

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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. 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลง

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและ

งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงิน

เฉพาะกิจการของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท

แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดย

สภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1) การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่างๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการบันทึกบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

2) การแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.6 และข้อ 7 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 9,429.68 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 9,089.96 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งโครงการบางโครงการของบริษัทเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่มีจำนวนยูนิตมากอาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นในการให้สินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ส่งผลให้การแสดงมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การตั้งราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้เกิดการขายในอนาคต ซึ่งข้อสมมุติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลต่อการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของสินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่เราคาดว่าจะขายในอนาคต
- เปรียบเทียบราคาขายของบริษัทฯ กับราคาขายของคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงในอดีตของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

3) การแสดงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.11 และข้อ 10 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 1,928.08 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 1,985.61 ล้านบาท) ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่เราคาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของแต่ละหน่วย
- วิเคราะห์และสุ่มทดสอบอัตราผลตอบแทนที่เราคาดว่าจะได้รับว่าจะครอบคลุมมูลค่าที่เราคาดว่าจะได้รับหรือไม่
- ประเมินความรู้ ความสามารถความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง

ผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

สรุปข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2556
สินทรัพย์							
สินทรัพย์รวม	23,473.35	21,250.21	21,006.73	18,557.92	19,625.30	19,783.69	17,420.19
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,614.33	9,243.16	11,469.21	6,645.33	10,703.18	11,521.76	11,202.88
สินค้าคงเหลือ	9,429.68	7,684.91	5,495.63	8,510.52	5,589.38	4,956.59	3,500.00
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	648.74	943.10	932.58	498.36	563.78	517.87	414.19
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,928.09	1,624.88	1,254.65	1,226.86	1,169.71	975.26	550.40

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,475.64	3,246.08	4,469.27	3,183.25	2,933.57	4,986.45	5,148.27
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,148.00	1,989.16	1,644.66	1,112.78	2,192.10	1,571.79	125.52
หนี้สินรวม	10,314.25	8,315.57	8,592.92	6,147.28	8,044.05	9,375.31	7,794.38
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,475.70	1,475.70	1,475.70	1,475.70	1,475.70	1,475.70	1,475.70
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,159.10	12,934.64	12,413.81	12,410.63	11,581.25	10,408.38	9,625.80

ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม	10,034.06	11,301.82	9,654.88	14,650.64	16,673.64	12,959.92	14,400.50
รายได้จากการขาย	8,717.30	10,187.25	8,719.77	13,855.41	15,981.26	12,321.09	13,871.09
ต้นทุนขาย	5,954.24	7,059.97	6,238.95	9,519.40	11,010.49	8,315.37	9,312.68
กำไรขั้นต้นจากการขาย	2,763.06	3,127.28	2,480.82	4,336.00	4,970.77	4,005.73	4,558.41
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,256.04	1,367.27	1,062.32	2,176.23	2,413.40	2,021.42	2,328.58

อัตราส่วนทางการเงิน

* มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	8.92	8.77	8.41	8.41	7.85	7.05	6.52
* กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.86	0.93	0.72	1.47	1.64	1.37	1.58
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม(%)	12.51	12.11	11.00	14.85	14.47	15.60	16.17
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	9.63	10.79	8.56	18.14	21.95	20.18	25.72
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	5.62	6.47	5.37	11.40	12.25	10.87	14.81
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.60	0.60	0.90	0.90	1.90	0.80	0.84

* คิดจากจำนวนหุ้นสามัญ

** รวบรวมการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

หมายเหตุ : 1) เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

2) รายได้รวม หมายถึง รายได้ซึ่งรวมส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วม

