

เลขที่ PACE IR 2020/01

วันที่ 25 สิงหาคม 2563

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

Exhibit 1: สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน

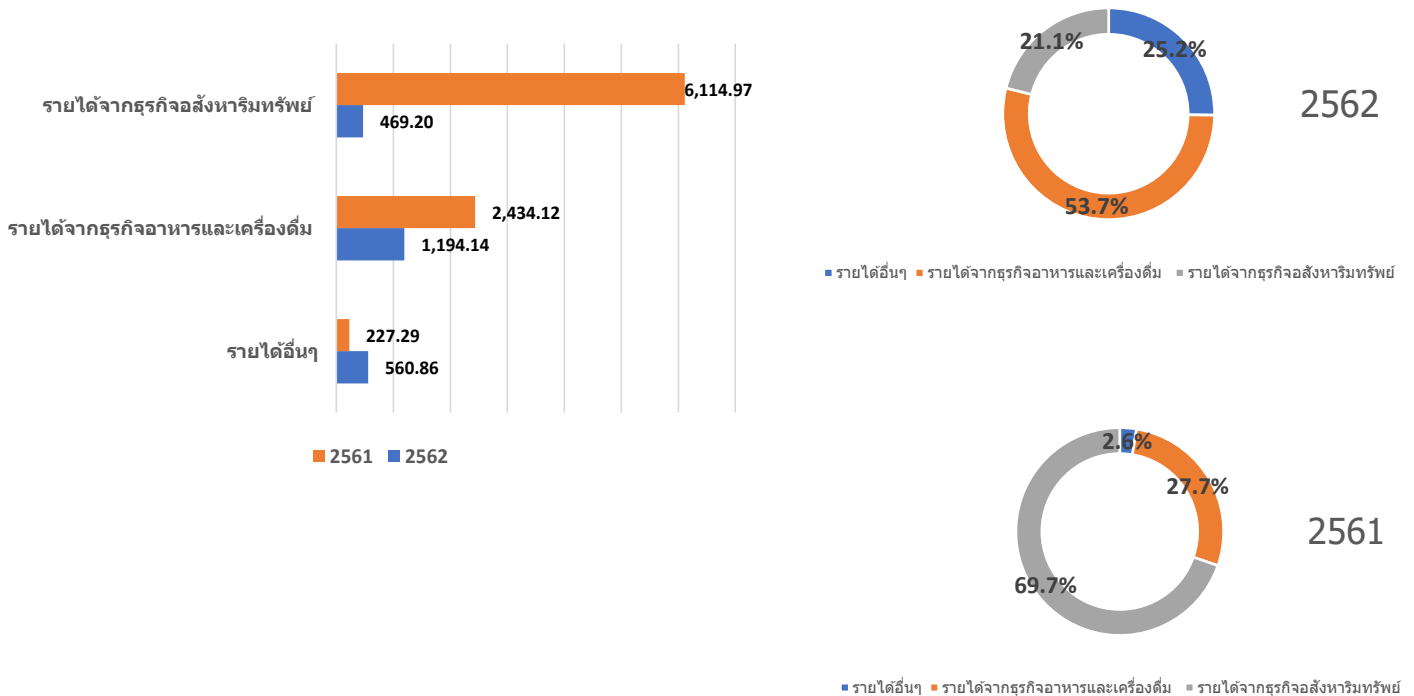
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2562	2561	เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ(%)
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	469.20	6,114.97	(5,645.77)	-92%
รายได้จากการขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม	1,194.14	2,434.12	(1,239.98)	-51%
รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายความทางการค้าและชื่อทางการค้า	48.29	43.63	4.66	11%
ดอกเบี้ยรับ	7.23	146.42	(139.19)	-95%
รายได้จากงานตกแต่งภายใน	148.69	23.89	124.80	522%
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร	0.60	3.17	(2.57)	-81%
รายได้อื่น				
รายได้ค่าดำเนินการเพื่อให้รายการจำหน่ายสินทรัพย์แล้วเสร็จ	-	-	-	น.อ.
กลับรายการต่อค้าในบริษัทย่อยสุทธิ	-	-	-	น.อ.
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	34.73	-	34.73	น.อ.
กำไรจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี	76.16	-	76.16	น.อ.
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการรวมค่า	35.65	-	35.65	น.อ.
กำไรจากการได้รับลดหนี้	179.20	-	179.20	น.อ.
อื่นๆ	30.31	47.11	(16.80)	-36%
รวมรายได้	2,224.20	8,813.31	(6,589.11)	-75%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	420.51	4,654.00	(4,233.48)	-91%
ต้นทุนขายสินค้าเข้ามาเพื่อขาย อาหารและเครื่องดื่ม	567.41	1,297.55	(730.14)	-56%
ต้นทุนงานตกแต่งภายใน	134.48	9.33	125.15	1342%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,070.20	2,128.81	(1,058.61)	-50%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,398.55	1,503.72	(105.17)	-7%
ขาดทุนจากการต่อค้า	-	-	-	น.อ.
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	-	น.อ.
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	น.อ.
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	น.อ.
เงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดิน	100.00	-	100.00	น.อ.
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และโปรแกรมคอมพิวเตอร์	181.71	1.97	179.74	9124%
ขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี	-	36.93	(36.93)	น.อ.
ขาดทุนจากการโอนทรัพย์สินดีชำระหนี้	8.57	-	8.57	น.อ.
ขาดทุนจากรายการจำหน่ายสินทรัพย์	-	3,532.84	(3,532.84)	-100%
ขาดทุนจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย	-	-	-	น.อ.
รวมค่าใช้จ่าย	3,881.43	13,165.14	(9,283.71)	-71%
ขาดทุนก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการรวมค่า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(1,657.23)	(4,351.83)	2,694.60	น.อ.
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการรวมค่า	(4.00)	(46.70)	42.70	น.อ.
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(1,661.23)	(4,398.53)	2,737.30	น.อ.
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(876.10)	(809.57)	(66.53)	8%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(2,537.34)	(5,208.10)	2,670.77	น.อ.
ภาษีเงินได้	115.89	55.29	60.59	110%
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	2.70	(2.70)	-100%
ขาดทุนสำหรับปี	(2,421.45)	(5,155.51)	2,734.07	น.อ.

