

ที่ LPN/สก/109/2561

วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ห้วงการเงินไตรมาสที่ 1/2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 1/2561 และขอชี้แจงผลการดำเนินงานดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้มีการดำเนินการแยกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจ เป้าหมายเพื่อ DIVERSITY และกระจายฐานการพัฒนาให้ครบวงจร ได้แก่

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโครงการอาคารชุดพักอาศัยและในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย รวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการบ้านพักอาศัย โดยใช้กลยุทธ์การตลาดในการสร้างความแตกต่างทั้งทางด้านผลิตภัณฑ์และการบริการ มีการตั้งเป้าหมายยอดขายและรายได้จากการขาย ในปี 2561 เติบโตจากปี 2560 ร้อยละ 12 และร้อยละ 38 ตามลำดับ
2. กลุ่มธุรกิจบริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้กำหนดนโยบายการบริการหลังการขายเพื่อดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องในทุกโครงการ ได้มีการจัดตั้งกลุ่มธุรกิจให้บริการ 4 บริษัท ที่มีความเกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้บริการด้านต่างๆ ได้แก่
  - 1) งานบริหารชุมชน
  - 2) งานบริหารทรัพย์สินเพื่อเช่าประเภทที่พักอาศัย
  - 3) งานบริหารพื้นที่จอดรถยนต์
  - 4) งานบริการบริหารโครงการ และงานก่อสร้าง
  - 5) งานบริการด้านการดูแลรักษาความสะอาด และงานบริการต้อนรับโครงการ
  - 6) งานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ รวมถึงการบริการให้คำปรึกษาและวิจัยด้าน GREEN หรือ Sustainable Development และ BIM

ซึ่งกลุ่มธุรกิจบริการข้างต้น จะเป็นการให้บริการบริษัทและบริษัทในเครือ รวมถึงงานบริการสู่บริษัทอื่นภายนอกกลุ่ม LPN ทั้งในและต่างประเทศอีกด้วย ซึ่งแผนรายได้การบริการปี 2561 มีเป้าหมายเติบโตจากปี 2560 ร้อยละ 20

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 2,499.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.87 ล้านบาท จากไตรมาส 1 ปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.09 ถึงแม้ว่ารายได้จากการขายจะลดลงร้อยละ 0.64 แต่มีรายได้ค่าเช่า บริการ และรายได้ค่าบริการของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นมากกว่าการลดลงของรายได้จากการขาย แต่เพื่อเป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ จึงมีค่าส่งเสริมการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.76 มีผลให้กำไรสุทธิลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงร้อยละ 5.34 ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2561 มีโครงการที่แล้วเสร็จ 3 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี พาร์คบิช ซะอำ 2) ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (C, D) และ 3) ลุมพินี วิลลัส ราษฎร์บูรณะ-ริเวอร์วิว 2 มูลค่าโครงการรวม 3,180 ล้านบาท และบริษัทยังมีการเปิดตัวในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ ลุมพินี วิลลัส สุขุมวิท 76-แบร์ริง สเตชั่น (2) มูลค่าโครงการ 600 ล้านบาท

ช่วง 9 เดือนที่เหลือของปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่จะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบอีก 11 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 10,520 ล้านบาท และมีแผนเปิดตัวเพิ่มอีก 12 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 17,400 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2561 บริษัทมี Backlog รวม 6,900 ล้านบาท แยกเป็นปี 2561 จำนวน 5,100 ล้านบาท และปี 2562 จำนวน 1,800 ล้านบาท และบริษัทย่อย 330 ล้านบาท

หลังสอบทาน

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2561 และปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

### งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิลดลงร้อยละ 5.34 และร้อยละ 0.81 ตามลำดับ โดยร้อยละ 32 ของรายได้จากการขาย เป็นการรับรู้รายได้ของโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ส่วนที่เหลือร้อยละ 68 เป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ ทำให้กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.93 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

### งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

#### สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 838.98 ล้านบาท จาก 21,006.73 เป็น 21,845.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.99 สาเหตุหลักเกิดจากโครงการระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 512.65 ล้านบาท จาก 16,964.84 เป็น 17,477.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.02 ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบ 3 โครงการ เป็นการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากปีก่อน และซื้อที่ดินพัฒนาเพิ่มในปี 2561 อีก 3 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี ซีเล็คเต็ด สุทธิสาร-สะพานควาย 2) ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริง สเตชั่น (2) และ 3) ลุมพินี พาร์ค บรมราชชนนี-สิรินธร

#### หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,057.14 ล้านบาท จาก 8,592.92 เป็น 9,650.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.30 โดยมีสาเหตุหลักคือ มีเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 1,037.24 ล้านบาท จาก 1,780.38 เป็น 2,817.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.26 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการ ทำให้มีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 533.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.06 อีกทั้งมีเงินปันผลค้างจ่ายจำนวน 516.47 ล้านบาท ซึ่งจะมีการชำระให้กับผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2561

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.49 : 1 เป็น 0.50 : 1 และ จาก 0.69 : 1 เป็น 0.79 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 มีนาคม 2561 ตามลำดับ

#### งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2561 และ ณ 31 มีนาคม 2560 ลดลงจำนวน 156.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.77 จาก 989.94 เหลือ 833.81 ล้านบาท เนื่องจากมีการส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ลดลงสะสม และมีสินค้าค้างขาย จึงมีผลให้กระแสเงินสดลดลงจากช่วงเดียวกันของไตรมาสก่อน

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2561 และปี 2560

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 1 ปี 2561 และ ปี 2560

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 1/2561	ไตรมาส 1/2560	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 1/2561	ไตรมาส 1/2560	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ล้านบาท)	2,499.53	2,472.66	1.09%	2,050.37	2,079.35	(1.39%)
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	29.28	30.20	(0.93%)	27.36	28.73	(1.37%)
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	30.16	35.75	(5.58%)	17.08	20.13	(3.05%)
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	33.73	35.45	(1.73%)	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)	741.80	757.74	(2.10%)	557.99	595.17	(6.25%)
(%)	29.68	30.64	(0.96%)	27.21	28.62	(1.41%)
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	133.72	122.19	9.44%	118.29	106.41	11.16%
(%)	5.35	4.94	0.41%	5.77	5.12	0.65%
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	35.76	28.21	26.76%	28.99	20.49	41.48%
(ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)						
(%)	1.43	1.14	0.29%	1.41	0.99	0.42%
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	235.79	227.00	3.87%	119.56	135.84	(11.98%)
(%)	9.43	9.18	0.25%	5.83	6.53	(0.70%)
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	382.61	405.96	(5.75%)	333.69	354.14	(5.77%)
(%)	15.31	16.42	(1.11%)	16.27	17.03	(0.76%)
10. กำไรก่อนภาษี (ล้านบาท)	382.02	404.33	(5.52%)	333.54	353.89	(5.75%)
(%)	15.28	16.35	(1.07%)	16.27	17.02	(0.75%)
11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	298.34	315.18	(5.34%)	259.53	274.76	(5.54%)
(%)	11.94	12.75	(0.81%)	12.66	13.21	(0.55%)
12. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.20	0.21	(5.61%)	0.18	0.19	(5.38%)
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	8.26	8.03	2.86%	7.90	7.77	1.67%

ตารางที่ 2 : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 31 มี.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	%เปลี่ยนแปลง	ณ 31 มี.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	%เปลี่ยนแปลง
14. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	833.81	356.46	133.91%	587.62	210.42	179.26%
15. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	400.16	443.61	(9.79%)	318.87	367.59	(13.25%)
16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,081.40	11,469.21	(3.38%)	9,811.46	10,206.52	(3.87%)
17. สินค้าคงเหลือ	6,396.09	5,495.63	16.39%	5,945.56	5,035.09	18.08%
18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	109.13	195.53	(44.19%)	480.00	540.00	(11.11%)
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	3,025.13	3,046.30	(0.69%)	3,253.76	3,279.26	(0.78%)
20. สินทรัพย์รวม	21,845.71	21,006.73	3.99%	20,397.27	19,638.88	3.86%
21. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,842.01	4,469.27	8.34%	4,370.52	3,997.80	9.32%
22. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,817.62	1,780.38	58.26%	2,597.65	1,606.23	61.72%
23. เงินกู้ยืมระยะยาว	1,233.14	1,653.52	(25.42%)	1,210.27	1,618.02	(25.20%)
24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	147.83	90.25	63.80%	131.63	79.65	65.26%
25. หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	609.46	599.51	1.66%	425.69	418.56	1.70%
26. หนี้สินรวม	9,650.06	8,592.92	12.30%	8,735.77	7,720.26	13.15%
27. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,195.65	12,413.81	(1.76%)	11,661.50	11,918.62	(2.16%)

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สิทธิการเช่า สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ๆ

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ กรรมการผู้จัดการ