

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน 3 ปี ที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชีและนโยบายบัญชีที่สำคัญ

1) ชื่อผู้สอบบัญชี

- บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โดย นายณพลฤกษ์ พิษณุวงศ์ และ/หรือ นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน และ/หรือ นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร

2) สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

สำหรับปี 2561 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1. การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.6 และข้อ 7 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 7,684.91 ล้านบาท (เฉพาะกิจการจำนวน 7,269.15 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วยการตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลด หรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้น เพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าว จะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่าย อันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของบริษัทกับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

2. การแสดงมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.9 และข้อ 6.2 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 943.10 ล้านบาท (เฉพาะกิจการจำนวน 908.70 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมุติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาแต่ละโครงการ
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมุติฐานต่างๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกัน ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่า มีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่ สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญ เมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่า รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า รวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสม เพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคต อาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้ เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่า จะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สมจินตนา พลศิริรัตน์

(นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5599

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562

สำหรับปี 2560 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1. การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.6 และข้อ 7 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 จำนวน 5,495.63 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 5,035.09 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ประกอบด้วย การตั้งราคาขายการประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้น เพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าว จะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่จะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของบริษัทฯ กับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันทีในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

2. การแสดงมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.8 และข้อ 6.2 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 จำนวน 932.58 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 898.17 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า(ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่า เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนาแต่ละโครงการ
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่า จำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่า รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบการปฏิบัติงานของข้าพเจ้า รวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกการรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่า มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจ ภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้ เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่า จะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

นพฤกษ์ พิษณุวงศ์

(นายณนพฤกษ์ พิษณุวงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

สำหรับปี 2559 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีดังนี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การแสดงผลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.6 และข้อ 6 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 8,510.52 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนยูนิตมาก อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้อสิ่งหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงผลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงผลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการแสดงผลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของบริษัทฯ กับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูล ซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้า ภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในซึ่งมีผลกระทบต่อการสอบบัญชีเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร

- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าพบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สุวิมล กฤตยาเกียรติ์

(นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2560

สรุปข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
สินทรัพย์					
สินทรัพย์รวม	21,250.21	21,006.73	18,557.92	19,625.30	19,783.69
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,243.16	11,469.21	6,645.33	10,703.18	11,521.76
สินค้าคงเหลือ	7,684.91	5,495.63	8,510.52	5,589.38	4,956.59
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	943.10	932.58	498.36	563.78	517.87
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,624.88	1,254.65	1,226.86	1,169.71	975.26
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,246.08	4,469.27	3,183.25	2,933.57	4,986.45
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,989.16	1,644.66	1,112.78	2,192.10	1,571.79
หนี้สินรวม	8,315.57	8,592.92	6,147.28	8,044.05	9,375.31
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,475.70	1,475.70	1,475.70	1,475.70	1,475.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,934.64	12,413.81	12,410.63	11,581.25	10,408.38
ผลการดำเนินงาน					
รายได้รวม	11,301.89	9,655.14	14,650.64	16,673.64	12,959.92
รายได้จากการขาย	10,187.25	8,719.77	13,855.41	15,981.26	12,321.09
ต้นทุนขาย	7,059.97	6,238.95	9,519.40	11,010.49	8,315.37
กำไรขั้นต้นจากการขาย	3,127.28	2,480.82	4,336.00	4,970.77	4,005.73
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,367.27	1,062.32	2,176.23	2,413.40	2,021.42
อัตราส่วนทางการเงิน					
* มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	8.77	8.41	8.41	7.85	7.05
* กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.93	0.72	1.47	1.64	1.37
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	12.10	11.00	14.85	14.47	15.60
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	10.79	8.56	18.14	21.95	20.18
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	6.47	5.37	11.40	12.25	10.87
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	**	0.50	0.90	0.90	0.80

* คิดจากจำนวนหุ้นแล้วเฉลี่ย

** รวบรวมการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

หมายเหตุ: 1) เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม
 2) รายได้รวม หมายถึง รายได้ซึ่งรวมส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วม
 3) การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการ

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินรวม

อัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์รวม	21,250.21	21,006.73	18,557.92
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,243.16	11,469.21	6,645.33
สินค้าคงเหลือ	7,684.91	5,495.63	8,510.52
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	943.10	932.58	498.36
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,624.88	1,254.65	1,226.86
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,246.08	4,469.27	3,183.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,989.16	1,644.66	1,112.78
หนี้สินรวม	8,315.57	8,592.92	6,147.28
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,475.70	1,475.70	1,475.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,934.64	12,413.81	12,410.63
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	10,187.25	8,719.77	13,855.41
รายได้รวม	11,301.89	9,655.14	14,650.64
ต้นทุนขาย	7,059.97	6,238.95	9,519.40
กำไรขั้นต้นจากการขาย	3,127.28	2,480.82	4,336.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,367.27	1,062.32	2,176.23
อัตราส่วนทางการเงิน			
* มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	8.77	8.41	8.41
* กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.93	0.72	1.47
กำไรสุทธิต่อหุ้นปรับลด	-	-	-
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	12.10	11.00	14.85
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	10.79	8.56	18.14
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	6.47	5.37	11.40
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	**	0.50	0.90

* คัดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

** รวบรวมการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงินรวม

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	387,716.47	1.82	356,459.69	1.70	591,211.39	3.19
เงินลงทุนชั่วคราว	34,102.81	0.16	109,537.05	0.52	30,264.87	0.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	435,670.60	2.05	529,595.46	2.52	225,580.79	1.22
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,243,155.88	43.50	11,469,208.47	54.60	6,645,325.76	35.81
สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ	7,684,910.75	36.16	5,495,630.39	26.16	8,510,523.15	45.86
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	17,785,556.51	83.69	17,960,431.06	85.50	16,002,905.96	86.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	24,661.44	0.12	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	24,662.40	0.12	28,430.00	0.14	22,951.00	0.12
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	943,101.71	4.44	932,575.83	4.44	498,356.60	2.69
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,624,881.70	7.65	1,254,645.24	5.97	1,226,862.77	6.61
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	257,974.78	1.21	252,384.31	1.20	254,785.71	1.37
ค่าความนิยม	32,763.27	0.15	32,763.27	0.16	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17,348.87	0.08	19,780.50	0.09	24,742.57	0.13
สิทธิการเช่า	201,654.31	0.95	191,419.90	0.91	198,284.32	1.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	143,292.72	0.67	135,941.55	0.65	148,787.24	0.80
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	194,308.88	0.92	198,354.86	0.94	180,240.76	0.97
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,464,650.08	16.31	3,046,295.46	14.50	2,555,010.97	13.76
รวมสินทรัพย์	21,250,206.59	100.00	21,006,726.52	100.00	18,557,916.93	100.00
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,629,157.09	12.37	4,073,959.49	19.39	2,575,925.90	13.88
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,289,535.51	10.77	1,780,375.62	8.48	1,257,909.26	6.78
เงินกู้ยืมและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	616,919.89	2.90	395,308.01	1.88	607,327.03	3.27
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	152,707.39	0.72	90,250.16	0.43	98,372.28	0.53
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,688,319.87	26.76	6,339,893.28	30.18	4,539,534.47	24.46
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	281,767.58	1.33	285,506.74	1.36	196,038.89	1.06
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	15,225.93	0.07	8,858.69	0.04	12,728.55	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาว	9,159.90	0.04	34,658.04	0.16	112,781.00	0.61
หุ้นกู้	1,980,000.00	9.32	1,610,000.00	7.66	1,000,000.00	5.39
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	274,361.08	1.29	252,443.03	1.20	231,618.26	1.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	66,734.74	0.31	61,558.01	0.29	54,581.10	0.29
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,627,249.23	12.36	2,253,024.51	10.71	1,607,747.80	8.67
รวมหนี้สิน	8,315,569.10	39.12	8,592,917.79	40.89	6,147,282.27	33.13
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,475,698.77	6.94	1,475,698.77	7.02	1,475,698.77	7.95
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	441,807.17	2.08	441,807.17	2.10	441,807.17	2.38
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืน	39,061.75	0.18	39,061.75	0.19	39,061.75	0.21
หุ้นทุนซื้อคืน	(37,679.55)	(0.18)	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	15,461.43	0.07	15,461.43	0.07	-	-
กำไรสะสม-สำรองตามกฎหมาย	148,000.00	0.70	148,000.00	0.70	148,000.00	0.80
กำไรสะสม-สำรองสำหรับหุ้นที่บริษัทซื้อคืน	37,679.55	0.18	-	-	-	-
กำไรสะสม-ยังไม่ได้จัดสรร	10,777,166.76	50.73	10,259,182.96	48.87	10,303,565.51	55.52
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	3,729.92	0.02	6,744.00	0.03	2,360.80	0.01
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	12,900,925.79	60.72	12,385,956.08	58.98	12,410,494.00	66.87
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	33,711.70	0.16	27,852.65	0.13	140.66	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,934,637.49	60.88	12,413,808.73	58.98	12,410,634.66	66.87
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	21,250,206.59	100.00	21,006,726.52	100.00	18,557,916.93	100.00

