

ที่ LPN/สก/277/2560

วันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 3/2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 3/2560 และขอชี้แจงผลการดำเนินงานดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเมือง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่พักอาศัยสำหรับกลุ่มเป้าหมายในราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ (Affordable House) จากสถานะเศรษฐกิจโดยรวมทั้งภายนอกและภายในประเทศยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์และกลุ่มเป้าหมาย โดยกำหนดให้ปี 2560 เป็น “ปีแห่งการปรับเปลี่ยน (Year of Shift)” 1) มีการปรับกลุ่มลูกค้าจากกลางถึงกลาง-ล่าง เป็นกลาง-ล่างถึงบน โดยยังคงกลยุทธ์ Affordable House อยู่ 2) พัฒนาเรื่อง BRAND IMAGE ควบคู่ไปกับการปรับ Segmentation 3) การปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยให้รับงานบริการภายนอก โดยไม่ยึดติดกับบริษัทแม่ เพื่อเป็นการสร้างรายได้เพิ่มเติมให้แก่องค์กร และ 4) แผนการดำเนินการอื่นๆ ที่สอดคล้อง และสนับสนุนกับการปรับเปลี่ยน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 2,346.48 ล้านบาท ลดลง 118.43 ล้านบาท จากไตรมาส 3 ปี 2559 หรือลดลงเพียงร้อยละ 4.80 โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายกว่าร้อยละ 90 ของรายได้หลักรวม ซึ่งลดลงจาก 2,272.41 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 2,120.17 ล้านบาท ในปี 2560 หรือลดลงร้อยละ 6.70 ซึ่งในไตรมาส 3 ปี 2560 ไม่มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบ เป็นการรับรู้รายได้จากการขายของโครงการที่แล้วเสร็จในช่วงก่อนหน้า ในไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทได้มีการเปิดตัว 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี พาร์ค พหล 32 มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท ทำให้ช่วง 9 เดือนของปี 2560 บริษัทได้เปิดตัวขายไปแล้วทั้งหมด 8 โครงการ มูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 11,000 ล้านบาท โดยมียอดขายประมาณ 13,000 ล้านบาท

ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2560 บริษัทมีโครงการที่จะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบอีก 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท และมีแผนเปิดตัวเพิ่มอีก 2 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,500 ล้านบาท ซึ่งรวมเป็นโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งปีจำนวน 10 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 14,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2560 บริษัทมี Backlog ประมาณ 7,400 ล้านบาท แยกเป็นปี 2560 ประมาณ 1,950 ล้านบาท ปี 2561 ประมาณ 5,200 ล้านบาท และปี 2562 ประมาณ 250 ล้านบาท และของ บริษัทย่อยอีกประมาณ 450 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560 และปี 2559 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิลดลง 106.78 ล้านบาท จาก 309.51 ล้านบาท เป็น 202.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.50 เนื่องจากรายได้จากการขายลดลงจาก 2,272.41 ล้านบาท เป็น 2,120.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.70 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากสินค้าพร้อมอยู่ คิดเป็นประมาณร้อยละ 79 ของรายได้ที่รับรู้ในไตรมาส 3 นี้ ทำให้กำไรขั้นต้นน้อยกว่าร้อยละ 30 แต่บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) และค่าใช้จ่ายบริหารให้ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 43.17 และร้อยละ 7.43 ตามลำดับ

หลังสอบทาน

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,900.34 ล้านบาท จาก 18,557.92 ล้านบาท เป็น 20,458.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.24 สาเหตุหลักเกิดจากโครงการระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้น 3,667.99 ล้านบาท จาก 6,645.33 ล้านบาท เป็น 10,313.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.20 เป็นการซื้อที่ดินพัฒนาเพิ่ม ในปี 2560 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร-งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. 2) ลุมพินี พาร์ค พลส 32 และ 3) ลุมพินี เพลส พระราม 3-ริเวอร์โรน และรอโอนที่ดินอีก 3 แปลง ได้แก่ 1) ลุมพินี เพลส รัชดา-สาธุ 2) ที่ดินแถวสุขสวัสดิ์ และ 3) ที่ดินแถวสุทธิสาร

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,192.93 ล้านบาท จาก 6,147.28 ล้านบาท เป็น 8,340.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.67 โดยมีสาเหตุหลัก คือ

1. มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2560 ทำให้มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,403.59 ล้านบาท จาก 4,308.76 ล้านบาท เพิ่มเป็น 5,712.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.58
2. มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 826.77 ล้านบาท จาก 1,453.95 ล้านบาท เป็น 2,280.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.86 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการ ทำให้มีเจ้าหนี้ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 145.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.11 รวมทั้งมียอดเงินคาวนโครงการที่รอรับรู้รายได้ในปีถัดไปเพิ่มขึ้น 632.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 273.35

