

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งบปี 2560 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินงวดปี 2560 ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 ที่ได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนงวดปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 10,463 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 8,618 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 1,845 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 21.41% เกิดขึ้นจาก

1. ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 31,724 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 27,372 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,352 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.90
2. ใน ปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 35.46 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 34.89 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.57

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,700 ล้านบาท

3. ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทรวมจำนวน 1,135 ล้านบาท มาจากการที่ บมจ. แอลเอชไฟแนนซ์เซียลกรุ๊ป (LHBANK) ได้ออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 7,545 ล้านหุ้นในราคาหุ้นละ 2.20 บาท เป็นเงิน 16,599 ล้านบาท คิดเป็น

ร้อยละ 35.62 ของทุนชำระแล้วหลังการเพิ่มทุน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลง จากร้อยละ 33.98 เป็นร้อยละ 21.88 บริษัทฯ จึงรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

4. ในปี 2560 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 60 มีกำไรจากการขายโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พ้อยท์ ราชดำริ จำนวน 2,080 ล้านบาท คิดเป็นส่วนของบริษัทฯ จำนวน 1,248 ล้านบาท ซึ่งกำไรจากการขายโรงแรมดังกล่าวเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ที่จะขายโรงแรมและศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานดีแล้ว เข้ากองทุนทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายดังกล่าวมาพัฒนาโรงแรมและศูนย์การค้าใหม่ต่อไป
5. ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 80 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,240 ล้านบาท จากบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 55 ดังนั้นจึงเป็นกำไรในส่วนของบริษัทฯ จำนวน 682 ล้านบาท กำไรดังกล่าวลดลงจำนวน 602 ล้านบาท
6. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	ปี 2560	ปี 2559
บ้านเดี่ยว	60.0%	72.2%
ทาวน์เฮ้าส์	5.7%	6.2%
คอนโดมิเนียม	34.3%	21.6%
รวม	100%	100%

7. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

	ปี 2560	ปี 2559
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,197	2,536
ต้นทุน	2,441	1,812
กำไรขั้นต้น	756	724
อัตรากำไรขั้นต้น	23.6%	28.5%

กำไรขั้นต้นของค่าเช่า ในปี 2560 ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 4.9 เนื่องจากไตรมาสที่ 2 บริษัทฯ ได้ขายโรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พ้อยท์ ราชดำริ ไปให้แก่กองทุน และมีการเช่ากลับมาดำเนินงาน จึงทำให้ต้นทุนค่าเช่าสูงขึ้น

8. ในปี 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังนี้

(ล้านบาท)

บริษัท	ปี 2560	ปี 2559
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	737	916
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชั่น โปรดักส์	1	(22)
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	1,477	1,247
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	57	52
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	865	770
รวม	3,137	2,963

9. ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่าย ปี 2560 และปี 2559 มีดังนี้

(ล้านบาท)

					เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2560	%	ปี 2559	%	ล้านบาท	%+/-
รายได้จากการขาย	31,724	100.0	27,372	100.0	4,352	15.9
ค่าใช้จ่ายในการขาย	987	3.1	920	3.8	67	7.3
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,067	6.5	2,022	7.7	45	2.2
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	1,221	3.8	991	3.6	230	23.2
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	736	2.3	37	0.1	699	1,889.2
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	641	2.0	373	1.4	268	71.8
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน (ตราสารอนุพันธ์)	303	1.0	122	0.4	181	148.4
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,890	6.0	1,572	5.7	318	20.2
รวมค่าใช้จ่าย	7,845	24.7	6,037	22.06	1,808	29.9

ในปี 2560 ประมาณการหนี้สินจากคดีความเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 699 ล้านบาท มาจากการที่บริษัทฯ ได้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความที่ลูกบ้านในโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมได้ฟ้องร้องบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเพื่อให้เพียงพอ

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 268 ล้านบาท จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นของบริษัทย่อย

เพิ่มขึ้น

ในปี 2560 ภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มขึ้นจำนวน 230 ล้านบาท จากการรับรู้รายได้ที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวรวงศ์)

รองกรรมการผู้จัดการ