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.2	501,301,887.79	387,716,465.66	374,405,343.72
เงินลงทุนชั่วคราว	3.3	-	34,102,812.02	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3.4, 5	326,164,562.86	401,670,600.29	192,665,360.44
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8.2	69,000,000.00	34,000,000.00	725,000,000.00
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	3.5, 6.1	9,614,331,892.93	9,243,155,880.99	7,817,346,909.33
สินค้าสำเร็จรูปคงเหลือ	3.6, 7	9,429,682,923.41	7,684,910,751.67	9,089,959,656.01
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		19,940,481,266.99	17,785,556,510.63	18,199,377,269.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	3.7, 8.3	68,320,469.57	24,661,435.00	598,435,437.15
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	3.8, 9	21,680,800.00	24,662,400.00	21,680,800.00
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	3.9, 6.2	648,735,605.66	943,101,706.94	614,330,514.29
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3.11, 10	1,928,086,452.10	1,624,881,703.75	1,985,610,096.12
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3.12, 11	285,957,874.04	257,974,784.82	159,757,363.07
ค่าความนิยม	3.13	32,763,266.27	32,763,266.27	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3.14, 12	11,509,505.91	17,348,865.01	8,691,841.12
สิทธิการเช่า	3.10, 13	194,162,892.90	201,654,313.74	194,162,892.90
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	3.17, 14	152,385,853.60	143,292,724.58	110,348,837.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		56,551,824.33	58,899,771.70	-
อื่น ๆ		132,711,852.75	135,409,108.45	91,795,284.65
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,532,866,397.13	3,464,650,080.26	3,784,813,066.44
รวมสินทรัพย์		23,473,347,664.12	21,250,206,590.89	21,984,190,335.94

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	15	3,468,423,284.82	2,629,157,087.84	3,076,297,784.82	2,294,586,699.84
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	1,844,867,002.15	2,289,535,507.89	1,623,756,467.68	2,078,351,997.64
เงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8.5	-	-	263,800,000.00	148,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน					
ที่สิ่งกำหนดชำระภายใน 1 ปี	17	7,214,344.53	616,919,888.82	6,594,639.04	616,398,986.61
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		123,804,001.00	152,707,387.14	118,757,634.64	137,910,459.42
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,444,308,632.50	5,688,319,871.69	5,089,206,526.18	5,275,248,143.51
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	18	271,299,968.66	281,767,582.90	271,299,968.66	281,767,582.90
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.16, 19	17,377,250.76	15,225,925.38	15,799,602.01	13,979,892.23
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	-	9,159,900.00	-	-
หุ้นกู้	21	4,148,000,000.00	1,980,000,000.00	4,148,000,000.00	1,980,000,000.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	3.21.2, 22	363,174,870.00	274,361,082.00	123,238,621.00	94,257,960.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		34,611,261.07	31,039,757.08	34,294,857.07	30,723,353.08
อื่น ๆ		35,476,426.52	35,694,981.31	26,188,669.28	26,260,240.44
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,869,939,777.01	2,627,249,228.67	4,618,821,718.02	2,426,989,028.65
รวมหนี้สิน		10,314,248,409.51	8,315,569,100.36	9,708,028,244.20	7,702,237,172.16

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ จำนวน 1,475,698,768 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,475,698,768.00	1,475,698,768.00	1,475,698,768.00	1,475,698,768.00	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ จำนวน 1,475,698,768 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท		1,475,698,768.00	1,475,698,768.00	1,475,698,768.00	1,475,698,768.00	
หุ้นทุนซื้อคืน	25	(142,107,790.01)	(37,679,551.07)	(142,107,790.01)	(37,679,551.07)	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		441,807,166.00	441,807,166.00	441,807,166.00	441,807,166.00	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืน		39,061,748.24	39,061,748.24	39,061,748.24	39,061,748.24	
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน						
การถือหุ้นในบริษัทย่อย		8.3	10,185,884.82	15,461,429.47	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
สำรองตามกฎหมาย		27.1	148,000,000.00	148,000,000.00	148,000,000.00	148,000,000.00
สำรองสำหรับหุ้นที่บริษัทฯซื้อคืน		27.2	142,107,790.01	37,679,551.07	142,107,790.01	37,679,551.07
ยังไม่ได้จัดสรร			11,020,756,081.50	10,777,166,758.70	10,171,849,769.50	10,129,121,994.01
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนต่อขาย			(255,360.00)	3,729,920.00	(255,360.00)	3,729,920.00
รวมส่วนของบริษัทใหญ่			13,135,254,288.56	12,900,925,790.41	12,276,162,091.74	12,237,419,596.25
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			23,844,966.05	33,711,700.12	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น			13,159,099,254.61	12,934,637,490.53	12,276,162,091.74	12,237,419,596.25
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			23,473,347,664.12	21,250,206,590.89	21,984,190,335.94	19,939,656,768.41

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

งบกระแสเงินสด

#REF!