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 0.35 : 1 เป็น 0.47 : 1 และ จาก 0.50 : 1 เป็น 0.69 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 กันยายน 2560 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวด 9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2559 จาก 717.33 ล้านบาท เป็น 624.26 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกัน 93.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.97 เนื่องจากมีการส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 3 ปี 2560 และปี 2559

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 3 ปี 2560 และ ปี 2559

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 3/2560	ไตรมาส 3/2559	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 3/2560	ไตรมาส 3/2559	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ลบ.)	2,346.48	2,464.91	(4.80%)	1,861.61	2,162.47	(13.91%)
2. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ลบ.)	601.27	784.75	(23.38%)	432.14	647.34	(33.24%)
3. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ลบ.)	126.32	159.81	(20.96%)	105.61	167.09	(36.79%)
4. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ลบ.) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	37.38	65.78	(43.17%)	27.48	77.94	(64.74%)
5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ลบ.)	215.91	233.24	(7.43%)	118.23	137.98	(14.31%)
6. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ลบ.)	264.05	393.37	(32.87%)	216.92	348.24	(37.71%)
7. กำไรก่อนภาษี (ลบ.)	263.03	391.89	(32.88%)	216.74	347.95	(37.71%)
8. กำไรสุทธิ (ลบ.)	202.73	309.51	(34.50%)	165.32	274.17	(39.70%)
9. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บ.)	0.14	0.21	(34.76%)	0.11	0.19	(39.78%)
10. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บ.)	8.21	8.22	(0.12%)	7.91	8.03	(1.49%)

ตารางที่ 2 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 3 ปี 2560 และ ปี 2559

ข้อมูลที่เป็นอัตราร้อยละ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 3/2560	ไตรมาส 3/2559	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 3/2560	ไตรมาส 3/2559	%เปลี่ยนแปลง
11. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	24.98%	31.69%	(6.72%)	23.54%	29.93%	(6.39%)
12. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	23.38%	34.89%	(11.51%)	1.92%	31.01%	(29.09%)
13. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	32.81%	33.38%	(0.57%)	-	-	-
14. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (%)	25.62%	31.84%	(6.22%)	23.21%	29.94%	(6.73%)
15. ค่าใช้จ่ายในการขาย (%)	5.38%	6.48%	(1.10%)	5.67%	7.73%	(2.06%)
16. ค่าใช้จ่ายในการขาย (%) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	1.59%	2.67%	(1.08%)	1.48%	3.60%	(2.12%)
17. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (%)	9.20%	9.46%	(0.26%)	6.35%	6.38%	(0.03%)
18. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (%)	11.25%	15.96%	(4.71%)	11.65%	16.10%	(4.45%)
19. กำไรก่อนภาษี (%)	11.21%	15.90%	(4.69%)	11.64%	16.09%	(4.45%)
20. กำไรสุทธิ (%)	8.64%	12.56%	(3.92%)	8.88%	12.68%	(3.80%)

ตารางที่ 3 : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 30 ก.ย. 60	ณ 31 ธ.ค. 59	%เปลี่ยนแปลง	ณ 30 ก.ย. 60	ณ 31 ธ.ค. 59	%เปลี่ยนแปลง
21. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	624.26	591.21	5.59%	367.59	438.86	(16.24%)
22. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	478.30	225.58	112.03%	407.00	168.26	141.89%
23. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	10,313.32	6,645.33	55.20%	8,903.55	5,268.76	68.99%
24. สินค้าคงเหลือ	5,961.27	8,510.52	(29.95%)	5,527.65	7,948.17	(30.45%)
25. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	33.57	30.26	10.94%	477.50	482.00	(0.93%)
26. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,047.54	2,555.01	19.28%	3,290.26	2,827.37	16.37%
27. สินทรัพย์รวม	20,458.26	18,557.92	10.24%	18,973.55	17,133.42	10.74%
28. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,292.63	3,183.25	34.85%	3,725.30	2,503.78	48.79%
29. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,280.72	1,453.95	56.86%	2,101.10	1,325.09	58.56%
30. เงินกู้ยืมระยะยาว	1,419.72	1,125.51	26.14%	1,319.07	1,012.39	30.29%
31. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	36.82	98.37	(62.57%)	32.89	89.29	(63.16%)
32. หนี้สินไม่หมุนเวียน	310.32	286.20	8.43%	129.48	120.68	7.29%
33. หนี้สินรวม	8,340.21	6,147.28	35.67%	7,307.84	5,051.22	44.67%
34. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,118.04	12,410.63	(2.36%)	11,665.72	12,082.20	(3.45%)

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

กรรมการผู้จัดการ