

ที่ LPN/สก/025/2561

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ทางการเงินประจำปี 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งการเงินประจำปี 2560 ของบริษัท และขอชี้แจงผลการดำเนินงานดังนี้

ปี 2560 “ปีแห่งการปรับเปลี่ยน” (Year of Shift) ของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัยในเมือง (City Condo) โดยมุ่งเน้น (Focus) กลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้ระดับกลางถึงกลาง-ล่าง ในราคาที่เป็นเจ้าของได้ (Affordable Price) และยึดหลัก “ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง” ควบคู่ไปกับ “ธรรมาภิบาล” ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งกลยุทธ์และหลักการดังกล่าว ได้สร้างการเติบโตและความมั่นคงให้กับบริษัทมาอย่างต่อเนื่อง แต่เนื่องจากใน 2-3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัทประสบปัญหาเรื่อง “หนี้สินภาคครัวเรือน” ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดและปฏิเสธการให้สินเชื่อ ประกอบกับโครงการที่บริษัทพัฒนาเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ ส่งผลให้บริษัทมีสินค้าพร้อมอยู่ (Inventory) เหลือขายสูงขึ้น บริษัทจึงกำหนดเป้าหมายและกลยุทธ์ระยะสั้น เพื่อระบายสินค้าพร้อมอยู่ดังกล่าว โดยบริษัทได้บรรลุเป้าหมายดังกล่าว กล่าวคือ ในปี 2560 บริษัทสามารถระบายสินค้าพร้อมอยู่ได้ประมาณ 7,000 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าสินค้าพร้อมอยู่ทั้งหมด

นอกจากนี้ “ปีแห่งการปรับเปลี่ยน” บริษัทได้ปรับกลุ่มเป้าหมายจากกลางถึงกลาง-ล่าง เป็นกลางบนถึงบน และได้ทยอยเปิดตัวโครงการในกลุ่มเป้าหมายดังกล่าวตลอดปี 2560 ซึ่งส่งผลให้บริษัทมียอดขายในปี 2560 ประมาณ 16,000 ล้านบาท หรือสูงกว่าปี 2559 ประมาณร้อยละ 50 นอกจากนี้ บริษัทยังกระจายฐานรายได้ด้วยการเพิ่มรายได้จากการบริการด้วยการเปิดให้บริษัทย่อยรับงานบริหารชุมชนสำหรับโครงการภายนอกอีกทางหนึ่งด้วย

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในปี 2560 จำนวน 9,612.85 ล้านบาท ลดลง 4,988.67 ล้านบาท จาก ปี 2559 หรือลดลงร้อยละ 34.17 โดยรายได้หลักมาจากรายได้จากการขายกว่าร้อยละ 90 ของรายได้หลักรวมลดลงจาก 13,855.41 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 8,719.77 ล้านบาท ในปี 2560 หรือลดลงร้อยละ 37.07 แต่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ ซึ่งในปี 2560 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบ 4 โครงการ และบริษัทย่อยอีก 4 โครงการ ส่วนใหญ่ร้อยละ 72 เป็นการรับรู้รายได้จากการขายของโครงการที่แล้วเสร็จในช่วงสิ้นปี 2559 โดยในปี 2560 บริษัทได้มีการเปิดตัว 11 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 14,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมี Backlog ประมาณ 7,400 ล้านบาท แยกเป็นปี 2561 ประมาณ 5,900 ล้านบาท และปี 2562 ประมาณ 1,500 ล้านบาท และของบริษัทย่อยอีกประมาณ 350 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานปี 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิลดลง 1,113.91 ล้านบาท จาก 2,176.23 เป็น 1,062.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.19 เนื่องจากรายได้จากการขายลดลงจาก 13,855.41 เป็น 8,719.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.07 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากสินค้าพร้อมอยู่ คิดเป็นประมาณร้อยละ 72 ของรายได้ที่รับรู้ในปีนี้ ทำให้กำไรขั้นต้นน้อยกว่าร้อยละ 30 แต่บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) และค่าใช้จ่ายบริหารให้ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 37.54 และร้อยละ 13.67 ตามลำดับ

หลังตรวจสอบ

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,448.81 ล้านบาท จาก 18,557.92 เป็น 21,006.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.20 สาเหตุหลักเกิดจากโครงการระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้น 4,823.88 ล้านบาท จาก 6,645.33 เป็น 11,469.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.59 เป็นการซื้อที่ดินพัฒนาเพิ่มในปี 2560 จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) เดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร - งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. 2) ลุมพินี พาร์ค พหล 32 3) ลุมพินี เฟลส พระราม 3 - ริเวอร์ไซด์ 4) ลุมพินี เฟลส รัชดา - สาธ และ 5) ลุมพินี วิภาวดี 3 และรอโอนที่ดินอีก 2 แปลง ได้แก่ 1) ที่ดินแถวสุขสวัสดิ์ และ 2) ที่ดินแถวสุทธิสาร