ในปี 2562 บริษัทฯมีผลประกอบการขาดทุน 2,421 ล้านบาท ดีขึ้นจากปี 2561 ที่ขาดทุนสูงถึง 5,156 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการขายสินทรัพย์และเงินลงทุน จำนวน 3,533 ล้านบาท ซึ่งหากวิเคราะห์ผลการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ พบว่า

รายได้

รายได้สำหรับปี 2562 จำนวน 2,224 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 6,589 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75 โดยสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

Exhibit 2: สัดส่วนของรายได้ในปี 2561 – 2562



รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 469.2 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 5,646 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการมหานคร เดอะ วิทซ์-คาร์ลตัน เวสซีเดนเซส

บางกอก ขณะทีในปี 2562 บริษัทอยู่ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่นโครงการนิมิตหลังสวน และโครงการมหาสมุทร คันทรีคลับ จึงเป็นเหตุให้การรับรู้รายได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

- รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม จำนวน 1,194 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 1,240 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51 เนื่องจากการปิดสาขาร้าน ดิน แอนด์ เดลวก้าในสหรัฐอเมริกาทั้งหมดจำนวนหกสาขา และในไทยจำนวนสองสาขา

รายได้อื่นๆ

- รายได้ค่าธรรมเนียมเครื่องหมายทางการค้าและชื่อทางการค้า “ดิน แอนด์ เดลวก้า”, รายได้จากการตกแต่งภายในและรายได้อื่นๆ จำนวน 561 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เป็นจำนวน 356 ล้านบาท หรือคิดเป็นจำนวนร้อยละ 63 เนื่องจกบริษัทได้รับรู้รายได้ที่มาจาก กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย, กำไรจากการดำเนินงานของบริษัทย่อยที่ถูกจำหน่ายในระหว่างปี, กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้าของกลุ่มบริษัท ดิน แอนด์ เดลวก้า อิงค์

รายละเอียดและความคืบหน้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Exhibit 3: รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและความคืบหน้าของโครงการต่างๆ