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และ กำไรสะสมเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	10,187,252.88	90.54	8,719,766.50	90.71	13,855,405.63	94.89
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	132,189.25	1.17	108,448.29	1.13	73,246.62	0.50
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	932,806.77	8.29	784,637.29	8.16	672,868.60	4.61
รวมรายได้จากการขายและบริการ	11,252,248.90	100.00	9,612,852.08	100.00	14,601,520.85	100.00
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขาย	7,059,971.20	62.74	6,238,948.67	64.90	9,519,401.49	65.19
ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	91,259.58	0.81	75,629.41	0.79	50,292.80	0.34
ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	622,156.91	5.53	520,869.97	5.42	471,334.68	3.23
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ	7,773,387.69	69.08	6,835,448.05	71.11	10,041,028.97	68.76
กำไรขั้นต้น	3,478,861.21	30.92	2,777,404.03	28.89	4,560,491.88	31.24
รายได้อื่น						
รายได้อื่น	49,643.62	0.44	42,286.83	0.44	49,114.55	0.34
รวมรายได้อื่น	49,643.62	0.44	42,286.83	0.44	49,114.55	0.34
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	3,528,504.82	31.36	2,819,690.86	29.33	4,609,606.43	31.58
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	780,715.67	6.94	571,121.22	5.94	842,173.08	5.77
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	892,559.25	7.93	790,311.84	8.22	929,003.16	6.36
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	93,356.43	0.83	80,139.03	0.83	79,297.57	0.54
ค่าตอบแทนกรรมการ	16,428.35	0.15	16,007.35	0.17	16,532.35	0.11
ต้นทุนทางการเงิน	2,742.03	0.02	2,734.87	0.03	5,731.10	0.04
ขาดทุน (กำไร) จากส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทรวม	76.82	-	261.75	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,785,878.55	15.87	1,460,576.06	15.19	1,872,737.26	12.82
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,742,626.27	15.49	1,359,114.80	14.14	2,736,869.17	18.76
ภาษีเงินได้	369,497.21	3.28	300,021.05	3.12	560,573.99	3.84
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,373,129.06	12.21	1,059,093.75	11.02	2,176,295.18	14.92
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	(3,014.08)	(0.03)	4,383.20	0.05	(18,828.50)	(0.13)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,370,114.98	12.24	1,063,476.95	10.97	2,157,466.68	15.05
การปันส่วนกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,367,270.01	12.15	1,062,318.34	11.05	2,176,226.05	14.90
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5,859.05	0.05	(3,224.59)	(0.03)	69.13	-
กำไรสะสม	10,777,166.76		10,259,182.96		10,303,565.51	
สำรองตามกฎหมาย	148,000.00		148,000.00		148,000.00	
สำรองหุ้นซื้อคืน	37,679.55		-		-	
เงินปันผลจ่าย	811,606.66		1,106,752.19		1,328,080.23	

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนภาษี	1,742,626.27	1,359,114.80	2,736,869.17
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิ เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	33,503.15	30,898.52	35,053.27
ประมาณการเงินช่วยเหลือพนักงานกรณีฉุกเฉิน	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินดำเนินงานและสินทรัพย์ลงทุน และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	71,842.96	64,894.42	51,197.69
โอนกลับค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	-	(4,690.86)
หนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ	257.28	(510.68)	13,646.83
ขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า	-	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(11,651.92)	(3,507.19)	(2,123.24)
ขาดทุน (กำไร) ของเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย	76.82	261.75	-
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2,742.03	2,734.87	5,731.10
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินดำเนินงาน	1,839,396.59	1,453,886.49	2,835,683.96
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	42,374.83	(214,304.13)	(92,425.44)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(68.29)	(724.93)	-
สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ	(2,291,719.68)	2,938,345.66	(2,992,471.10)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	2,154,125.73	(5,052,093.03)	4,286,410.84
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	(2,493.61)	(34,666.54)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,951.62	17,203.93	32,879.77
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(94,829.39)	(2,346,239.04)	1,234,394.07
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	499,138.83	504,503.61	(1,115,328.10)
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	(3,499.81)	92,905.64	202,800.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,176.72	6,976.92	130.87
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(11,585.10)	(10,073.75)	(9,437.62)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	489,230.65	594,312.42	(921,834.08)
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	2,233,797.85	(298,040.13)	3,148,243.95
จ่ายดอกเบี้ย	(225,277.35)	(198,071.57)	(143,096.43)
รับคืนภาษีเงินได้	-	18,579.42	-
จ่ายภาษีเงินได้	(332,657.33)	(310,409.39)	(795,172.00)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,675,863.16	(787,941.67)	2,209,975.52

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงิน	(92,464.88)	(336,559.60)	(167,493.18)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-
เงินได้รับจากตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินครบกำหนด	167,899.12	257,287.41	137,228.31
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	52,000.00	(86,000.00)	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	(24,750.00)	(250.00)	-
สิทธิการเช่า	(18,918.75)	-	(168,858.83)
จ่ายเงินซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(38,234.10)	-
ขาย (ซื้อ) สินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13,012.90)	7,030.41	(12,528.00)
เงินฝากติดภาระค้ำประกัน	22,607.66	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมการลงทุน	93,360.24	(196,725.88)	(211,651.70)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	43,950.00	-
รับ (คืน) เงินเบิกเกินบัญชี	(9,286.29)	7,237.30	(22,740.59)
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,250,000.00	8,568,539.78	5,955,280.00
คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(3,685,516.11)	(7,077,743.49)	(6,238,206.27)
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	244,228.20	368,369.84	673,924.00
คืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(269,716.34)	(446,492.80)	(1,947,802.20)
รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นกู้	980,000.00	1,000,000.00	750,000.00
คืนเงินจากการจำหน่ายหุ้นกู้	(390,000.00)	(600,000.00)	-
จ่ายชำระหนี้สั้นตามสัญญาเช่าการเงิน	(8,389.88)	(9,691.89)	(7,725.28)
ซื้อคืนหุ้นสามัญ	(37,679.55)	-	-
เพิ่มทุน	-	2,499.30	-
จ่ายเงินปันผล	(811,606.66)	(1,106,752.19)	(1,328,080.23)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,737,966.63)	749,915.85	(2,165,350.57)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	31,256.77	(234,751.70)	(167,026.75)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม	356,459.69	591,211.39	758,238.14
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	387,716.46	356,459.69	591,211.39
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม:			
รายการที่ไม่กระทบกระแสเงินสด			
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	24,759.20	4,071.82	4,272.15
ชำระหนี้ค่านายหน้าซื้อทรัพย์สิน	8,263.91	924.13	356.82
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	10,525.88	434,219.22	34,405.09
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	293,718.00	-	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย	-	-	103,685.14
โอนสินค้าคงเหลืออาคารชุด เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	102,439.32	76,547.09	76,021.15
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นสินค้าคงเหลือ	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	5,982.05
ออกตั๋วสัญญาใช้เงินชำระค่าที่ดิน	-	-	-
บันทึกประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	33,503.15	30,898.52	35,053.27
บันทึกผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	(21,889.50)

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบการเงินเฉพาะบริษัท

อัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
สินทรัพย์			
สินทรัพย์รวม	19,939.66	19,638.88	17,133.42
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	7,686.94	10,206.52	5,268.76
สินค้าคงเหลือ	7,269.15	5,035.09	7,948.17
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	908.70	898.17	463.95
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,685.02	1,317.18	1,278.60
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,910.99	3,997.80	2,503.78
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,980.00	1,610.00	1,000.00
หนี้สินรวม	7,702.24	7,720.26	5,051.22
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,475.70	1,475.70	1,475.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,237.42	11,918.62	12,082.20
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	8,975.62	7,685.09	13,009.71
รายได้รวม	9,172.49	7,884.41	13,145.84
ต้นทุนขาย	6,344.38	5,603.66	9,051.28
กำไรขั้นต้นจากการขาย	2,631.24	2,081.43	3,958.42
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,171.09	938.79	2,024.19
อัตราส่วนทางการเงิน			
* มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	8.29	8.08	8.19
* กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.79	0.64	1.37
กำไรสุทธิต่อหุ้นปรับลด	-	-	-
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	12.77	11.91	15.40
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	9.70	7.82	17.25
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	5.92	5.11	11.37
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	**	0.50	0.90

* คิดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

** รวบรวมการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินเฉพาะบริษัท)

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	282,089.40	1.41	210,417.39	1.07	438,857.72	2.56
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1,004,316.30	5.04	907,590.51	4.62	650,262.41	3.80
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	7,686,936.97	38.55	10,206,523.81	51.97	5,268,756.81	30.75
สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ	7,269,146.45	36.46	5,035,089.41	25.64	7,948,171.15	46.39
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16,242,489.12	81.46	16,359,621.12	83.30	14,306,048.10	83.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	535,035.54	2.68	510,285.54	2.60	476,034.84	2.78
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	24,662.40	0.12	28,430.00	0.14	22,951.00	0.13
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	908,696.62	4.56	898,170.74	4.57	463,951.51	2.71
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,685,023.17	8.45	1,317,175.64	6.71	1,278,602.37	7.46
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	125,849.55	0.63	115,663.14	0.59	128,657.24	0.75
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13,846.30	0.07	15,791.94	0.08	20,370.53	0.12
สิทธิการเช่า	201,654.31	1.01	191,419.90	0.97	198,284.32	1.16
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	103,379.73	0.52	100,356.92	0.51	116,760.19	0.68
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	99,020.03	0.50	101,969.04	0.53	121,757.79	0.71
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,697,167.65	18.54	3,279,262.86	16.70	2,827,369.79	16.50
รวมสินทรัพย์	19,939,656.77	100.00	19,638,883.97	100.00	17,133,417.89	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,294,586.70	11.51	3,603,102.99	18.35	1,896,635.69	11.07
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,078,352.00	10.42	1,606,232.70	8.18	1,129,046.89	6.59
เงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148,000.00	0.74	-	-	-	-
เงินกู้ยืมและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	616,398.99	3.09	394,694.41	2.01	607,142.27	3.54
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	137,910.46	0.69	79,653.08	0.41	89,289.25	0.52
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,275,248.14	26.45	5,683,683.18	28.95	3,722,114.10	21.72
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	281,767.58	1.41	285,506.74	1.45	196,038.89	1.14
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	13,979.89	0.07	8,015.95	0.04	12,389.19	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้	1,980,000.00	9.93	1,610,000.00	8.20	1,000,000.00	5.84
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	94,257.96	0.47	81,276.63	0.41	76,466.36	0.45
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	56,983.59	0.29	51,776.49	0.26	44,213.60	0.26
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,426,989.03	12.17	2,036,575.81	10.36	1,329,108.04	7.76
รวมหนี้สิน	7,702,237.17	38.62	7,720,258.99	39.31	5,051,222.14	29.48
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,475,698.77	7.40	1,475,698.77	7.51	1,475,698.77	8.61
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	441,807.17	2.22	441,807.17	2.25	441,807.17	2.58
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืน	39,061.75	0.20	39,061.75	0.20	39,061.75	0.23
หุ้นทุนซื้อคืน	(37,679.55)	(0.19)	-	-	-	-
กำไรสะสม-สำรองตามกฎหมาย	148,000.00	0.74	148,000.00	0.75	148,000.00	0.86
กำไรสะสม-สำรองหุ้นที่บริษัทซื้อคืน	37,679.55	0.19	-	-	-	-
กำไรสะสม-ยังไม่ได้จัดสรร	10,129,121.99	50.80	9,807,313.29	49.95	9,975,267.26	58.24
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	3,729.92	0.02	6,744.00	0.03	2,360.80	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,237,419.60	61.38	11,918,624.98	60.69	12,082,195.75	70.52
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,939,656.77	100.00	19,638,883.97	100.00	17,133,417.89	100.00

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และกำไรสะสมเบ็ดเสร็จ (งบการเงินเฉพาะบริษัท)

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	%	ปี 2560	%	ปี 2559	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	8,975,619.06	98.51	7,685,090.62	98.57	13,009,705.98	99.41
รายได้ค่าเช่าและบริการ	135,332.70	1.49	111,626.95	1.43	76,583.40	0.59
รวมรายได้จากการขายและบริการ	9,110,951.76	100.00	7,796,717.57	100.00	13,086,289.38	100.00
ต้นทุนขายและบริการ						
ต้นทุนขาย	6,344,376.66	69.63	5,603,659.53	71.87	9,051,281.10	69.17
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	109,869.21	1.21	92,624.60	1.19	57,303.54	0.44
รวมต้นทุนจากการขายและบริการ	6,454,245.87	70.84	5,696,284.13	73.06	9,108,584.64	69.61
กำไรขั้นต้น	2,656,705.88	29.16	2,100,433.44	26.94	3,977,704.74	30.39
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับ	-	-	8,989.20	0.12	-	-
รายได้อื่น	61,536.41	0.68	78,705.05	1.01	59,552.35	0.46
รวมรายได้	61,536.41	0.68	87,694.25	1.13	59,552.35	0.46
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	2,718,242.29	29.84	2,188,127.69	28.07	4,037,257.09	30.85
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	698,881.95	7.67	497,155.75	6.38	894,739.89	6.84
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	443,516.38	4.87	428,193.60	5.49	527,933.40	4.03
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	64,451.87	0.71	43,996.29	0.56	46,969.61	0.36
ค่าตอบแทนกรรมการ	16,407.35	0.18	16,007.35	0.21	16,532.35	0.13
ต้นทุนทางการเงิน	1,260.22	0.01	927.21	0.01	1,940.18	0.01
รวมค่าใช้จ่าย	1,224,517.77	13.44	986,280.20	12.65	1,488,115.43	11.37
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,493,724.52	16.40	1,201,847.49	15.42	2,549,141.66	19.48
ภาษีเงินได้	322,629.60	3.54	263,060.08	3.37	524,956.23	4.01
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	1,171,094.92	12.86	938,787.41	12.05	2,024,185.43	15.47
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	-	-	-	-	(1,083.64)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,171,094.92	12.86	938,787.41	12.05	2,023,101.79	15.48
การปันส่วนกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,171,094.92	12.85	938,787.41	12.04	2,024,185.43	15.47
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม	10,129,121.99		9,807,313.29		9,975,267.26	
สำรองตามกฎหมาย	148,000.00		148,000.00		148,000.00	
สำรองหุ้นซื้อคืน	37,679.55		-		-	
เงินปันผลจ่าย	811,606.66		1,106,741.39		1,328,080.23	

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (งบการเงินเฉพาะบริษัท)

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนภาษี	1,493,724.52	1,201,847.49	2,549,141.66
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	9,332.69	8,876.65	11,689.06
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดำเนินงานและสินทรัพย์ลงทุน และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	65,207.63	59,171.49	46,118.05
เงินปันผลรับ	-	(8,989.20)	-
หนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ	257.28	(510.68)	13,646.83
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(11,705.72)	(3,851.64)	(2,206.00)
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	1,260.22	927.21	1,940.19
ขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุน	-	(22,450.00)	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินดำเนินงาน	1,558,076.62	1,235,021.32	2,620,329.79
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	69,006.99	(198,092.59)	(86,845.08)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,211.33)	(724.83)	(0.65)
สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ	(2,336,496.35)	2,836,534.65	(2,685,006.79)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	2,428,208.30	(5,194,550.99)	4,557,251.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,949.01	18,193.07	32,163.76
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	161,456.61	(2,538,640.69)	1,817,562.73
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	463,773.83	463,874.03	(1,109,691.57)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	378.05	735.76	1,587.85
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	(3,499.81)	92,905.64	202,800.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,207.10	7,562.89	503.43
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,502.88)	(4,066.37)	(2,366.73)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	464,356.29	561,011.95	(907,166.25)
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน	2,183,889.53	(742,607.42)	3,530,726.27
จ่ายดอกเบี้ย	(206,397.49)	(167,628.54)	(114,633.53)
จ่ายภาษีเงินได้	(266,641.52)	(257,388.77)	(752,759.99)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,710,850.52	(1,167,624.73)	2,663,332.75

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (งบการเงินเฉพาะกิจการ) (ต่อ)

(หน่วย: พันบาท)

รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(158,000.00)	(58,000.00)	(432,000.00)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	(24,750.00)	(55,750.70)	-
รับเงินจากการขายเงินลงทุน	-	43,950.00	-
รับเงินปันผล	-	8,989.20	-
สิทธิการเช่า	(18,918.75)	-	(168,858.83)
ขาย (ซื้อ) สินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,057.02)	9,219.06	(10,534.83)
กระแสเงินสดจากกิจการลงทุน	(211,725.77)	(51,592.44)	(611,393.66)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
รับ (คืน) เงินเบิกเกินบัญชี	(9,286.29)	7,237.30	(22,740.60)
รับ (คืน) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	148,000.00	-	-
รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	5,180,000.00	8,410,230.00	5,548,280.00
คืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(6,479,230.00)	(6,711,000.00)	(5,937,270.00)
รับเงินกู้ยืมระยะยาว	-	217,000.00	362,470.00
คืนเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(217,000.00)	(1,612,470.00)
รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นกู้	980,000.00	1,000,000.00	750,000.00
คืนเงินจากการจำหน่ายหุ้นกู้	(390,000.00)	(600,000.00)	-
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(7,650.23)	(8,949.07)	(7,537.25)
ซื้อคืนหุ้นทุน	(37,679.55)	-	-
จ่ายเงินปันผล	(811,606.66)	(1,106,741.39)	(1,328,080.23)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,427,452.73)	990,776.84	(2,247,348.08)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	71,672.01	(228,440.33)	(195,408.99)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม	210,417.39	438,857.72	634,266.71
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม	282,089.40	210,417.39	438,857.72
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม:			
รายการที่ไม่กระทบกระแสเงินสด			
สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	23,255.17	2,843.35	4,272.15
ชำระหนี้ค่าน้ำเข้าซื้อทรัพย์สิน	7,762.85	760.34	356.82
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	10,525.88	434,219.22	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	293,718.00	-	-
โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัย	-	-	103,685.14
โอนสินค้าคงเหลืออาคารชุด เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	102,439.32	76,547.09	76,021.15
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นสินค้าคงเหลือ	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	5,982.05
ออกตั๋วสัญญาใช้เงินชำระค่าที่ดิน	-	-	-
บันทึกประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	9,332.69	8,876.65	11,689.06
บันทึกผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	(4,144.64)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้น (Focus) การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมืองในราคาที่สามารถครอบครองได้ (Affordable Price) ในทุกกลุ่มเป้าหมายด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด LPN Design ซึ่งคำนึงถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์ (Product Value) ความได้เปรียบทางด้านการบริหารต้นทุน (Cost Leadership) ส่งมอบควบคู่กับคุณภาพและการสร้างความแตกต่างด้วยกลยุทธ์ "ชุมชนน่าอยู่" (Livable Community) ซึ่งเป็นคุณค่าด้านการบริการ (Services Value) ที่สามารถสร้างความประทับใจก่อให้เกิดความผูกพันต่อลูกค้าและผู้อยู่อาศัยใน "ชุมชนลุมพินี" ที่พร้อมจะแนะนำและบอกต่อ (Word of Mouth)

