

เลขที่ PACE IR2023/01
วันที่ 31 มีนาคม 2566
เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

Exhibit 1: สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

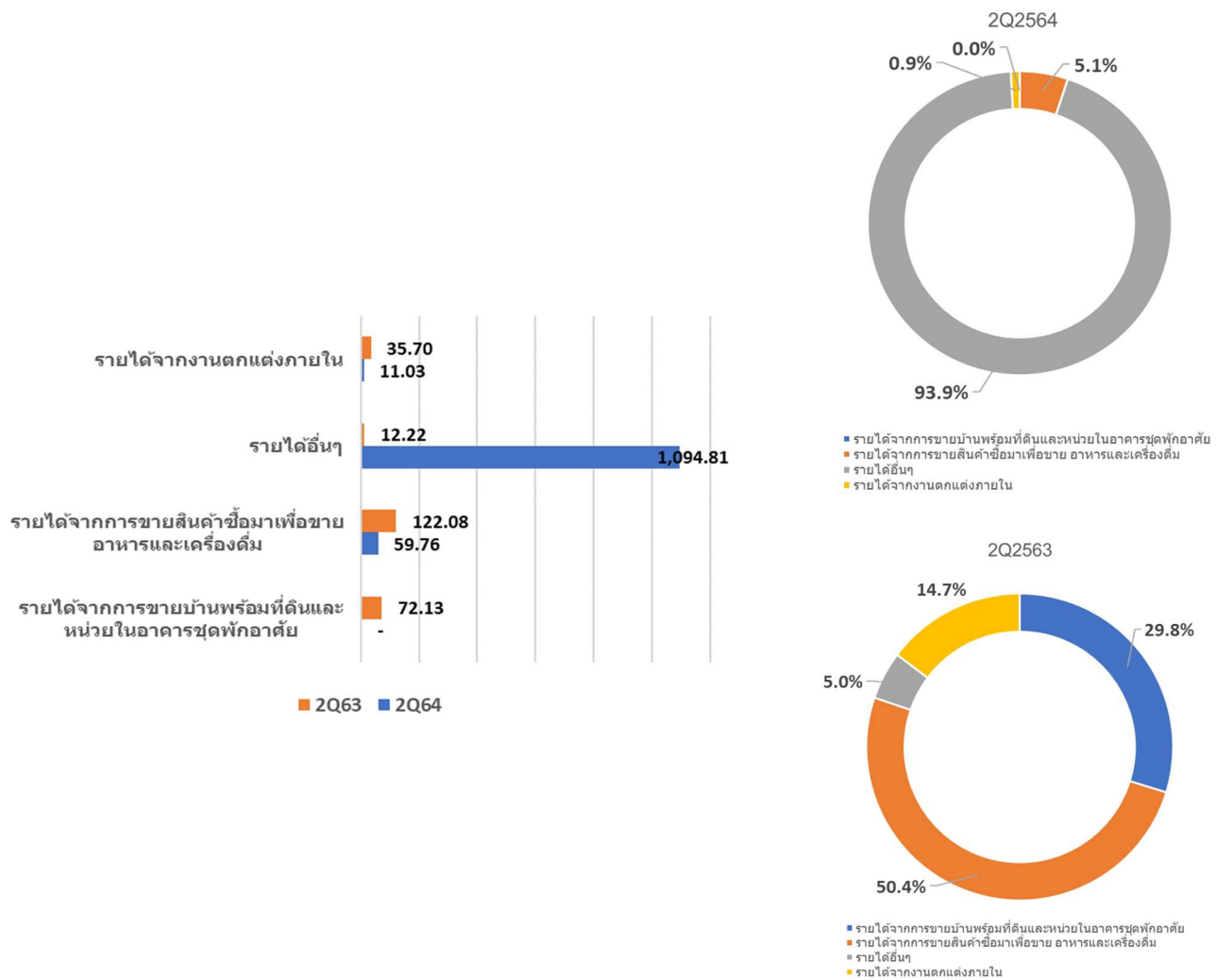
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2Q64	2Q63	เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ(%)
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	72.13	(72.13)	-100%
รายได้จากการขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม	59.76	122.08	(62.32)	-51%
รายได้จากงานตกแต่งภายใน	11.03	35.70	(24.67)	-69%
รายได้ดอกเบี้ย	2.48	3.27	(0.79)	-24%
รายได้อื่น อื่นๆ	9.53	8.95	0.58	6%
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการ	1,082.80	-	1,082.80	n.a.
รวมรายได้	1,165.60	242.13	923.47	381%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	-	118.60	(118.60)	-100%
ต้นทุนขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม	34.72	64.65	(29.93)	-46%
ต้นทุนงานตกแต่งภายใน	24.63	31.38	(6.75)	-22%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	39.52	68.79	(29.27)	-43%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	788.38	300.71	487.67	162%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	259.08	(259.08)	-100%
รวมค่าใช้จ่าย	887.25	843.21	44.04	5%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	278.35	(601.08)	879.43	-146%
ต้นทุนทางการเงิน	(702.77)	(704.83)	2.06	0%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(424.42)	(1,305.91)	881.49	-68%
ภาษีเงินได้	(66.05)	(78.45)	12.40	-16%
ขาดทุนสำหรับงวด	(490.47)	(1,384.36)	893.89	-65%