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,580,678,671.65	1,742,626,272.71	1,305,242,907.96	1,493,724,517.40
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสด (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	81,184,610.00	33,503,145.00	26,387,313.00	9,332,689.00
หนี้สูญและ(โอนกลับ) หนี้สงสัยจะสูญ	-	257,283.03	-	257,283.03
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ดำเนินงานและสินทรัพย์ลงทุน				
และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น สิทธิการเช่า	83,828,327.95	71,842,961.63	77,136,698.01	65,207,626.85
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	4,316,489.96	2,742,034.81	31,424,518.61	1,260,216.13
เงินปันผลรับ	(2,000,000.00)	-	(5,224,000.00)	-
ขาดทุน(กำไร)จากการขายเงินลงทุน	(3,624,820.00)	-	(3,624,820.00)	-
โอนกลับค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(1,495,931.54)	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายทรัพย์สิน	142,791.75	(11,850,731.23)	(77,072.21)	(11,850,731.23)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินสูญหาย/บริจาค	1,870,968.50	198,808.09	1,731,415.89	145,014.98
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในบริษัทร่วม	6,340,865.43	76,815.09	-	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,751,241,973.70	1,839,396,589.13	1,432,996,961.26	1,558,076,616.16
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	78,356,176.83	42,374,832.36	116,499,378.58	69,006,994.50
ลูกหนี้และลูกหนี้หมุนเวียนอื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,830,479.54)	(68,287.68)	(2,828,777.06)	(2,211,334.16)
สินค้าคงเหลือ	(2,092,751,519.64)	(2,291,719,677.96)	(2,170,288,491.76)	(2,336,496,350.02)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	182,322,865.17	2,154,125,733.57	373,488,501.34	2,428,208,295.99
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	(6,074,677.49)	(2,493,610.60)	(1,867,626.12)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,499,303.44	2,951,620.48	9,092,371.32	2,949,010.48
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,832,478,331.23)	(94,829,389.83)	(1,675,904,643.70)	161,456,616.79
หนี้สินจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(504,476,990.74)	499,138,832.35	(482,973,912.87)	463,773,832.48
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,638,021.24	378,045.84
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	(10,439,014.20)	(3,499,806.71)	(10,439,014.20)	(3,499,806.71)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,352,949.20	5,176,724.31	3,499,932.83	5,207,099.42
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(7,065,520.00)	(11,585,097.00)	(7,065,520.00)	(1,502,882.00)
หนี้สินจากการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(518,628,575.74)	489,230,652.95	(494,340,493.00)	464,356,289.03

เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน

(1,194,786,691.72)

1,675,863,169.47

(1,252,514,345.49)

1,710,850,516.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมผลการดำเนินงาน

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

ในราคาที่สามารถครอบครองได้ (Affordable Price) ในทุกกลุ่มเป้าหมาย ด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการ ภายใต้แนวคิด LPN Design

และกลยุทธ์ "ชุมชนน่าอยู่" (Livable Community) ซึ่งเป็นคุณค่าและความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ (Product) และบริการ (Services)

ในปี 2560 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราการลดลงของรายได้รวม ร้อยละ 34.1 และ ร้อยละ 11.2 แต่ในปี 2561

มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลักคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90.3 ร้อยละ 90.1 และ ร้อยละ 86.8

ของรายได้รวมในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 ตามลำดับ โดยในปี 2562 มีการขายบ้านพักอาศัยจากสัดส่วนร้อยละ 13.9 เป็น 25.3 ของรายได้

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	เพิ่ม (ลด)	ร้อยละ	เพิ่ม (ลด)	ร้อยละ	เพิ่ม (ลด)	ร้อยละ
รายได้รวม	9,655.14	(34.1)	11,301.89	17.1	10,040.40	(11.2)
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,059.09	(51.3)	1,373.13	29.7	1,260.06	(8.2)
กำไรสุทธิ - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,062.32	(51.2)	1,367.27	28.7	1,256.04	(8.1)