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,445.64 ล้านบาท จาก 6,147.28 เป็น 8,592.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.78 โดยมีสาเหตุหลัก คือ

1. มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2560 ทำให้มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 1,814.03 ล้านบาท จาก 4,308.76 เพิ่มเป็น 6,122.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.10
2. มียอดเงินดาวน์โครงการที่รอรับรู้รายได้ในปีถัดไปเพิ่มขึ้น 625.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 270.35

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 0.35 : 1 เป็น 0.49 : 1 และ จาก 0.50 : 1 เป็น 0.69 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2559 และ ปี 2560 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสด สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จาก 591.21 เป็น 356.46 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 234.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.71 เนื่องจากการส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินปี 2560 และปี 2559

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนปี 2560 และ ปี 2559

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปี 2560	ปี 2559	%เปลี่ยนแปลง	ปี 2560	ปี 2559	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ลบ.)	9,612.85	14,601.52	(34.17%)	7,796.72	13,086.29	(40.42%)
2. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ลบ.)	2,777.40	4,560.49	(39.10%)	2,100.43	3,977.70	(47.19%)
3. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ลบ.)	571.12	842.17	(32.18%)	497.16	894.74	(44.44%)
4. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ลบ.) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	206.48	330.58	(37.54%)	171.61	413.73	(58.52%)
5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ลบ.)	870.45	1,008.30	(13.67%)	472.19	574.90	(17.87%)
6. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ลบ.)	1,361.85	2,742.60	(50.34%)	1,202.77	2,551.08	(52.85%)
7. กำไรก่อนภาษี (ลบ.)	1,359.11	2,736.87	(50.34%)	1,201.85	2,549.14	(52.85%)
8. กำไรสุทธิ (ลบ.)	1,062.32	2,176.23	(51.19%)	938.79	2,024.19	(53.62%)
9. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บ.)	0.72	1.48	(51.19%)	0.64	1.37	(53.64%)
10. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บ.)	8.41	8.41	-%	8.08	8.19	(1.34%)

หลังตรวจสอบ

ตารางที่ 2 : งบกำไรขาดทุนปี 2560 และ ปี 2559

ข้อมูลที่เป็นอัตราร้อยละ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปี 2560	ปี 2559	%เปลี่ยนแปลง	ปี 2560	ปี 2559	%เปลี่ยนแปลง
11. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	28.45%	31.29%	(2.84%)	27.08%	30.43%	(3.34%)
12. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	30.26%	31.34%	(1.08%)	17.02%	25.18%	(8.15%)
13. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	33.62%	29.95%	3.67%	-	-	-
14. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (%)	28.89%	31.23%	(2.34%)	26.94%	30.40%	(3.46%)
15. ค่าใช้จ่ายในการขาย (%)	5.94%	5.77%	0.17%	6.38%	6.84%	(0.46%)
16. ค่าใช้จ่ายในการขาย (%) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	2.15%	2.26%	(0.11%)	2.20%	3.16%	(0.96%)
17. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (%)	9.06%	6.91%	2.15%	6.06%	4.39%	1.67%
18. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (%)	14.17%	18.78%	(4.61%)	15.43%	19.49%	(4.06%)
19. กำไรก่อนภาษี (%)	14.14%	18.74%	(4.60%)	15.41%	19.48%	(4.07%)
20. กำไรสุทธิ (%)	11.05%	14.90%	(3.85%)	12.04%	15.47%	(3.43%)

ตารางที่ 3 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59	%เปลี่ยนแปลง	ณ 31 ธ.ค. 60	ณ 31 ธ.ค. 59	%เปลี่ยนแปลง
21. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	356.46	591.21	(39.71%)	210.42	438.86	(52.05%)
22. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	443.61	225.58	96.65%	367.59	168.26	118.47%
23. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,469.21	6,645.33	72.59%	10,206.52	5,268.76	93.72%
24. สินค้าคงเหลือ	5,495.63	8,510.52	(35.43%)	5,035.09	7,948.17	(36.65%)
25. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	195.54	30.26	546.20%	540.00	482.00	12.03%
26. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,046.28	2,555.01	19.23%	3,279.26	2,827.37	15.98%
27. สินทรัพย์รวม	21,006.73	18,557.92	13.20%	19,638.88	17,133.42	14.62%
28. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,469.27	3,183.25	40.40%	3,997.80	2,503.78	59.67%
29. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,065.88	1,453.95	42.09%	1,891.74	1,325.09	42.76%
30. เงินกู้ยืมระยะยาว	1,653.52	1,125.51	46.91%	1,618.02	1,012.39	59.8%
31. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	90.25	98.37	(8.25%)	79.65	89.29	(10.80%)
32. หนี้สินไม่หมุนเวียน	314.00	286.20	9.71%	133.05	120.68	10.25%
33. หนี้สินรวม	8,592.92	6,147.28	39.78%	7,720.26	5,051.22	52.84%
34. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,413.81	12,410.63	0.03%	11,918.62	12,082.20	(1.35%)

หลังตรวจสอบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ กรรมการผู้จัดการ