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ของกลุ่มบริษัท มีผลประกอบการขาดทุน 490.47 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่ขาดทุน 893.89 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้

รายได้รวมสำหรับงวดไตรมาสที่สองปี 2564 จำนวน 1,165.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 923.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 381 โดยมีสาเหตุดังต่อไปนี้

Exhibit 2: Revenue Breakdown 2Q63 vs 2Q64



รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดไตรมาสที่สองของปี 2564 ซึ่งลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวน 72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2563 กลุ่มบริษัทได้มีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการมหาสมุทรวิลล่า จำนวน 2 หลัง

รายได้จากรูจิกอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้รวมของ ดีน แอนด์ เดลูกา สำหรับงวดไตรมาสที่สองของปี 2564 จำนวน 59.76 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 62.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลง ร้อยละ 51 เนื่องจากยังได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของระลอกใหม่ของโควิด-19 ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 โดยส่งผลกระทบต่อรายได้ เนื่องจากจำนวนลูกค้าลดลงอย่างต่อเนื่อง

รายได้จากงานตกแต่งภายใน

รายได้รวมของงานตกแต่งภายในสำหรับงวดไตรมาสที่สองของปี 2564 จำนวน 11.03 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 24.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 เนื่องจากในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทยังไม่ได้มีโปรเจกต์ใหม่เพิ่มเติม ซึ่งเป็นผลมาจากสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ และการแพร่ระบาดของโรคระบาดโควิด-19 ดังนั้นจึงส่งผลให้รายได้รวมของงานตกแต่งภายในลดลง

รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นๆ สำหรับงวดไตรมาสที่สองของปี 2564 จำนวน 1,094.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 1,083.38 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ของกลุ่มบริษัท Dean&DeLuca, Inc. (“กลุ่มบริษัท DD Inc.”) จำนวน 1,082.80 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2564 กลุ่มบริษัท DD Inc. ได้ดำเนินการครบถ้วนตามเงื่อนไขอันเป็นผลสำเร็จของแผนฟื้นฟูกิจการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ด้วยเหตุนี้ ในระหว่างไตรมาสที่สองของปี 2564 กลุ่มบริษัท DD Inc. จึงได้บันทึกกำไรจำนวนดังกล่าว

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มและธุรกิจงานตกแต่งภายในไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) จำนวน 827.90 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการขาย 39.52 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 788.38 ล้านบาท โดย SG&A เพิ่มขึ้นจำนวน 199.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.70 จากไตรมาสที่สองของปี 2563 จากการรับรู้ผลขาดทุนจากการบันทึกเจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ต้นทุนทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่าย 702.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.06 ล้านบาท จากไตรมาสที่สองของปี 2563 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 13,877.01 ล้านบาท ลดลง 348.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.45 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 31.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.23 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 86.97 จากสิ้นปี 2563 หรือลดลง 213.44 ล้านบาท
- ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 8,157.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.79 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.16 จากสิ้นปี 2563 หรือเพิ่มขึ้น 12.87 ล้านบาท จากการก่อสร้างโครงการโครงการนิคมหลังสวนเพิ่มเติม
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 423.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.05 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 4.76 จากสิ้นปี 2563 หรือลดลง 21.14 ล้านบาท
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,222.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.02 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 1.05 จากสิ้นปี 2563 หรือลดลง 23.59 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาในระหว่างงวด
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2,120.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.28 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.87 จากสิ้นปี 2563 หรือเพิ่มขึ้น 98.56 ล้านบาท

ทั้งนี้สินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 93.37 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม จำนวน 18,760.21 ล้านบาท ลดลง 1,330.90 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.62 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยหนี้สินที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,142.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.42 ของหนี้สินรวม ลดลงร้อยละ 19.44 จากสิ้นปี 2563 หรือลดลง 517.12 ล้านบาท จากการปรับโครงสร้างหนี้ของ กลุ่มบริษัท DD Inc.
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 2,753.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.68 ของหนี้สินรวม ลดลงร้อยละ 4.41 จากสิ้นปี 2563 หรือลดลง 127.10 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและดอกเบี้ยค้างจ่าย 8,509.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.36 ของหนี้สินรวม ลดลงร้อยละ 7.81 จากสิ้นปี 2563 หรือลดลง 720.95 ล้านบาท
- หนี้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่าย 1,411.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.52 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 จากสิ้นปี 2563 หรือเพิ่มขึ้น 51.38 ล้านบาท
- เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า 2,498.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.32% ของหนี้สินรวม

ทั้งนี้หนี้สินหลักคิดเป็นร้อยละ 92.30 ของหนี้สินรวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 583.47 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจำนวน 398.95 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวน 4,883.20 ล้านบาท จาก 1) ขาดทุนสำหรับงวดไตรมาสที่สองจำนวน 490.46 ล้านบาท 2) ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯเพิ่มขึ้นจำนวน 938 ล้านบาท 3) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯเพิ่มขึ้นจากการแปลงหนี้เป็นทุนในบริษัทฯจำนวน 437 ล้านบาท 4) กำไรจากผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 98.10 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)