

ที่ LPN/สก/172/2560

วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2560

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 2/2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 2/2560 และขอชี้แจงผลการดำเนินงานดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเมือง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่พักอาศัยสำหรับกลุ่มเป้าหมายในราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ (Affordable House) อันเนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมทั้งภายนอกและภายในประเทศยังอยู่ในภาวะชะงักงัน ไม่ว่าจะเป็นหนี้ภาคครัวเรือน ความเข้มงวดของสถาบันการเงิน ซึ่งมีผลต่อการปฏิเสธสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นอุปสรรคปัญหาต่อนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัทในช่วงที่ผ่านมาที่มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จากการได้เปรียบด้านต้นทุน และมุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่างเป็นหลัก โดยกระจายทำเลในการพัฒนาอยู่ในบริเวณชานเมืองรอบกรุงเทพมหานคร และยังคงรักษาระดับของราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตประมาณ 1 ล้านบาท ตามกลยุทธ์ Affordable House โดยมุ่งหวังที่จะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้กับผู้มีรายได้น้อย จากปัญหาข้างต้นส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทเข้าสู่ภาวะถดถอย มีสินค้าขายได้ แต่โอนไม่ได้เป็นจำนวนมาก เป็นเหตุให้บริษัทจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานใหม่ โดยกำหนดปี 2560 เป็น “ปีแห่งการปรับเปลี่ยน” (Year of Shift) ภายใต้สภาวะถดถอยขององค์กร บุคลากรของทั้งองค์กรตั้งแต่ผู้บริหารระดับสูงจนถึงพนักงานทั่วไปถือเป็นโอกาสในการปรับรูปแบบธุรกิจ (Business Model) เพื่อเปลี่ยนไปสู่โมเดลใหม่ของบริษัทจะสามารถเติบโตได้อย่างมั่นคง และมุ่งสู่เป้าหมายใหม่เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในไตรมาส 2 ปี 2560 จำนวน 2,038.31 ล้านบาท ลดลง 3,124.52 ล้านบาท จากไตรมาส 2 ปี 2559 หรือลดลงร้อยละ 60.52 โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายกว่าร้อยละ 90 ของรายได้หลักรวม ซึ่งลดลงจาก 4,980.73 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 1,817.28 ล้านบาท ในปี 2560 หรือลดลงร้อยละ 63.51 เนื่องจากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพียง 1 โครงการ ได้แก่ ลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางแวก มูลค่าโครงการ 1,300 ล้านบาท แต่ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้นไว้ร้อยละ 30 ของรายได้ ในไตรมาส 2 ปี 2560 บริษัทได้มีการเปิดตัว 3 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี พาร์คปีช ชะอำ 2) ลุมพินี สวีท ดินแดง-ราชปรารภ และ 3) เดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร-งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. มูลค่ารวมประมาณ 3,150 ล้านบาท ทำให้ครึ่งปีแรกของปี 2560 บริษัทได้เปิดตัวขายไปแล้วทั้งหมด 7 โครงการ มูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 8,350 ล้านบาท โดยมียอดขายที่ทำได้แล้ว 9,400 ล้านบาท

ช่วงครึ่งปีหลังของปี 2560 บริษัทมีโครงการที่จะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบอีก 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,870 ล้านบาท และมีแผนเปิดตัวเพิ่มอีก 5 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 11,650 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 30 มิถุนายน 2560 บริษัทมี Backlog รวม 7,074 ล้านบาท แยกเป็นปี 2560 จำนวน 2,862 ล้านบาท ปี 2561 จำนวน 4,010 ล้านบาท และปี 2562 จำนวน 202 ล้านบาท และของบริษัทย่อยอีก 356 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2560 และปี 2559 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิลดลง 631.00 ล้านบาท จาก 879.78 เป็น 248.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.72 เนื่องจากจากรายได้จากการขายลดลงจาก 4,980.73 เป็น 1,817.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.51 ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 72 เป็นสินค้าค้างขาย แต่ยังคงรักษากำไรขั้นต้นไว้ในระดับร้อยละ 30 ของรายได้ อีกทั้งบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 31.25

หลังสอบทาน

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,428.98 ล้านบาท จาก 18,557.92 เป็น 20,986.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.09 สาเหตุหลักเกิดจากโครงการระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 1,515.20 ล้านบาท จาก 15,155.85 เป็น 16,671.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบ 2 โครงการ ได้แก่ ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริง สเตชั่น และลุมพินี วิลล์ ราชพฤกษ์-บางแวก รวมโครงการต่อเนื่องจากปีก่อน รวมถึงซื้อที่ดินพัฒนาเพิ่มในปี 2560 อีก 3 โครงการ ได้แก่ 1) เดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร-งามวงศ์วาน บางเขน.พี.เอ็น. 2) ลุมพินี พาร์ค พหล 32 และ 3) ลุมพินี เฟลส พระราม 3-วงแหวน และรอโอนที่ดินอีก 1 แปลง ได้แก่ ลุมพินี เฟลส รัชดา-สาธุ

