรวิลล่าจำนวน 2 หลัง

รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้รวมของ ดีน แอนด์ เดลูกา สำหรับปี 2563 จำนวน 206 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 988 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83 เนื่องจากในระหว่างปี 2563 กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มของกลุ่มบริษัทได้มีการปิดสาขาในสหรัฐและในไทย บางสาขา

รายได้จากงานตกแต่งภายใน

รายได้รวมของงานตกแต่งภายในสำหรับปี 2563 จำนวน 38 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 111 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74 เนื่องจากในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทได้รับโครงการตกแต่งภายในจากภายนอกเป็นจำนวน 4 โปรเจกต์ แต่ในปี 2563 ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการตกแต่งภายในให้กับโครงการของกลุ่มบริษัทเอง ดังนั้นจึงส่งผลให้รายได้รวมของงานตกแต่งภายในลดลง

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการมหาสมุทรวิลล่าในราคาต่ำกว่าราคาต้นทุน

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มในปี 2563 ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากในระหว่างปี 2563 ต้นทุนของอาหาร และวัตถุดิบต่าง ๆ ได้ปรับราคาสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) จำนวน 716 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการขาย 140 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 576 ล้านบาท โดย SG&A ลดลง 1,762 ล้านบาท หรือร้อยละ 71 จากปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจาก

การควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของกลุ่มบริษัท รวมทั้งกลุ่มบริษัทได้มีการปิดสาขาของ ดีน แอนด์ เดลูโก้ ในสหรัฐ และในไทยบางสาขา

ต้นทุนทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย 1,415 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 539 ล้านบาท จากปี 2562 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการบันทึกดอกเบี้ยการ ผิดนัดชำระหนี้ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 14,225.50 ล้านบาท ลดลง 3,634.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.35 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 245.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.73 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 10.30 จากสิ้นปี 2562 หรือลดลง 28.19 ล้านบาท
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและบริษัทอื่นและดอกเบี้ยค้างรับ 75.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.53 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 39.52 จากสิ้นปี 2562 หรือลดลง 49.43 ล้านบาท
- ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 8,144.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.26 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.24 จากสิ้นปี 2562 หรือเพิ่มขึ้น 99.58 ล้านบาท จากการก่อสร้างโครงการโครงการนิคมหลังสวนบางส่วนเพิ่มเติม
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 444.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.13 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 7.96 จากสิ้นปี 2562 หรือลดลง 38.47 ล้านบาท เนื่องจากการประเมินผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้จำนวน 105 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,246.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.79 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 15.97 จากสิ้นปี 2562 หรือลดลง 426.96 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี รวมถึงมีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า จำนวน 360 ล้านบาท
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2,021.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.21 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 4.09 จากสิ้นปี 2562 หรือลดลง 86.15 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายในระหว่างปี

ทั้งนี้สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 92.65 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 20,091.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,651.74 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.96 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยหนี้สินที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,659.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.24 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.20 จากสิ้นปี 2562 หรือเพิ่มขึ้น 267.86 ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 2,823.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.05 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.74 จากสิ้นปี 2562 หรือเพิ่มขึ้น 20.62 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย 9,230.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.95 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.72 จากสิ้นปี 2562 หรือเพิ่มขึ้น 1,041.43 ล้านบาท
- หุ้นกู้และดอกเบี้ยค้างจ่าย 1,360.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.77 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.08 จากสิ้นปี 2562 หรือเพิ่มขึ้น 113.24 ล้านบาท
- เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า 2,498.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.44 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.65 จากสิ้นปี 2562 หรือเพิ่มขึ้น 16.07 ล้านบาท

ทั้งนี้หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 92.45 ของหนี้สินรวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,286.40 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวน 5,865.61 ล้านบาท จาก 1) ขาดทุนสำหรับปีจำนวน 5,282.31 ล้านบาท 2) ขาดทุนจากผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติจำนวน 111.18 ล้านบาท และ 3) กำไรจากผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 107.09 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)