ในปี 2562 บริษัทมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จรวม 8 โครงการ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 6 โครงการ ได้แก่

- 1) ลุมพินี วิลลัส สุขุมวิท 76 - แบงก์ สเตชั่น(2)
- 2) ลุมพินี เทลส รัชดา - สาธุ
- 3) ลุมพินี ซีเล็คเตด สุทธิสาร - สะพานควาย
- 4) ลุมพินี วิลลัส สุขสวัสดิ์ - พระราม 2
- 5) ลุมพินี พาร์ค ภิรมย์ - จตุจักร
- 6) ลุมพินี พาร์ค พลัส 32 และโครงการบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อยอีก 2 โครงการ ได้แก่ 1) บ้านลุมพินี ทาวน์ วิลลัส ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า (เฟส 2) และ 2) บ้านลุมพินี ทาวน์เพลส พระราม 2 - ท่าข้าม

บริษัท มีกำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทใหญ่สำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,256.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.5 ของรายได้รวม ลดลงจาก

ปี 2561 เท่ากับ 111.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.1 จากปีก่อน ปัจจัยหลักลดลงจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

แต่สามารถทำกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น

ประเภทของรายได้	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2560		2561		2562	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
โครงการอาคารชุดพักอาศัย	7,682.07	79.6	8,611.70	76.2	6,181.65	61.6
โครงการบ้านพักอาศัย	1,037.70	10.7	1,575.55	13.9	2,535.65	25.3
รวม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,719.77	90.3	10,187.25	90.1	8,717.30	86.8
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	108.45	1.1	132.19	1.2	173.02	1.7
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	784.63	8.1	932.81	8.3	1,063.80	10.6
รวม รายได้หลัก	9,612.85	99.6	11,252.25	99.6	9,954.12	99.1
รายได้อื่นๆ	42.29	0.4	49.64	0.4	86.28	0.9
รายได้รวมทั้งหมด	9,655.14	100.0	11,301.89	100.0	10,040.40	100.0

หมายเหตุ : รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ รายรับจากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนมือ เปลี่ยน
รายละเอียด หรือผิดสัญญา

จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก ำไรจากการจ ำหน่ายทรัพย์สิน รายได้เบ็ดเตล็ด