ในปี 2561 บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ "การเปลี่ยนแปลงในทุกมิติ (Year of Change)" เพื่อปรับเปลี่ยนแนวทางในการดำเนินธุรกิจใหม่ให้สอดคล้องกับสถานะที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
รายได้รวม	14,650.64	(12.1)	9,655.14	(34.1)	11,301.89	17.1
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,176.30	(9.8)	1,059.09	(51.3)	1,373.13	29.7
กำไรสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,176.23	(9.8)	1,062.32	(51.2)	1,367.27	28.7

ในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมร้อยละ (12.1) ร้อยละ (34.1) และร้อยละ 17.1 ตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.6 ร้อยละ 90.3 และร้อยละ 90.1 ของรายได้รวมในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ

ในปี 2561 บริษัทมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จรวม 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 8 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี พาร์คปิ่น ชะอำ 2) ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (เฟส 2) 3) ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2 4) ลุมพินี วิลล์ พระนั่งเกล้า-ริเวอร์วิว 5) ลุมพินี ซีวีว ชะอำ (เอ) 6) เดอะ ซีเล็คเตด เกษตร-งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. 7) ลุมพินี สวีท เพชรบุรี-มักกะสัน 8) ลุมพินี สวีท ดินแดง-ราชปรารภ เป็นบ้านพักอาศัยระยะดับพรีเมียม 1 โครงการ ได้แก่ 1) บ้าน 365 พระราม 3 และโครงการบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อยอีก 2 โครงการ ได้แก่ 1) บ้านลุมพินี ทาวน์ พาร์ค ท่าข้าม-พระราม 2 และ 2) บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า อีกทั้งมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แล้วเสร็จ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รัชสิด-คลอง 1 (เฟส3) อาคาร F มีการปล่อยเช่าไปแล้ว 71% ของจำนวนยูนิตที่เปิดเช่าทั้งหมด 3 อาคาร

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2561 เท่ากับ 1,367.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 304.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 จากปีก่อน ปัจจัยหลักเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของรายได้	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	%	2560	%	2561	%
โครงการอาคารชุดพักอาศัย	13,006.68	88.8	7,682.07	79.6	8,611.70	76.2
โครงการบ้านพักอาศัย	848.73	5.8	1,037.70	10.7	1,575.55	13.9
รวม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	13,855.41	94.6	8,719.77	90.3	10,187.25	90.1
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	73.25	0.5	108.45	1.1	132.19	1.2
รายได้จากธุรกิจรับบริหารจัดการ	672.87	4.6	784.63	8.1	932.81	8.3
รวม รายได้หลัก	14,601.53	99.7	9,612.85	99.6	11,252.25	99.6
รายได้อื่นๆ	49.12	0.3	42.29	0.4	49.64	0.4
รายได้รวมทั้งหมด	14,650.64	100.0	9,655.14	100.0	11,301.89	100.0

หมายเหตุ: รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายรับจากค่าธรรมเนียมต่างๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนมือ เปลี่ยนรายละเอียด หรือผิดสัญญาจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รายได้เบ็ดเตล็ด

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 14,650.64 ล้านบาท โดยสัดส่วนร้อยละ 94.6 เป็นรายได้จากการขาย โดยแบ่งรายได้ตามประเภทผลิตภัณฑ์ออกเป็นรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 13,006.68 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการแล้วเสร็จในปี 2559 จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 9,366.63 ล้านบาท และรายได้จากโครงการบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อยจำนวน 848.73 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2559 จำนวน 5 โครงการคิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 693.12 ล้านบาท

ในส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ในปี 2559 จำนวน 73.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 5.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็ก รายได้ค่าเช่าห้องพักโครงการลุมพินี เรสซิเดนซ์ ที่ปรับปรุงในปี 2558 ซึ่งพร้อมเช่าและบริการในปี 2559 และรายได้ค่าเช่าห้องชุดที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งมีการรับรู้รายได้จากโครงการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาวมาเป็นรายได้ในส่วนนี้ด้วย

สำหรับรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการมีรายได้จำนวน 672.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 94.69 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 จากการให้บริการเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่บริษัทสร้างเสร็จในแต่ละปี

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 9,655.14 ล้านบาท โดยสัดส่วนร้อยละ 90.3 เป็นรายได้จากการขาย โดยแบ่งรายได้ตามประเภทผลิตภัณฑ์ออกเป็นรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 7,682.07 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการแล้วเสร็จในปี 2560 จำนวน 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 2,487.05 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่เสร็จในช่วงสิ้นปี 2559 จำนวน 5,195.02 ล้านบาท สำหรับรายได้จากโครงการบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อยจำนวน 1,037.70 ล้านบาท เป็นรายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2560 จำนวน 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 124.61 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2559 จำนวน 913.09 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมลดลง 4,995.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.1 จากปี 2559 อันเนื่องมาจากบริษัทกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ระยะสั้น เพื่อระบายสินค้าพร้อมอยู่

ในส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ในปี 2560 จำนวน 108.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 35.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.1 มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย และศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็กที่มีการให้เช่าเพิ่มขึ้น อีกทั้งมีรายได้ค่าเช่าจากโครงการลุมพินี เฟลส พระราม 4-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (สิทธิการเช่า) ที่แล้วเสร็จในช่วงสิ้นปี 2559 มาเพิ่มเติมอีกด้วย

สำหรับรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการมีรายได้จำนวน 784.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 111.76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 จากการให้บริการเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่บริษัทสร้างเสร็จในแต่ละปี และจากโครงการภายนอกตามนโยบายการขายฐานรายได้ทางด้านการบริการ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 11,301.89 ล้านบาท โดยสัดส่วนร้อยละ 90.1 เป็นรายได้จากการขาย โดยแบ่งรายได้ตามประเภทผลิตภัณฑ์ออกเป็นรายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 8,611.70 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการแล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 4,859.93 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2560 จำนวน 3,751.77 ล้านบาท สำหรับรายได้จากโครงการบ้านพักอาศัยจำนวน 1,575.55 ล้านบาท เป็นรายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 3 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 754.44 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2560 จำนวน 821.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 1,646.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากปี 2560 อันเนื่องมาจากกลยุทธ์ Year of Shift และ Year of Change

ในส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ในปี 2561 จำนวน 132.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 23.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.89 มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็ก และสัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้งมีรายได้ค่าเช่าจากโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รัชสิด-คลอง 1 (เฟส 3) มาเพิ่มเติมอีกด้วย

สำหรับรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ มีรายได้จำนวน 932.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.89 จากการให้บริการเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่บริษัทสร้างเสร็จในแต่ละปี และจากโครงการภายนอกตามนโยบายการขายฐานรายได้ทางด้านการบริการ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	13,855.41	(13.3)	8,719.77	37.1)	10,187.25	16.8
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9,519.40	(13.5)	6,238.95	(34.5)	7,059.97	13.2
อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	68.70	(0.2)	71.50	2.8	69.30	(2.2)

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 9,519.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.7 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2559 ใกล้เคียงกับปีก่อน ด้วยประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุนของบริษัทที่ยังคงรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ได้อย่างต่อเนื่อง

ปี 2560 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,238.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 2.8 เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่ม Affordable ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงมาก

ปี 2561 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 7,059.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอัตราต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2561 ลดลงจากปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 2.2 อันเป็นผลจากกลยุทธ์ Year of Shift และ Year of Change

ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	73.25	8.1	108.45	48.1	132.19	21.9
ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	50.29	58.0	75.63	50.4	91.26	20.7
อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้เช่าและบริการ	68.70	21.7	69.70	1.1	69.00	(0.7)

ปี 2559 ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 50.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.7 ของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ เนื่องจากถ้าพิจารณาในส่วนของรายได้แล้ว พบว่ามีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 5.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.1 เนื่องจากมีรายได้จากการเช่าศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็กเพิ่มมากขึ้น แต่สัดส่วนของต้นทุนก็เพิ่มสูงขึ้นมาก โดยเพิ่มจากปี 2558 จำนวน 18.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58 ซึ่งมีการปรับนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคา จึงส่งผลให้ค่าเสื่อมราคาสะสมเพิ่มขึ้น อีกทั้งมีต้นทุนจากการบริหาร เช่น บริการรักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย บริการดูแลสวน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มสูงขึ้น

ปี 2560 ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 75.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.7 ของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ เนื่องจากถ้าพิจารณาในส่วนของรายได้แล้ว พบว่ามีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 35.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.1 เนื่องจากมีรายได้จากการเช่าที่และสัญญาเช่าระยะยาว (สิทธิการเช่า) ที่เพิ่มมากขึ้น แต่สัดส่วนของต้นทุนเช่าก็เพิ่มสูงขึ้นมาก โดยเพิ่มจากปี 2559 จำนวน 25.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.4 เกิดจากค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือน ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ

ปี 2561 ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการเท่ากับ 91.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.0 ของรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ เนื่องจากถ้าพิจารณาในส่วนของรายได้แล้ว พบว่ามีรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 23.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.89 เนื่องจากมีรายได้จากการเช่าที่และสัญญาเช่าระยะยาว (สิทธิการเช่า) ที่เพิ่มมากขึ้น สัดส่วนของต้นทุนเช่าก็เพิ่มสูงขึ้นตาม โดยเพิ่มจากปี 2560 จำนวน 15.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.67 เกิดจากค่าเสื่อมราคาอาคาร ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือน ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการ

ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	672.87	16.4	784.63	16.6	932.81	18.9
ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	471.34	8.7	520.87	10.5	622.16	19.4
อัตราส่วนต้นทุนต่อรายได้รับจ้างบริหารจัดการ	70.00	(5.0)	66.40	(3.7)	66.70	0.3

ปี 2559 ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 37.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.7 เนื่องจากบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน โดยเฉพาะในกลุ่มของพนักงานบริการชุมชนที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนนิติบุคคลอาคารชุดที่รับบริหารและให้บริการที่มากขึ้น แต่ถึงอย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยก็บริหารอัตราต้นทุนต่อรายได้ได้เป็นอย่างดี โดยมีอัตราต้นทุนต่อรายได้ในปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 70.0 ซึ่งต่ำกว่าในปี 2558 อยู่ถึงร้อยละ 5

ปี 2560 ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการเท่ากับ 520.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.4 ของรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ โดยสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีอัตราต้นทุนต่อรายได้ลดลงจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 3.7

ปี 2561 ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการเท่ากับ 622.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.7 ของรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการในการบริหารจัดการต้นทุนทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีอัตราต้นทุนต่อรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 0.3

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	842.17	(9.6)	571.12	(32.2)	780.72	36.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	929.00	2.9	790.31	(14.9)	892.56	12.9
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,771.17	(3.4)	1,361.43	(23.1)	1,673.28	22.9
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อรายได้รวม	12.10	9.9	14.10	16.6	14.80	5.0

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 12.1 ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2558 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.0 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2559 เท่ากับ 1,771.17 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 62.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.4 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 89.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.6 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงจากค่าธรรมเนียมโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง 148.65 ล้านบาท เพราะเป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ประกอบกับรัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเร่งการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบให้แก่ลูกค้า โดยมาตรการได้ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ลงคงเหลือร้อยละ 0.01 และได้หมดมาตรการลงในวันที่ 25 เมษายน 2559 แต่ทั้งนี้มีส่วนค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น 30.67 ล้านบาท ค่าโฆษณาเพิ่มขึ้น 28.07 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 0.81 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 26.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายดำเนินงาน เช่น ค่าที่ปรึกษาบริหาร ค่าซ่อมแซมหลังปิดโครงการ เพิ่มขึ้น อีกทั้ง ค่าใช้จ่ายเงินกองทุน / ส่วนกลางที่เพิ่มขึ้นตามสินค้าคงเหลือที่สูงขึ้น ค่าหนี้สงสัยจะสูญที่เพิ่มสูงขึ้นจากการยกเลิกรายได้เข้าพื้นที่โครงการมาร์เก็ตเพลส รังสิต คลอง 1 กับบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ได้บอกเลิกสัญญาที่ทำไว้ในปี 2558 จำนวน 13.35 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ ในส่วนค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลง ได้แก่ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรที่จ่ายค่าตอบแทนและสวัสดิการต่างๆ ลดลง

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเท่ากับ 1,361.43 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 409.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.1 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 271.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.2 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงจากค่าธรรมเนียมโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง 146.95 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา ลดลง 106.77 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 138.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.9 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายบุคลากรลดลง ในส่วนของ ค่าใช้จ่ายดำเนินงานลดลง ได้แก่ ค่าที่ปรึกษา ค่าซ่อมแซมหลังปิดโครงการ สำหรับค่าหนี้สงสัยจะสูญก็ลดลงเช่นกัน เนื่องจากปี 2559 มีการยกเลิกการเข้าพื้นที่โครงการมาร์เก็ตเพลส รังสิต คลอง 1 ที่บริษัท สยาม ฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บอกลีก สัญญาที่ทำไว้ในปี 2558 จำนวน 13.35 ล้านบาท ส่วนในปี 2560 ไม่มีรายการ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเท่ากับ 1,673.28 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 311.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 มีสาเหตุมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 209.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.7 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ 61.85 ล้านบาท เป็นไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ส่วนค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณาเพิ่มขึ้น 21.57 ล้านบาท ค่านายหน้าสำหรับการขายโครงการลุมพินี สุวิทย์ เพชรบุรี-มักกะสัน และค่าพัฒนาแบรนด์เพิ่มขึ้น 112.46 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 102.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.9 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายบุคลากร ในส่วนของค่าใช้จ่ายดำเนินงานลดลงจากค่าใช้จ่ายเงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ลดลง เนื่องจากสามารถระบายสินค้าคงเหลือได้มากขึ้น

คำตอบแทนผู้บริหาร

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
คำตอบแทนผู้บริหาร	79.30	(61.4)	80.14	1.1	93.36	16.5

คำตอบแทนผู้บริหาร หมายถึง คำตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการ และผู้บริหาร 4 รายแรก รองจากผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายที่ 4 ทุกสาย ประกอบด้วยเงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส คำตอบแทนพิเศษ ค่าน้ำมัน ค่าโทรศัพท์

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีคำตอบแทนผู้บริหารเท่ากับ 79.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 ของรายได้รวมลดลง 126.36 ล้านบาท จากปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 61.4 สาเหตุเกิดจากอัตราการจ่ายโบนัสผู้บริหารลดลงเหลืออยู่ที่ 3-4 เดือน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีคำตอบแทนผู้บริหารเท่ากับ 80.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.84 ล้านบาท จากปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.1

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีคำตอบแทนผู้บริหารเท่ากับ 93.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้น 13.22 ล้านบาท จากปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.5 สาเหตุเกิดจากการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพิ่มขึ้น

คำตอบแทนกรรมการ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
คำตอบแทนกรรมการ	16.53	(36.0)	16.01	(3.1)	16.43	2.6

สำหรับคำตอบแทนกรรมการกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่ากับอัตราการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของเงินปันผลจ่ายผู้ถือหุ้น ยกเว้นในปี 2561 ที่อัตราการจ่ายคำตอบแทนกรรมการต่ำกว่าอัตราของเงินปันผลจ่ายผู้ถือหุ้นตามข้อเสนอของคณะกรรมการที่นำเสนอในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2561

ต้นทุนทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ต้นทุนทางการเงิน	5.73	(49.1)	2.73	(52.4)	2.74	0.4

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 5.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของรายได้รวมลดลง 5.52 ล้านบาท จากปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 49.1 เนื่องจากมีภาระเงินกู้ลดลงและบริษัทยังคงนโยบายด้านการเงินในการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 2.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.03 ของรายได้รวมลดลง 3.00 ล้านบาท จากปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 52.4 เนื่องจากบริษัทยังคงนโยบายด้านการเงินในการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,610.00 ล้านบาท เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 2.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้น 0.01 ล้านบาท จากปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 เนื่องจากบริษัทได้ขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	560.57	(20.7)	300.02	(46.5)	369.50	23.2

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2559 เท่ากับ 560.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 ของรายได้รวมลดลง 146.66 ล้านบาท จากปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 20.7 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของปี 2559 เท่ากับปี 2558 และปี 2557 คือ ร้อยละ 20

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2560 เท่ากับ 300.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ของรายได้รวมลดลง 260.55 ล้านบาท จากปีก่อน หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 46.5 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของปี 2560 เท่ากับปี 2559 คือ ร้อยละ 20

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2561 เท่ากับ 369.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้น 69.48 ล้านบาท จากปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 23.2 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของปี 2561 เท่ากับปี 2560 คือ ร้อยละ 20

กำไรสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
รายได้รวม	14,650.64	(12.1)	9,655.14	(34.1)	11,301.89	17.1
กำไรสุทธิสำหรับปี	2,176.30	(9.8)	1,059.09	(51.3)	1,373.13	29.7
กำไรสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,176.23	(9.8)	1,062.32	(51.2)	1,367.27	28.7

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 เท่ากับ 2,176.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.9 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 237.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.8 จากปีก่อน คิดเป็นกำไรสุทธิเท่ากับ 1.47 บาทต่อหุ้น

