

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Pace Development Corporation Public Company Limited” ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่าหรือให้บริการ ณ 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,054.3 ล้านบาทและมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,454.3 ล้านบาท มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นสเพลส ชั้น 45 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ในปี 2547 บริษัทฯได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัย ภายใต้ชื่อ โครงการไฟคัส เลน (Ficus Lane) ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยจำนวน 2 อาคาร อาคารละ 7 ชั้น จำนวนทั้งหมด 70 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 910 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 44/1 ภายหลังจากที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการดังกล่าว ต่อมาในปี 2550 กลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ได้จัดตั้งบริษัท วาย แอล พี จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วรี บริเวณถนนศาลาแดง ภายใต้ชื่อโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเซส (Saladaeng Residences) มูลค่าโครงการโดยประมาณ 2,341.3 ล้านบาท

ณ 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท วายแอลพี จำกัด (วายแอลพี) และกิจการที่ควบคุมร่วมกันจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท เพช เรียวเอสเตท จำกัด (พีอาร์อี) บริษัท เพช โปรเจ็ค วัน จำกัด (เพชวัน) บริษัท เพช โปรเจ็ค ทู จำกัด (เพชทู) และบริษัท เพช โปรเจ็ค ทรี จำกัด (เพชทรี) (รวมเรียกว่า กิจการที่ควบคุมร่วมกัน หรือ โครงการมหานคร) โดยขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาโครงการมหานคร (MahaNakhon Project) ประกอบด้วยโรงแรมระดับ 5 ดาว อาคารพักอาศัยระดับชูปเปอร์ลักซ์วรี (ในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว) และศูนย์การค้า

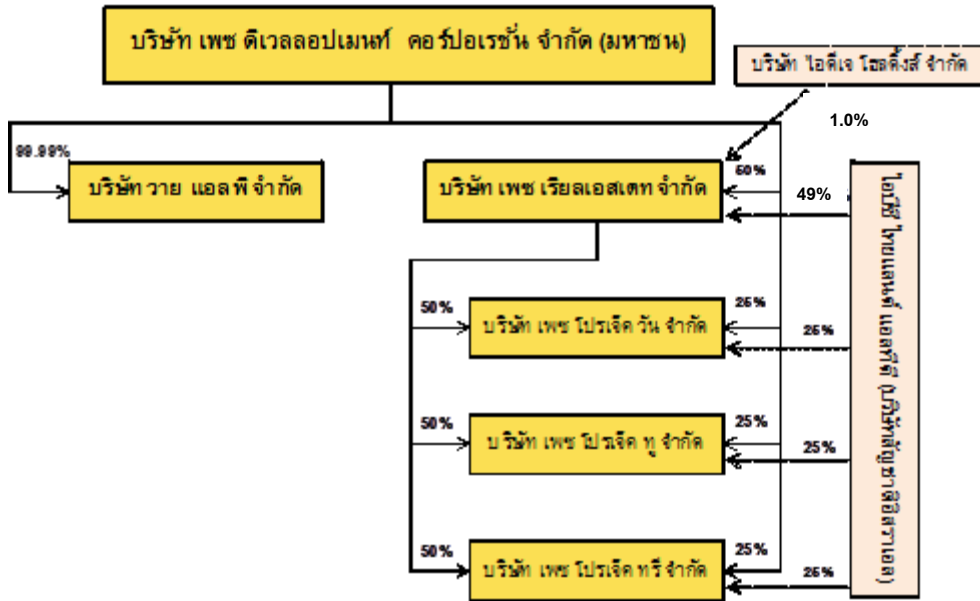
เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2550	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี จัดตั้ง เพชวัน เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมบางกอกเอดิชั่น (Bangkok Edition Hotel) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร
2551	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มนายสรพจน์ เตชะไกรศรี ร่วมกับ ไอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท อินดัสเทรียล บิลดิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ไอบีซี) <ul style="list-style-type: none"> - เพิ่มทุนจดทะเบียน เพชวัน เป็น 200.0 ล้านบาท - จัดตั้ง เพชทู ทุนจดทะเบียน 200.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารพักอาศัยให้เช่าระยะยาว ภายใต้ชื่อเดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเซส บางกอก (The Ritz-Carlton Residences Bangkok) - จัดตั้ง เพชทรี ทุนจดทะเบียน 100.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์การค้าทั้ง 3 ส่วน ได้แก่ รีเทล คิวบี รีเทล ฮิลล์ และสกาย ออบเซอร์เวชั่น เดค ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมหานคร - จัดตั้ง พีอาร์อี ทุนจดทะเบียน 10.0 ล้านบาท เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งเพื่อลงทุนในโครงการมหานคร และมีการปรับโครงสร้างกลุ่ม โดย พีอาร์อี เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ใน เพชวัน เพชทู และ เพชทรี ในสัดส่วนร้อยละ 50