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,703.72 ล้านบาท จาก 6,147.28 เป็น 8,851.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.98 โดยมีสาเหตุหลักคือ

- มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการในปี 2560 ทำให้มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,317.95 ล้านบาท จาก 4,308.76 เป็น 5,626.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.59
- มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 1,373.10 ล้านบาท จาก 1,453.95 เป็น 2,827.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.44 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการ ทำให้มีเจ้าหนี้ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 857.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.15 รวมทั้งมียอดเงินคาวนโครงการที่รอรับรู้เพิ่มขึ้น 456.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 197.10

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 0.35 : 1 เป็น 0.46 : 1 และ จาก 0.50 : 1 เป็น 0.73 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 มิถุนายน 2560 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2560 และ 30 มิถุนายน 2559 จาก 1,010.30 เป็น 933.18 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกัน 77.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.63 เนื่องจากมีการส่งมอบห้องชุด และโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2560 และปี 2559

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 2 ปี 2560 และ ปี 2559

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 2/2559	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 2/2559	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ลบ.)	2,038.31	5,162.83	(60.52%)	1,665.18	4,661.26	(64.28%)
2. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ลบ.)	625.76	1,635.34	(61.74%)	471.95	1,466.70	(67.82%)
3. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ลบ.)	119.48	278.21	(57.05%)	103.40	297.50	(65.24%)
4. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ลบ.) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	43.53	97.31	(55.27%)	34.25	128.23	(73.29%)
5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ลบ.)	190.87	277.64	(31.25%)	96.18	152.50	(36.93%)
6. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ลบ.)	319.81	1,100.93	(70.95%)	311.70	1,040.50	(70.04%)
7. กำไรก่อนภาษี (ลบ.)	318.55	1,100.17	(71.05%)	311.37	1,040.20	(70.07)%
8. กำไรสุทธิ (ลบ.)	248.78	879.78	(71.72%)	247.37	830.67	(70.22%)
9. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บ.)	0.17	0.60	(71.64%)	0.17	0.56	(70.16%)
10. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บ.)	8.22	8.31	(1.08%)	7.94	8.15	(2.58%)

ตารางที่ 2 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 2 ปี 2560 และ ปี 2559

ข้อมูลที่เป็นเป็นอัตราร้อยละ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 2/2559	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 2/2560	ไตรมาส 2/2559	%เปลี่ยนแปลง
11. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	30.27%	31.83%	(1.56%)	28.24%	31.51%	(3.27%)
12. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	33.95%	26.05%	7.90%	33.96%	19.78%	14.17%
13. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	34.26%	27.65%	6.61%	-	-	-
14. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (%)	30.70%	31.68%	(0.98%)	28.34%	31.47%	(3.13%)
15. ค่าใช้จ่ายในการขาย (%)	5.86%	5.39%	0.47%	6.21%	6.38%	(0.17%)
16. ค่าใช้จ่ายในการขาย (%) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	2.14%	1.88%	0.26%	2.06%	2.75%	(0.69%)
17. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (%)	9.36%	5.38%	3.98%	5.78%	3.27%	2.51%
18. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (%)	15.69%	21.32%	(5.63%)	18.72%	22.32%	(3.60%)
19. กำไรก่อนภาษี (%)	15.63%	21.31%	(5.68%)	18.70%	22.32%	(3.62%)
20. กำไรสุทธิ (%)	12.21%	17.04%	(4.83%)	14.86%	17.82%	(2.96%)

ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 30 มิ.ย. 60	ณ 31 ธ.ค. 59	%เปลี่ยนแปลง	ณ 30 มิ.ย. 60	ณ 31 ธ.ค. 59	%เปลี่ยนแปลง
21. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	933.18	591.21	57.84%	622.67	438.86	41.88%
22. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	370.64	225.58	64.31%	302.81	168.26	79.97%
23. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,181.78	6,645.33	38.17%	7,786.49	5,268.76	47.79%
24. สินค้าคงเหลือ	7,489.27	8,510.52	(12.00%)	6,962.87	7,948.17	(12.40%)
25. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	40.47	30.26	33.74%	497.00	482.00	3.11%
26. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,971.55	2,555.01	16.30%	3,274.34	2,827.37	15.81%
27. สินทรัพย์รวม	20,986.90	18,557.92	13.09%	19,446.18	17,133.42	13.50%
28. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,092.70	3,183.25	28.57%	3,484.39	2,503.78	39.17%
29. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,827.05	1,453.95	94.44%	2,615.77	1,325.09	97.40%
30. เงินกู้ยืมระยะยาว	1,534.01	1,125.51	36.29%	1,410.11	1,012.39	39.29%
31. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	95.56	98.37	(2.86%)	89.50	89.29	0.24%
32. หนี้สินไม่หมุนเวียน	301.70	286.20	5.42%	126.01	120.68	4.42%
33. หนี้สินรวม	8,851.00	6,147.28	43.98%	7,725.77	5,051.22	52.95%
34. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,135.90	12,410.63	(2.21%)	11,720.41	12,082.20	(2.99%)

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโสภาส ศรีพิทักษ์)

กรรมการผู้จัดการ