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 เท่ากับ 1,062.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.0 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปีก่อนเท่ากับ 1,113.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.2 จากปีก่อน คิดเป็นกำไรสุทธิเท่ากับ 0.72 บาทต่อหุ้น ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2561 เท่ากับ 1,367.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.1 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 304.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.7 จากปีก่อน คิดเป็นกำไรสุทธิเท่ากับ 0.93 บาทต่อหุ้น ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	591.21	(22.0)	356.46	(39.7)	387.72	8.8
เงินลงทุนชั่วคราว	30.27	100.0	109.54	261.9	34.10	(68.9)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	225.58	61.2	443.61	96.7	401.67	(9.5)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	85.98	100.0	34.00	(60.5)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	6,645.33	(37.9)	11,469.21	72.6	9,243.16	(19.4)
สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ	8,510.52	52.3	5,495.63	(35.4)	7,684.91	39.8
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16,002.91	(6.9)	17,960.43	12.2	17,785.56	(1.0)
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	24.66	100.0
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	22.96	19.0	28.43	23.8	24.66	(13.3)
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	498.36	(11.6)	932.58	87.1	943.10	1.1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,226.86	4.9	1,254.65	2.3	1,624.88	29.5
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	254.78	(5.4)	252.38	(0.9)	257.97	2.2
ค่าความนิยม	-	-	32.76	100.0	32.76	0.0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24.74	(5.7)	19.78	(20.0)	17.35	(12.3)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	148.79	(2.0)	135.94	(8.6)	143.29	5.4
สิทธิการเช่า	198.28	444.0	191.42	(3.5)	201.65	5.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	180.24	(8.9)	198.36	10.1	194.31	(2.0)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,555.01	4.9	3,046.30	19.2	3,464.65	13.7
รวมสินทรัพย์	18,557.92	(5.4)	21,006.73	13.2	21,250.21	1.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 18,557.92 ล้านบาท ลดลง 1,067.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.4 จากสิ้นปี 2558 โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 167.03 ล้านบาท ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างลดลง 4,057.85 ล้านบาท เนื่องจากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2559 มีจำนวน 14 โครงการ ในขณะที่ปี 2558 มีโครงการที่แล้วเสร็จ 11 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในปี 2559 มีการจ่ายค่าก่อสร้างไปน้อยกว่าปี 2558 สำหรับที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ลดลง 65.42 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2559 บริษัทได้ออนที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาของโครงการลุมพินี พาร์คปิ่น ชะอำ 2 ไปเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้น 2,921.14 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 21,006.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,448.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 จากสิ้นปี 2559 โดยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 218.03 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนการขายจ่ายล่วงหน้า ส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง เพิ่มขึ้น 4,823.88 ล้านบาท เป็นการซื้อที่ดินพัฒนาเพิ่มในปี 2560 จำนวน 5 โครงการ และต้นทุนโครงการการพัฒนาเพิ่มขึ้น 434.22 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างที่มีการชะลอโครงการไปเป็นที่ดินและต้นทุนการพัฒนาในส่วนของสินค้าคงเหลือลดลง 3,014.89 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 21,250.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 243.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 จากสิ้นปี 2561 โดยมีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 2,189.28 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 370.23 ล้านบาท ส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างลดลง 2,226.05 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 41.94 ล้านบาท และเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 51.99 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 591.21 ล้านบาท 356.46 ล้านบาท และ 387.72 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว หมายถึง เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินที่ออกโดยสถาบันการเงินที่มีอายุคงเหลือเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี หรือที่มีวันที่ถึงกำหนดภายใน 3 เดือน แต่มีความตั้งใจจะถือต่อไปในรูปแบบเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินธนาคาร TISCO จำนวน 30.27 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) และบริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินธนาคาร ICBC จำนวน 45.54 ล้านบาท ระยะเวลา 149 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.45 และจำนวน 64 ล้านบาท ระยะเวลา 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินธนาคาร ICBC จำนวน 30.10 ล้านบาท และจำนวน 4 ล้านบาท ระยะเวลา 123 วัน และ 116 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.40 และร้อยละ 1.45

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 225.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 85.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.2 มาจากเงินมัดจำค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น 64.50 ล้านบาท อีกสาเหตุที่เพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางจ่ายล่วงหน้า เพิ่มขึ้น 14.28 ล้านบาท และมีการจัดประเภทสิทธิการเช่าที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปีจำนวน 6.84 ล้านบาท มาไว้ในส่วนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นอีกด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 443.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 218.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.7 มาจากค่าตอบแทนการขายจ่ายล่วงหน้าของโครงการลุมพินี สวิต เพชรบุรี-มักกะสัน ซึ่งบริษัทจะขายไปในอัตรา ร้อยละ 80 ของค่าตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาเมื่อมีการทำสัญญาจองซื้อ คิดเป็นเงินที่จ่ายล่วงหน้าไป 209.52 ล้านบาท ส่วนอีกร้อยละ 20 จะจ่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 401.67 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 41.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.5 ลดลงจากค่าตอบแทนการขายจ่ายล่วงหน้า ซึ่งบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจึงถือเป็นรายการจ่ายของรอบบัญชี

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด (บริษัทร่วม) จำนวน 86.0 ล้านบาท โดยหักส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย คงเหลือเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจำนวน 85.98 ล้านบาท โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี จ่ายคืนเมื่อทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด (บริษัทร่วม) จำนวน 34.0 ล้านบาท โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี จ่ายคืนเมื่อทวงถาม

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 6,645.33 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 4,057.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.9 เนื่องจากปิดต้นทุนโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2559 จำนวน 14 โครงการ ในขณะที่ปี 2558 ปิดต้นทุน 11 โครงการ อีกเหตุผลหนึ่งเกิดจากโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2559 มีเม็ดเงินที่บริษัทจ่ายค่าก่อสร้างไปน้อยกว่าปี 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 11,469.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 4,823.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.6 เนื่องจากมีการซื้อที่ดินนำมาพัฒนาเพิ่มในปี 2560 จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร-งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. 2) ลุมพินี พาร์ค พหล 32 และ 3) ลุมพินี พระราม 3-ริเวอร์โรน 4) ลุมพินี เฟลส รัชดา-สาธุ 5) ลุมพินี วิภาวดี 3 และรอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก 2 แปลง ได้แก่ 1) ที่ดินแถวสุขสวัสดิ์ 2) ที่ดินแถวสุทธิสาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 9,243.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,226.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.4 เนื่องจากมีการส่งมอบโครงการในปี 2561 จำนวน 9 โครงการ และมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเพิ่มในปี 2561 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการลุมพินี วิลล สุขสวัสดิ์-พระราม 2 2) โครงการลุมพินี ซีเล็คเต็ด สุทธิสาร-สะพานควาย 3) โครงการลุมพินี วิลล สุขุมวิท 76-บริง สเตชั่น (2) 4) ลุมพินี พาร์ค บรมราชชนนี สิรินคร 5) ลุมพินี มิกซ์ นราธิวาส-รัชดา 6) ลุมพินี วิลล พัฒนาการ-ศรีนครินทร์ และรอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก 1 แปลง คือ ที่ดินแถวเตาปูน

สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือจำนวน 8,510.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2,921.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือ จำนวน 5,495.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 3,014.89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.4 เนื่องจากบริษัทกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ระยะสั้นเพื่อระบายสินค้าพร้อมอยู่ และบริษัทสามารถทำได้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือจำนวน 7,684.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2,189.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.8 เนื่องจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปีจำนวน 2 โครงการ

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 24.66 ล้านบาท ได้มีการร่วมทุนจัดตั้ง บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 ของทุนที่จดทะเบียน วัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารโครงการพักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

เงินลงทุนระยะยาวอื่น

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินลงทุนระยะยาวอื่นจำนวน 22.96 ล้านบาท 28.43 ล้านบาท และ 24.66 ล้านบาท ซึ่งเงินลงทุนระยะยาวอื่นในที่นี้หมายถึง เงินลงทุนในกองทุนเปิดทีสโก้ อีเอสจี เพื่อสังคม โดยบริษัทจะต้องถือหุ้นวงลงทุนของกองทุนไม่น้อยกว่า 5 ปีปฏิทิน ซึ่งเงินลงทุนดังกล่าวบริษัทถือเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย ต้องแสดงด้วยมูลค่าตลาด ผลต่างของราคาจะแสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ผ่านกำไรสะสม)

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 498.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 65.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.6 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทได้โอนที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาของโครงการ ลุมพินี พาร์คปิ่น ชะอำ 2 ไปเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง บริษัทย่อยได้โอนที่ดินที่บางส่วนของโครงการบ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ สุขสวัสดิ์-พระราม 2 ซึ่งเป็นพื้นที่รอการขายในอนาคตไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาจำนวน 932.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 434.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.1 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทได้โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างของโครงการลุมพินี หัวหิน ซอย 7 และโครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 113 ที่มีการชะลอโครงการมาเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาจำนวน 943.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 10.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 เนื่องจากในปี 2561 บริษัทได้โอนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างด้านหน้าโครงการลุมพินี ซีวีวี ชะอำ มาเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,226.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 57.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เกิดจากในปี 2559 บริษัทมีเพียงการโอนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,254.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 27.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เกิดจากในปี 2560 บริษัทมีเพียงการโอนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,624.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 370.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.5 เกิดจากในปี 2561 บริษัทมีเพียงการโอนโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รัชสิด-คลอง 1 (เฟส 3) ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 254.78 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 14.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.4 จากปี 2558 มาจากบริษัทซื้อทรัพย์สินใช้งานในกิจการเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนที่ลดลงเกิดจากค่าเสื่อมราคาประจำปี เมื่อสุทธิกันแล้ว ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง 14.48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 252.38 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 2.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.9 จากปี 2559 มาจากซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้งานเพิ่มขึ้น และลดลงจากค่าเสื่อมราคาประจำปี เมื่อสุทธิกันแล้ว ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลงจำนวน 2.40 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินอาคารและอุปกรณ์จำนวน 257.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 5.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 จากปี 2560 และในปี 2561 มีการขายรถยนต์ที่ใช้ในกิจการ 8 คัน และซื้อรถยนต์เพื่อใช้ทดแทนของเดิม จำนวน 8 คัน มูลค่าหักกลบกกันแล้วมีผลให้มูลค่ารถยนต์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 12.34 ล้านบาท ส่วนที่ลดลงเกิดจากค่าเสื่อมราคาประจำปี เมื่อสุทธิกันแล้ว ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 5.59 ล้านบาท

ค่าความนิยม

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2560 บริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อย) ทำการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ลุมพินี วิสโดม แอนด์ โซลูชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยบริษัทดังกล่าวดำเนินธุรกิจที่ปรึกษาและบริหารงานก่อสร้าง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการขยายฐานธุรกิจ โดยบริษัท ลุมพินี โปรเจค มาเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ได้ชำระเงินค่าซื้อกิจการจำนวน 40 ล้านบาท โดยมีราคาซื้อสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมรายบัญชีของสินทรัพย์ ณ วันซื้อจำนวน 32.76 ล้านบาท แสดงไว้เป็นค่าความนิยมในงบการเงินรวม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 24.74 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 1.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.7 จากปี 2558 เพิ่มขึ้นจากซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้งาน และลดลงจากค่าเสื่อมราคา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 19.78 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 4.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.0 จากปี 2559 เพิ่มขึ้นจากซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้งาน และลดลงจากค่าเสื่อมราคา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 17.35 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 2.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.3 จากปี 2560 เพิ่มขึ้นจากซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้งาน และลดลงจากค่าเสื่อมราคา