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ดำเนินการโดย	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน (ยูนิต)	ความคืบหน้าในการขาย			มูลค่าที่รับรู้รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่เริ่ม/คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้
				จำนวนห้อง	ล้านบาท	% (ยูนิต)		
โครงการ มหานคร - เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก	เพชโปรเจ็ค ทู	14,508	209	207	14,241	99	14,035	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	-	2564

อัตรากำไรขั้นต้น

อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่ 23.9% เป็น 10.4% เนื่องจากการทำโปรโมชั่นในการขายของโครงการที่อยู่อาศัย ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มปรับตัวดีขึ้นจาก 46.7% ในปี 2561 เป็น 52.5% เนื่องจากการปิดร้าน DEAN & DELUCA ทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาและ อีกสองสาขาในไทยซึ่งส่งผลให้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยรวมอัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ 42.3% จากปีก่อนที่ 30.7%

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) จำนวน 2,603 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการขาย 1,070 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,533 ล้านบาท โดย SG&A ลดลง 1,039 ล้านบาท หรือ -29% year-on-year จากการปรับใช้กลยุทธ์ขนาดกิจการที่เหมาะสม (rightsized) ที่ได้เริ่มบริหารจัดการมาในช่วงไตรมาสก่อนหน้าอย่างไรก็ดี หากเทียบ SG&A to sales จะอยู่ที่ 152% เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่อยู่ 42% จากการลดลงของรายได้ธุรกิจอสังหาฯ รวมไปถึงธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ในสัดส่วนที่มากกว่าการลดลงของค่าใช้จ่าย

ขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัทฯ บันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่ามูลค่า 290 ล้านบาท จากเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินจำนวน 100 ล้านบาทและ ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์และโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวน 181 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมี ดอกเบี้ยจ่าย 876.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.53 ล้านบาท หรือ +8% year-on-year จากดอกเบี้ยที่สูงขึ้นที่เป็นผลมาจากการผิมนัดชำระหนี้ของสถาบันการเงิน

วิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีสินทรัพย์รวม จำนวน 17,860 ล้านบาท ลดลง 3,752 ล้านบาท หรือ -17.4% year-on-year โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 274 ล้านบาท คิดเป็น 1.5% ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1,004 ล้านบาท หรือ ลดลง-78.6% จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- ต้นทุนโครงการรอการขายสินทรัพย์เพื่อขาย 8,045 ล้านบาท คิดเป็น 45% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -15.8% year-on-year
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 483 ล้านบาท คิดเป็น 2.7% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -45.5% year-on-year,
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,673 ล้านบาท คิดเป็น 14.9% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -26.1% year-on-year ,
- ค่าความนิยมซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อกิจการ ดิน แอนด์ เดลู่ก้า 2,266 ล้านบาท คิดเป็น 12.7% ของสินทรัพย์รวม ลดลง -7.3% year-on-year

ทั้งนี้สินทรัพย์หลักคิดเป็น 88.7% ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

หนี้สิน

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีหนี้สินรวม จำนวน 18,439 ล้านบาท ลดลง 1,907 ล้านบาท หรือ -9.4% year-on-year โดยสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญ คือ

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 2,304 ล้านบาท คิดเป็น 12.5% ของหนี้สินรวม ลดลง -24.7% year-on-year
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 3,185 ล้านบาท คิดเป็น 17.3% ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น +21.7% year-on-year
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 7,928 ล้านบาท คิดเป็น 43% ของหนี้สินรวม ลดลง -1.7% year-on-year
- หุ้นกู้ 1,291 ล้านบาท คิดเป็น 7% ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น +3.1% year-on-year
- เงินรับล่วงหน้าและเงินมัดจำจากลูกค้า 2,482 ล้านบาท คิดเป็น 13.5% ของหนี้สินรวม ลดลง -18.6% year-on-year

ทั้งนี้หนี้สินหลักคิดเป็น 93.2% ของหนี้สินรวมทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

สิ้นปี 2562 บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ -579 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,844.27 ล้านบาท ส่งผลให้ ขาดทุนเกินทุน -579.21 ล้านบาท จาก (1) ขาดทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 2,424 ล้านบาท (2) ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 580 ล้านบาท (3) ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่ 124 ล้านบาท และ (4) ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประจักษ์ แจ่มแสงทอง)

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)