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
<p>กรกฎาคม-สิงหาคม 2554</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัทฯ สำหรับเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ➢ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2554 เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2554 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทฯ อีกจำนวน 1,244.3 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 124.4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท ทำให้ภายหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าวบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,254.3 ล้านบาท สรุปการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนได้ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - นายสรพจน์ เตชะไกรศรี ได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 92.1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท มูลค่ารวม 920.8 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินจำนวน 906.3 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 14.5 ล้านบาท ชำระเป็นหุ้นของ วายแอลพี ฟีอาร์อี เพชวัน เพชทู และ เพชตรี - บริษัท โฟร์ทีน พอยท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด (โฟร์ทีน พอยท์) ได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 28.2 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท มูลค่ารวม 282.4 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินจำนวน 157.9 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 124.5 ล้านบาท ชำระเป็นหุ้นของ เพชวัน เพชทู และ เพชตรี - นายโชติพล เตชะไกรศรี ได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 23.0 ล้านบาท โดยชำระเป็นหุ้นของ วายแอลพี และ ฟีอาร์อี - นายสุเมธ เตชะไกรศรี ได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 0.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 9.0 ล้านบาท โดยชำระเป็นหุ้นของ วายแอลพี - นายจุมพล เตชะไกรศรี ได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 0.9 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มูลค่ารวม 9.0 ล้านบาท โดยชำระเป็นหุ้นของ วายแอลพี ➢ ภายหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้ วายแอลพี, ฟีอาร์อี, เพชวัน, เพชทู และ เพชตรี เป็นบริษัทย่อย/กิจการที่ควบคุมร่วมกันของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการถือหุ้นในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกัน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - วายแอลพี จำนวน 499,998 หุ้น หรือร้อยละ 99.99 - ฟีอาร์อี จำนวน 50,000 หุ้นหรือร้อยละ 50 - เพชวัน จำนวน 500,000 หุ้นหรือร้อยละ 25 - เพชทู จำนวน 500,000 หุ้น หรือร้อยละ 25 - เพชตรี จำนวน 250,000 หุ้นหรือร้อยละ 25 ➢ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังนำเงินสดที่ได้รับจากการเพิ่มทุนดังกล่าว จำนวน 1,064.3 ล้านบาท ไปซื้อหนี้เงินกู้ยืมเฉพาะในส่วนเงินต้นที่นายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ โฟร์ทีน พอยท์ ให้กู้ยืมแก่ ฟีอาร์อี เพชวัน เพชทู และ เพชตรี จำนวน 906.3 ล้านบาท และ 157.9 ล้านบาท ตามลำดับ ตามบันทึกข้อตกลงโอนหนี้เงินกู้ ลว.11 ส.ค. 2554 ทำให้บริษัทฯ กลายเป็นเจ้าหนี้ของกิจการที่ควบคุมร่วมกันทั้ง 4 ดังกล่าวแทนนายสรพจน์ เตชะไกรศรี และ โฟร์ทีน พอยท์