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 กำหนดให้บริษัทต้องคำนวณและรับรู้ยอดของภาษีเงินได้ที่เกิดจากความแตกต่างของกำไรทางบัญชี กับทางภาษีอากรไว้ในงบการเงินด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 148.79 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 3.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.0 จากปี 2558 โดยทรัพย์สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 148.79 ล้านบาท ประกอบด้วย

- เงินมัดจำลูกค้าเช่าและบริการ	2.55	ล้านบาท
- ค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์	78.33	ล้านบาท
- สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	46.32	ล้านบาท
- ประมาณการค่าใช้จ่าย	21.83	ล้านบาท
- สัญญาเช่าการเงิน	0.93	ล้านบาท
- อื่นๆ	(1.18)	ล้านบาท
	<u>148.79</u>	ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 135.94 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 12.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.6 จากปี 2559 โดยทรัพย์สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 135.94 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์	76.98	ล้านบาท
- สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	50.47	ล้านบาท
- ประมาณการค่าใช้จ่าย	8.32	ล้านบาท
- สัญญาเช่าการเงิน	0.85	ล้านบาท
- อื่นๆ	(0.67)	ล้านบาท
	<u>135.94</u>	ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 143.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 7.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากปี 2560 โดยทรัพย์สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 143.29 ล้านบาท ประกอบด้วย

- ค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์	77.73	ล้านบาท
- สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	54.82	ล้านบาท
- ประมาณการค่าใช้จ่าย	8.21	ล้านบาท
- สัญญาเช่าการเงิน	0.45	ล้านบาท
- อื่นๆ	<u>2.08</u>	ล้านบาท
	<u>143.29</u>	ล้านบาท

สิทธิการเช่า

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) เพื่อก่อสร้างอาคารพักอาศัยให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเสร็จสมบูรณ์หรือไม่เกิน 2 ปี แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน และผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินให้กับบริษัทเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2558 โดยบริษัทมีสิทธิขอต่อสัญญาเช่าได้อีกสองคราวๆ ละ 30 ปี โดยแจ้งความประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 25 และปีที่ 55 รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ในปีที่ 28 และปีที่ 58 ซึ่งทั้ง 2 ฝ่าย ต้องจ้างผู้ประเมินอิสระฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่เช่าตามราคาตลาด (Market Value) และมูลค่าค่าเช่าที่เหมาะสม โดยบริษัทได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันทำสัญญาเช่าแล้ว โดยบริษัทถือเป็นเงินมัดจำค่าสิทธิการเช่าทั้งจำนวน ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าข้างต้น กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีโดยปราศจากภาระติดพันใดๆ และบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

ในปี 2559 บริษัทได้ทำการก่อสร้างอาคารพักอาศัยที่ บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แล้วเสร็จพร้อมให้เช่าช่วงโดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 22 ธันวาคม 2589

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่าสิทธิการเช่าสุทธิ 205.13 ล้านบาท หักค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า 6.86 ล้านบาท หักจัดประเภทสิทธิการเช่าจ่ายล่วงหน้าที่ยังครบกำหนดภายในหนึ่งปีมูลค่า 6.84 ล้านบาท (แสดงตัวเลขรวมอยู่ที่ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น) คงเหลือสิทธิการเช่า ณ สิ้นงวด จำนวน 191.42 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีมูลค่าสิทธิการเช่าสุทธิ 216.60 ล้านบาท หักค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า 7.47 ล้านบาท หักจัดประเภทสิทธิการเช่าจ่ายล่วงหน้าที่ยังครบกำหนดภายในหนึ่งปีมูลค่า 7.47 ล้านบาท (แสดงตัวเลขรวมอยู่ที่ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น) คงเหลือสิทธิการเช่า ณ สิ้นงวดจำนวน 201.65 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 180.24 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 17.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.9 มาจากในปี 2559 บริษัทขณะคดีฟ้องร้องที่ดินจึงได้รับชำระหนี้ ส่งผลทำให้ลูกหนี้มีมูลค่าลดลง 63.70 ล้านบาท มีเงินกองทุนเพิ่มขึ้นตามสินค้าคงเหลือที่เหลือสูงขึ้นจำนวน 33.21 ล้านบาท และเครดิตภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่อยู่ระหว่างขอคืนภาษีหัก ณ ที่จ่ายของปี 2556-2559 โดยเพิ่มจากปี 2558 อยู่จำนวน 12.80 ล้านบาท เมื่อสุทธิกันแล้ว สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 17.69 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 198.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 18.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 มาจากเงินประกันการใช้ไฟฟ้าและเงินประกันอื่นๆ ลดลง 2.03 ล้านบาท เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 39.49 ล้านบาท เงินกองทุนลดลงตามสินค้าคงเหลือที่ลดลงจำนวน 9.94 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่นิติบุคคลอาคารชุดลดลง 6.71 ล้านบาท และเครดิตภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่อยู่ระหว่างขอคืนของปี 2556-2558 ได้รับคืนมาจำนวน 18.58 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากเครดิตภาษีของปี 2560 ที่ใช้ไม่หมด 15.88 ล้านบาท เมื่อสุทธิกันแล้ว สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 18.12 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 194.31 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 4.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.0 มาจากเงินประกันการใช้ไฟฟ้าและเงินประกันอื่นๆ เพิ่มขึ้น 3.25 ล้านบาท เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกันลดลงจำนวน 20.11 ล้านบาท เงินกองทุนลดลงตามสินค้าคงเหลือที่ลดลงจำนวน 3.64 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่นิติบุคคลอาคารชุดลดลง 2.46 ล้านบาท และเครดิตภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้นจากเครดิตภาษีของปี 2561 ที่ใช้ไม่หมด 19.01 ล้านบาท เมื่อสุทธิกันแล้ว สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงจำนวน 4.05 ล้านบาท

หนี้สิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,575.92	(10.6)	4,073.96	58.2	2,629.16	(35.5)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,257.91	(46.2)	1,780.38	41.5	2,289.53	28.6
เงินกู้ยืมและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระ ใน 1 ปี	607.33	1,068.4	395.31	(34.9)	616.92	56.1
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	98.37	(70.0)	90.25	(8.3)	152.71	69.2
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,539.53	(19.0)	6,339.90	39.7	5,688.32	(10.3)
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	196.04	100.0	285.51	45.6	281.77	(1.3)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12.73	(25.5)	8.86	(30.4)	15.23	71.9
เงินกู้ยืมระยะยาว	112.78	(91.6)	34.66	(69.3)	9.16	(73.6)
หุ้นกู้	1,000.00	17.6	1,610.00	61.0	1,980.00	23.0
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	231.62	29.7	252.44	9.0	274.36	8.7
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	54.58	0.2	61.55	12.8	66.73	8.4
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,607.75	(34.2)	2,253.02	40.1	2,627.25	16.6
รวมหนี้สิน	6,147.28	(23.6)	8,592.92	39.8	8,315.57	(3.2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 6,147.28 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 1,896.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.6 โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมลดลงจำนวน 829.64 ล้านบาท เนื่องจากปี 2559 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 8,592.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,445.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.8 โดยในระหว่างปี 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,817.90 ล้านบาท เนื่องจากปี 2560 บริษัทมีการลงทุนในโครงการระหว่างก่อสร้างมากกว่าปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมเป็นจำนวน 8,315.57 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 277.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.2 โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมลดลงจำนวน 878.69 ล้านบาท เนื่องจากปี 2561 บริษัทมีส่งมอบโครงการระหว่างก่อสร้างมากกว่าปี 2560

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 2,575.92 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 305.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.6 โดยในระหว่างปี 2559 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มอีกจำนวน 150 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทำให้สิ้นปี 2559 มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 4,073.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,498.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.2 เป็นการกู้ยืมเพื่อนำเงินมาลงทุนในโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 2,629.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,444.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.5 เป็นการกู้ยืมเพื่อนำเงินมาลงทุนในโครงการระหว่างก่อสร้าง

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นจำนวน 1,257.91 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,082.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.2 ประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้าลดลง 249.96 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายค่าก่อสร้างมากกว่าปีก่อน เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 707.15 ล้านบาท เงินประกันผลงานก่อสร้างลดลง 114.61 เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินประกันผลงานการก่อสร้างของโครงการที่สร้างเสร็จในปี 2558 ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง 53.75 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นจำนวน 1,780.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 522.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.5 โดยส่วนใหญ่เป็นเงินค้ำประกันจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 625.70 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเป็นจำนวน 2,289.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 509.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.6 เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 229.94 ล้านบาท เงินผ่อนชำระค่างวดจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 179.08 ล้านบาท และเงินทอนรับลูกค้าที่รอส่งให้นิติบุคคลอาคารชุดช่วงสิ้นปี

เงินกู้ยืมและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในปี 1 ปี เป็นจำนวน 607.33 ล้านบาท และ 395.31 ล้านบาท และ 616.92 ล้านบาท ตามลำดับ ได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหนี้สินจากสัญญาเช่าการเงิน (รถยนต์ และเครื่องถ่ายเอกสาร) ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เป็นจำนวน 98.37 ล้านบาท และ 90.25 ล้านบาท และจำนวน 152.71 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นไปตามสัดส่วนของรายได้ในแต่ละปี

รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เป็นจำนวน 196.04 ล้านบาท และ 285.51 ล้านบาท และ 281.77 ล้านบาท เกิดจากเงินรับล่วงหน้าจากการมูลค่าส่วนที่เหลือจากการทยอยตัดรับรู้รายได้ค่าเช่าของโครงการลุมพินี เฟสพระราม 4-รัชดาภิเษก

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวน 12.73 ล้านบาท และ 8.86 ล้านบาท และจำนวน 15.23 ล้านบาท ตามลำดับ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าการเงิน (รถยนต์ และเครื่องถ่ายเอกสาร) ส่วนที่สูญจากหนี้สินจากสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี

เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นจำนวน 112.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,229.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 91.6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นจำนวน 34.66 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 78.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นจำนวน 9.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 25.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 73.6

หุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,000 ล้านบาท 1,610 ล้านบาท และ 1,980 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้เป็นแนวทางที่ช่วยให้บริษัทลดต้นทุนทางการเงินได้

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานภายหลังการเลิกจ้างเป็นจำนวน 231.62 ล้านบาท และจำนวน 252.44 ล้านบาท และ 274.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดยประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งเป็นไปตามอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเป็นจำนวน 54.58 ล้านบาท 61.55 ล้านบาท และ 66.73 ล้านบาท ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2560	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ	2561	เพิ่ม (ลด) ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น	1,475.70	-	1,475.70	-	1,475.70	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	441.81	-	441.81	-	441.81	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืน	39.06	-	39.06	-	39.06	-
หุ้นทุนซื้อคืน	-	-	-	-	(37.68)	100.0
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	-	-	15.46	100.0	15.46	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	148.00	-	148.00	-	148.00	-
จัดสรรแล้ว - สำรองหุ้นที่บริษัทซื้อคืน	-	-	-	-	37.68	100.0
ยังไม่จัดสรรแล้ว	10,303.60	8.7	10,259.18	(0.4)	10,777.17	5.0
องค์ประกอบอื่นของส่วนทุน-กำไร (ขาดทุน)	2.36	(437.1)	6.75	186.0	3.73	(44.7)
วัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย						
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	12,410.53	7.2	12,385.96	(0.2)	12,900.93	4.2
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.10	100.0	27.85	27,750.0	33.71	21.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,410.63	7.2	12,413.81	0.0	12,934.64	4.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,410.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 829.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัท โดยมีกำไรสุทธิ 2,176.30 ล้านบาท และระหว่างปี 2559 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,328.08 ล้านบาท และปรับปรุงเพิ่มจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 3.06 ล้านบาท และปรับปรุงผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย จำนวน 21.90 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 0.50 ต่อ 1 เท่า ลดลงจากอัตรา 0.69 ต่อ 1 เท่า ณ สิ้นปี 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,413.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัท โดยมีกำไรสุทธิ 1,059.09 ล้านบาท และระหว่างปี 2560 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 1,106.75 ล้านบาท ปรับปรุงเพิ่มจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 4.38 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นด้วยกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 15.46 ล้านบาท และส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลงทุนเพิ่มจำนวน 31.0 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 เท่ากับ 0.69 ต่อ 1 เท่า เพิ่มขึ้นจากอัตรา 0.50 ต่อ 1 เท่า ณ สิ้นปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 12,934.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 520.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเพิ่มขึ้นของส่วนนี้มาจากผลการดำเนินงานของบริษัท โดยมีกำไรสุทธิ 1,373.13 ล้านบาท และระหว่างปี 2561 มีการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นจำนวน 811.61 ล้านบาท ปรับปรุงลดลงจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 3.01 ล้านบาท และลดลงจากการซื้อหุ้นคืน 37.68 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 0.64 ต่อ 1 เท่า ลดลงจากอัตรา 0.69 ต่อ 1 เท่า ณ สิ้นปี 2560 อัตราการจ่ายเงินปันผลใน ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับร้อยละ 61.03 ร้อยละ 69.46 และ ร้อยละ 64.52 ตามลำดับ ซึ่งอัตราการจ่าย

เงินปันผลของบริษัทยังเป็นไปตามนโยบาย คือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินงานส่วนที่เหลือไปใช้ในการขยายการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 167.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.03 เนื่องจากการส่งมอบห้องชุดโอนกรรมสิทธิ์น้อยกว่าปีก่อน และมีการใช้เงินเพื่อวางมัดจำเพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนา และมีการชำระค่าก่อสร้างมากกว่าปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 234.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.7 เนื่องจากการส่งมอบห้องชุดโอนกรรมสิทธิ์น้อยกว่าปีก่อน และมีการใช้เงินเพื่อชำระค่าก่อสร้างมากกว่าปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 31.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เนื่องจากการส่งมอบห้องชุดโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าปีก่อน และมีการใช้เงินเพื่อชำระค่าก่อสร้างมากกว่าปีก่อน

นโยบายบัญชีที่สำคัญ

1. การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- 1.1 รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกิจการไม่เกี่ยวข้องในการบริหาร หรือควบคุมสินค้าที่ขายไปแล้ว ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 1.2 รายได้จากการให้เช่าช่วงของสัญญาดำเนินงาน รับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาในสัญญาเช่า
- 1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง
- 1.4 รายได้จากการให้บริการ จะรับรู้เป็นรายได้เมื่อการให้บริการเสร็จสิ้นลง
- 1.5 รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง
- 1.6 บริษัทคำนวณต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุดพักอาศัย ตามเกณฑ์พื้นที่และตามเกณฑ์ราคาขาย

2. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินที่ถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในตั๋วแลกเงินที่ออกโดยสถาบันการเงินที่มีอายุคงเหลือเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี หรือที่มีวันที่ถึงกำหนดภายใน 3 เดือน แต่มีความตั้งใจจะถือต่อไปในรูปแบบเดิม ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญโดยประมาณจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้ และอาศัยประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์

5. ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วยที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้ามาเป็นต้นทุน เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

6. สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ประกอบด้วยอาคารห้องชุดและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จ ในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ บริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในการเงินเฉพาะกิจการ แสดงไว้โดยวิธีราคาทุน (Cost Method) หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และเงินลงทุนในบริษัทร่วมในการเงินรวม แสดงไว้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

8. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

เงินลงทุนระยะยาว หมายถึง เงินลงทุนกองทุนรวมตราสารแห่งทุน ซึ่งบริษัทถือเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในงบการเงิน แสดงเป็นกำไรและขาดทุนจากการรับรู้มูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น

9. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

หมายถึง ที่ดินและต้นทุนโครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยแสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุน ประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและต้นทุนโครงการ รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนา และหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

10. สิทธิการเช่า

บริษัทตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาการเช่าที่ระบุในสัญญาเช่าจำนวน 30 ปี

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน / ค่าเสื่อมราคา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราดังนี้

	จำนวนปี
อาคารชุด (สำนักงานและที่อยู่อาศัย) และลานจอดรถ	40
ค่าตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์ในอาคารชุด	5 - 10

12. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ / ค่าเสื่อมราคา

- ที่ดิน แสดงไว้ในราคาทุน
- อาคาร และอุปกรณ์ แสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงในอัตราดังนี้

	จำนวนปี
อาคารชุด - สำนักงาน	40
ค่าตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	10
เครื่องคอมพิวเตอร์	5
ยานพาหนะ	5

13. ค่าความนิยม

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี หรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

บริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และบริษัทจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี บริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าได้ในอนาคต

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น บริษัทและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่าย และวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไร หรือขาดทุน ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

	จำนวนปี
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5

15. การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุน ที่ดิน และต้นทุนโครงการรอการพัฒนา และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่างๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า และจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

16. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่างๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าในแต่ละงวด

17. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

รายการเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชี ประกอบด้วยภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน และภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

17.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลงวดปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละงวดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

17.2 ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมด หรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

18. ประเมินการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้การประมาณการรายการบัญชีบางรายการ ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงในภายหลังจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว (หมายเหตุ 21.2) การประมาณการในเรื่องอื่นๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

19. ประเมินการหนี้สิน

บริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมาย หรือจากการอนุমানอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมด หรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทจะรับรู้รายจ่ายได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก แต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

20. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างปี

21. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และผลประโยชน์ของพนักงาน

21.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

21.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงานหลังการเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทย มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงานได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปีได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน การเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงานในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างที่ทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าอัตราสุดท้าย 400 วัน อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ดังกล่าวอยู่ระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษาดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ เมื่อมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย

14.2 ปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในอนาคต

-ไม่มี-

14.3 การกู้ยืมเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	สัดส่วน ร้อยละ	อัตราดอกเบี้ย เฉลี่ยร้อยละ	หลักประกัน
เงินกู้ยืม สถาบันการเงิน	2,573.74	49.36	3.54%	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ตัวแลกเงิน	50.00	0.96	2.85%	ไม่มีหลักประกัน
หุ้นกู้	2,590.00	49.68	3.78%	ไม่มีหลักประกัน
รวม	5,213.74	100.00	3.65%	

14.4 รายการเงินฝากของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทมีเงินสดและเงินฝากกับสถาบันการเงิน จำนวนเงินทั้งสิ้น 387.72 ล้านบาท