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 9,655.14 ล้านบาท โดยสัดส่วนร้อยละ 90.3 เป็นรายได้จากการขาย โดยแบ่ง
รายได้ตามประเภท ผลิตภัณฑ์ออกเป็น รายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย จ ำนวน 7,682.07 ล้านบาท โดย
เป็นรายได้จากโครงการแล้วเสร็จในปี 2560 จ ำนวน 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 2,487.05 ล้านบาท และ
รายได้จากโครงการที่เสร็จในช่วงสิ้นปี 2559 จ ำนวน 5,195.02 ล้านบาท ส ำหรับรายได้ จากโครงการบ้านพักอาศัยของ
บริษัทย่อย จ ำนวน 1,037.70 ล้านบาท เป็นรายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2560 จ ำนวน 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่า
การรับรู้รายได้ 124.61 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2559 จ ำนวน 913.09 ล้านบาท ส ำหรับปี
2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม ลดลง 4,995.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.1 จากปี 2559 อันเนื่องมาจาก
บริษัท ก ำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ระยะสั้น เพื่อระบายสินค้าพร้อมอยู่ ในส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ในปี
2560 จ ำนวน 108.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จ ำนวน 35.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 48.1 มาจากรายได้ค่า
เช่าพื้นที่อาคารส ำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย และศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็กที่มีการให้เช่าเพิ่มขึ้น อีกทั้งมีรายได้ค่าเช่า
จากโครงการลุมพินี เฟส 3 พระราม 4-รัชดาภิเษก ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (สิทธิการเช่า) ที่แล้วเสร็จในช่วงสิ้นปี 2559
มาเพิ่มเติมอีกด้วย ส ำหรับรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการมีรายได้จ ำนวน 784.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 111.76 ล้าน
บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 จากการ ให้บริการเพิ่มขึ้นตามจ ำนวนโครงการที่บริษัทสร้างเสร็จในแต่ละปี และจาก
โครงการภายนอกตามนโยบายการขายฐานรายได้ทางด้านการบริการ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม
11,301.89 ล้านบาท โดยสัดส่วนร้อยละ 90.1 เป็นรายได้จากการขาย โดยแบ่งรายได้ ตามประเภทผลิตภัณฑ์ออกเป็น
รายได้จากการขายโครงการอาคารชุดพักอาศัย จ ำนวน 8,611.70 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการแล้วเสร็จ ในปี
2561 จ ำนวน 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 4,859.93 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี
2560 จ ำนวน 3,751.77 ล้านบาท ส ำหรับรายได้จากโครงการบ้านพักอาศัย จ ำนวน 1,575.55 ล้านบาท เป็นรายได้จาก
โครงการที่แล้วเสร็จในปี 2561 จ ำนวน 3 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 754.44 ล้านบาท และรายได้จากโครงการ
ที่ต่อเนื่องมาจากปี 2560 จ ำนวน 821.11 ล้านบาท ส ำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม เพิ่มขึ้น 1,646.75
ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 จากปี 2560 อันเนื่องมาจากกลยุทธ์ Year of Shift และ Year of Change ในส่วนของ
ธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ในปี 2561 จ ำนวน 132.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จ ำนวน 23.74 ล้านบาท หรือ
เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21.89 มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารส ำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็ก และ
สัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้งมีรายได้ค่าเช่า จากโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รัชสิด คลอง 1 (เฟส3) มาเพิ่มเติมอีกด้วย ส ำหรับ
รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการมีรายได้จ ำนวน 932.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ
18.89 จากการ ให้บริการเพิ่มขึ้นตามจ ำนวนโครงการที่บริษัทสร้างเสร็จในแต่ละปี และจากโครงการภายนอกตามนโยบาย
การขายฐานรายได้ทางด้านการบริการ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 10,040.40 ล้านบาท โดยสัดส่วน
ร้อยละ 86.8 เป็นรายได้จากการขาย โดยแบ่งรายได้ ตามประเภทผลิตภัณฑ์ออกเป็น รายได้จากการขายโครงการอาคาร
ชุดพักอาศัย จ ำนวน 6,181.65 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการแล้วเสร็จ ในปี 2562 จ ำนวน 6 โครงการ คิดเป็น
มูลค่าการรับรู้รายได้ 3,037.68 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2561 จ ำนวน 3,143.97 ล้านบาท ส
ำหรับรายได้จากโครงการบ้านพักอาศัย จ ำนวน 2,535.65 ล้านบาท เป็นรายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2562 จ
ำนวน 2 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการรับรู้รายได้ 58.76 ล้านบาท และรายได้จากโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปี 2561 จ ำนวน
2,476.89 ล้านบาท ส ำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม ลดลง 1,261.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.2

จากปี 2561 บริษัทกำหนดเป้าหมายในกลุ่มบ้านพักอาศัยเพิ่มขึ้น และจากการจัดประเภทรายการตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ก กำหนดให้ส่วนลดจากการส่งเสริมการขาย มาหักออกจากยอดขาย เป็นเงิน 64.65 ล้านบาท ในส่วนของธุรกิจให้เช่าและบริการมีรายได้ในปี 2562 จ นวน 173.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จ นวน 40.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 30.9 มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย ศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็ก และสัญญาเช่าระยะยาว อีกทั้งมีการขยายรายได้เช่าตั้งแต่ปลายปี 2561 ท าให้ในปี 2562 มีรายได้ทั้งปีเพิ่มขึ้น ประมาณ 3 เท่าจากปี 2561 ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวนชิป รังสิต คลอง 1 (เฟส3) ส ารับรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการมีรายได้จ นวน 1,063.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 130.99 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.04 จากการให้บริการเพิ่มขึ้นตามจ นวนโครงการที่บริษัทสร้างเสร็จในแต่ละปี และจากโครงการภายนอกตามนโยบายการขยายฐานรายได้ทางด้านการบริการ