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
กันยายน 2554	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2554 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2554 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท อีกจำนวน 200.0 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 20.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการมหานคร โดยนายสรพจน์ เตชะไกรศรี แจ้งว่าต้องการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งหมดมูลค่ารวม 200.0 ล้านบาท ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มจาก 1,254.3 ล้านบาท เป็น 1,454.3 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้น 145.4 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.0 บาท ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 5/2554 เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2554 ได้มีมติให้แปรสภาพบริษัทฯ เป็นบริษัทมหาชนจำกัด เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 600.0 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 600.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป ทำให้ภายหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 2,054.3 ล้านหุ้น และเปลี่ยนชื่อบริษัทฯเป็น บริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
พฤศจิกายน 2555	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 600.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชน รวมมูลค่าหุ้นทั้งสิ้น 600.0 ล้านบาท โดยภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี บริษัทฯ จะมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,054.3 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวนทั้งสิ้น 2,054.3 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

2.2 ภาพรวมของการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วม

โครงสร้างของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ บริษัทร่วม ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2556



หมายเหตุ :

- โอบีซี ไทยแลนด์ แอลทีดี เป็นบริษัทสัญชาติอิสราเอลและจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศอิสราเอล เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท อินดัสเทรียล บิลด์ิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (โอบีซี) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เทล อาวีฟ ประเทศอิสราเอล
- บริษัท โฮเต็ล เอเชีย จำกัด เป็นบริษัทสัญชาติไทยและจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเพื่อร่วมทุนในโครงการมหานคร

บริษัทฯ บริษัทย่อยและโครงการมหานคร ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า และให้บริการ โดยเน้นการนำเสนอโครงการอาคารพักอาศัยที่มีการออกแบบที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวและมีคุณภาพสูงเพื่อตอบโจทย์แต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีรูปแบบการดำเนินชีวิตและความต้องการในแบบเฉพาะเจาะจง โดยบริษัทฯให้ความสำคัญต่อการกำหนดรูปแบบและกระบวนการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้ความสำคัญศึกษาถึงจุดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง สภาวะอุปสงค์ อุปทาน รายละเอียดคู่แข่งในทำเลเดียวกัน และความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อกำหนดและนำเสนอลักษณะเด่นที่เป็นเอกลักษณ์ของโครงการ อาทิ โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส ดำเนินการโดย วายแอลพี เป็นโครงการอาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วรี เน้นจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองและนโยบายคุณภาพ 100% (Zero Defect) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มองหาอาคารพักอาศัยระดับหรู มีคุณภาพสูง เน้นการคมนาคมสะดวกได้เป็นอย่างดี

ในส่วนของโครงการมหานคร ซึ่งดำเนินการโดย เพชวัน เพชทู และ เพชตรี ก็เป็นโครงการที่มีการกำหนดจุดเด่นและรูปแบบโครงการในแบบผสมผสาน (Mixed use) โดยมีทั้งโรงแรม อาคารพักอาศัย และศูนย์การค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในย่านใจกลางเมือง (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2-3 การประกอบธุรกิจ) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 บริษัทฯ บริษัทย่อยและโครงการมหานครมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การพัฒนาจำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการไฟค์ส เลน โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการมหานคร

