

ที่ LPN/สก/208/2561

วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2561

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 2/2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 2/2561 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มธุรกิจที่ดำเนินงานด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการแบบครบวงจร ประกอบด้วย บริษัทและบริษัทย่อย 4 บริษัท ซึ่งตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมา บริษัทได้ปรับเปลี่ยนแนวทางการพัฒนาโครงการให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม ทั้งอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย ในปี 2560 บริษัทได้เริ่มกลับมาพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยบริเวณใจกลางเมือง และได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยอาคารชุดกลุ่มดังกล่าว 3 โครงการแรกจะแล้วเสร็จในปลายไตรมาส 3 และไตรมาส 4 นี้ โครงการดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 5,400 ล้านบาท จะทยอยส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 นี้ ในส่วนบ้านพักอาศัย บริษัทได้ซื้อที่ดิน และเริ่มพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในระดับพรีเมียม โดยใช้ชื่อ “BAAN 365 พระราม 3” โดยมีราคาขายตั้งแต่ 18-60 ล้านบาท กำหนดเปิดขายในวันที่ 14 กรกฎาคม 2561 ที่ผ่านมา ซึ่งบริษัทมียอดขายแล้วกว่า 1,600 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของมูลค่าโครงการ นอกจากนี้ธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยแล้ว บริษัทยังได้ขยายงานด้านการให้บริการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ออกไปสู่ภายนอก ซึ่งจะเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสร้างรายได้ให้กับองค์กร เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 2,283.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 245.10 ล้านบาท จากไตรมาส 2 ปี 2560 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.02 โดยมีรายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่า บริการ และรายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้น ร้อยละ 11.53, 10.56 และ 16.85 ตามลำดับ และเพื่อเป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ จึงมีค่าส่งเสริมการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.06 มีผลให้อัตรากำไรสุทธิลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 1.30 มีโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี วิลล์ พระนั่งเกล้า-ริเวอร์วิว และโครงการเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต-คลอง 1 (เฟส 3) อาคาร F1 อีกทั้งมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี ซีเล็คเต็ด สุทธิสาร-สะพานควาย 2) ลุมพินี พาร์ค วิวาเวตี้-จตุจักร และ 3) ลุมพินี พาร์ค บรมราชชนนี-สิรินธร มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,600 ล้านบาท ทำให้ครึ่งปีแรกของปี 2561 มียอดขายที่ทำได้แล้วร้อยละ 51 หรือ 3,590 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) โครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 5,200 ล้านบาท มียอดขายที่ทำได้แล้วร้อยละ 49 หรือ 3,500 ล้านบาท เป็นยอดขายของโครงการจากปีก่อนๆ

ช่วงครึ่งปีหลังปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี Backlog รวมมูลค่าประมาณ 10,500 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย โดยแบ่งเป็น Backlog ที่รับรู้รายได้ในปี 2561 ประมาณ 6,000 ล้านบาท และรับรู้รายได้ ในปี 2562 ประมาณ 4,500 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 3 และไตรมาส 4 อีกประมาณ 12,000 ล้านบาท

หลังสอบทาน

## ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2561 และปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

### งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิใกล้เคียงกับปีก่อนไตรมาสเดียวกัน แต่อัตรากำไรสุทธิลดลงร้อยละ 1.30 โดยรายได้จากการขายร้อยละ 18 และ ร้อยละ 13 เป็นโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2561 จำนวน 3 โครงการ และไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 1 โครงการตามลำดับ ส่วนที่เหลือร้อยละ 69 เป็นโครงการปีก่อน ๆ เป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ ทำให้กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.89 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

## งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

### สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 700.83 ล้านบาท จาก 21,006.73 เป็น 21,707.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.34 สาเหตุหลักเกิดจาก

1. เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 ร้อยละ 162.67 และ ร้อยละ 19.29 ตามลำดับ เกิดจากผลการดำเนินงาน และเตรียมเงินสดไว้สำหรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีก 2 แปลง ได้แก่ 1) ลุมพินี รัชดา พระราม 3 และ 2) ลุมพินี วิลล์ สุขสวัสดิ์-พระราม 2 กับเตรียมชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน
2. สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 365.76 ล้านบาท จาก 5,495.63 เป็น 5,861.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.66 ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้สินค้าพร้อมอยู่ รวมถึงโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบ 4 โครงการ ทำให้โครงการระหว่างพัฒนาลดลง แต่ในระหว่างปีมีการซื้อที่ดินพัฒนาเพิ่มในปี 2561 อีก 4 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี ซีเล็คเต็ด สุทธิสาร-สะพานควาย 2) ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบร์ริง สเตชั่น (2) 3) ลุมพินี พาร์ค บรมราชชนนี-สิรินธร และ 4) ลุมพินี วิลล์ พัฒนาการ-ศรีนครินทร์