ชื่อโครงการ	เจ้าของโครงการ	ลักษณะโครงการ	ช่วงเวลาดำเนินการก่อสร้าง
1. โครงการไฟคัสเลน (Ficus Lane)	บริษัทฯ	อาคารพักอาศัย อาคารสูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวน 70 ยูนิต บนถนน สุขุมวิท 44/1 มูลค่าโครงการประมาณ 910.0 ล้านบาท	ปี 2547-2549
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส* (Saladaeng Residences)	วายแอลพี	อาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วีรี อาคารสูง 25 ชั้น และชั้นใต้ดิน จำนวน 5 ชั้น จำนวนทั้งหมด 132 ยูนิต บนถนน ศาลาแดง มูลค่าโครงการประมาณ 2,341.3 ล้านบาท	ปี 2551-2554
3. โครงการมหานคร* 3.1 โรงแรมบางกอกเอดิชั่น (Bangkok Edition)	เพชวัน	โรงแรมระดับ 5 ดาว ริมนนหน้าราชีวาส ราชนครินทร์ จำนวน 159 ห้อง	ปี 2554-2558
3.2 เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก (The Ritz-Carlton Residences Bangkok)	เพชทู	อาคารพักอาศัยระดับซูเปอร์ลักซ์วีรี ติดกับสถานีรถไฟฟ้าชองนนตรี ถนน นราธิวาสราชนครินทร์ จำนวน 200 ยูนิต	ปี 2554-2558
3.3 ศูนย์การค้า 3.3.1 อาคารคิวบี (รีเทล คิวบี) 3.3.2 อาคารหลัก (รีเทล ฮิลล์ และ สกาย ออบเซิร์ฟเวชั่น เดค)	เพชทีรี	พื้นที่เช่ารวมประมาณ 5,253 ตรม. พื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,434 ตรม. พื้นที่จุดชมวิวประมาณ 2,139 ตรม.	ปี 2554-2556 ปี 2554-2559

หมายเหตุ: เดิมโครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส และโครงการมหานคร บริหารงานโดยบริษัท เพช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่ง ต่อมาภายหลังการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่ม บริษัทฯจึงได้รับโอนสิทธิ์และภาระหน้าที่การเป็นผู้บริหารโครงการแทน

2.3 โครงสร้างรายได้

บริษัทฯ บริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกัน มีรายได้จากการดำเนินโครงการต่างๆ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทรายได้	ดำเนินการโดย	งบการเงินรวม							
		2553		2554		2555		ม.ค.-มี.ค. 56	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1. โครงการไฟลด์เลน	บริษัทฯ	-	-	-	-	24.6	2.3	-	-
2. โครงการศาลาแดง เรสซิเดนเชส	วายแอลพี	-	-	1,041.3	94.7	914.3	83.9	48.7	62.9
รวมรายได้จากการประกอบธุรกิจ		-	-	1,041.3	94.7	938.9	86.2	48.7	62.9
3. รายได้อื่น									
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		1.4	6.0	1.6	0.1	1.9	0.2	-	-
กำไรจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและอุปกรณ์ให้เช่า		10.3	43.5	0.4	0.0	-	0.0	-	-
ดอกเบี้ยรับ		1.6	6.9	36.6	3.3	104.4	9.6	15.4	19.9
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร		-	-	10.0	0.9	30.0	2.8	7.5	9.7
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน		7.7	32.5	-	-	0.5	0.0	0.7	1.0
อื่นๆ*		2.5	10.5	8.8	0.8	-	-	-	-
รายได้อื่น		0.1	0.6	1.5	0.1	13.2	1.2	5.1	6.5
รวมรายได้อื่น		23.6	100.0	58.9	5.3	150.0	13.8	28.7	37.1
รวมรายได้		23.6	100.0	1,100.1	100.0	1,088.9	100.0	77.4	100.0

* รวมกำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ รายได้จากกรรับเงินค่าสินไหมทดแทน โอนกลับรายการเงินตรารองรับและจ่าย โอนกลับรายการเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ โอนกลับรายการเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน

2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจเพื่อเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นสินค้าระดับไฮเอนด์ (High End) โดยทุกโครงการที่ได้ทำการพัฒนามาและที่จะมีต่อไปในอนาคตนอกจากจะให้ความสำคัญในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการแล้ว ยังต้องมีความโดดเด่นในการออกแบบอาคารและโครงการ รวมถึงความมีมาตรฐานสูงในการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้าอีกด้วย