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 671.05 ล้านบาท จาก 8,592.92 เป็น 9,263.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.81 โดยมีสาเหตุหลักคือ มีเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 478.13 ล้านบาท จาก 1,780.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 2,258.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 26.86 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการ ทำให้มีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 287.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.26 รวมทั้งมียอดเงินดาวน์โครงการที่รอรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น 142.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.63

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 0.49:1 เป็น 0.50:1 และ จาก 0.69:1 เป็น 0.77:1 ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 30 มิถุนายน 2561 ตามลำดับ

## งบกระแสเงินสด ณ 30 มิถุนายน 2561 และ ณ 30 มิถุนายน 2560

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.33 เนื่องจากผลการดำเนินงานใกล้เคียงกัน จึงไม่แตกต่างจากปีก่อนมากนัก

สำหรับปี 2561 ซึ่งเป็นปีแห่งการปรับเปลี่ยน (Year of Change) โดยบริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนในทุกมิติของการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัทยังคงเติบโตได้อย่างยั่งยืน ภายใต้ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2561 และปี 2560

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 2 ปี 2561 และ ปี 2560

| ข้อมูลที่เป็นตัวเลข                         | งบการเงินรวม  |               |              | งบการเงินเฉพาะบริษัท |               |              |
|---|---------------|---------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|
|   | ไตรมาส 2/2561 | ไตรมาส 2/2560 | %เปลี่ยนแปลง | ไตรมาส 2/2561        | ไตรมาส 2/2560 | %เปลี่ยนแปลง |
| 1. รายได้หลัก (ล้านบาท)                     | 2,283.40      | 2,038.31      | 12.02%       | 1,786.01             | 1,665.18      | 7.26%        |
| 2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)                 | 29.38         | 30.27         | (0.89%)      | 27.80                | 28.24         | (0.44%)      |
| 3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)       | 30.97         | 33.95         | (2.97%)      | 20.53                | 33.96         | (13.43%)     |
| 4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)        | 30.44         | 34.26         | (3.82%)      | -                    | -             | -            |
| 5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)       | 673.75        | 625.76        | 7.67%        | 494.27               | 471.95        | 4.73%        |
| (%)   | 29.51         | 30.70         | (1.19%)      | 27.67                | 28.34         | (0.67%)      |
| 6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)             | 137.74        | 119.48        | 15.28%       | 117.33               | 103.40        | 13.47%       |
| (%)   | 6.03          | 5.86          | 0.17%        | 6.57                 | 6.21          | 0.36%        |
| 7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)             | 54.44         | 43.53         | 25.06%       | 44.36                | 34.25         | 29.52%       |
| (ไม่รวมค่าใช้จ่ายไอออนกรรมสิทธิ์)           |               |               |              |                      |               |              |
| (%)   | 2.38          | 2.14          | 0.24%        | 2.48                 | 2.06          | 0.42%        |
| 8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)          | 220.26        | 190.87        | 15.40%       | 116.96               | 96.18         | 21.61%       |
| (%)   | 9.65          | 9.36          | 0.29%        | 6.55                 | 5.78          | 0.77%        |
| 9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท) | 321.24        | 319.81        | 0.45%        | 268.02               | 311.70        | (14.01%)     |
| (%)   | 14.07         | 15.69         | (1.62%)      | 15.01                | 18.72         | (3.71%)      |
| 10. กำไรก่อนภาษี (ล้านบาท)                  | 320.56        | 318.65        | 0.63%        | 267.62               | 311.37        | (14.05%)     |
| (%)   | 14.04         | 15.63         | (1.59%)      | 14.98                | 18.70         | (3.72%)      |
| 11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)                     | 249.13        | 248.78        | 0.14%        | 207.66               | 247.37        | (16.05%)     |
| (%)   | 10.91         | 12.21         | (1.30%)      | 11.63                | 14.86         | (3.23%)      |
| 12. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)                  | 0.17          | 0.17          | -%           | 0.14                 | 0.17          | (16.07%)     |
| 13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)                | 8.43          | 8.22          | 2.55%        | 8.04                 | 7.94          | 1.26%        |

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : ล้านบาท

| ข้อมูลที่เป็นตัวเลข                          | งบการเงินรวม  |              |              | งบการเงินเฉพาะบริษัท |              |              |
|--|---------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|
|  | ณ 30 มิ.ย. 61 | ณ 31 ธ.ค. 60 | %เปลี่ยนแปลง | ณ 30 มิ.ย. 61        | ณ 31 ธ.ค. 60 | %เปลี่ยนแปลง |
| 14. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด          | 936.30        | 356.46       | 162.67%      | 574.70               | 210.42       | 173.12%      |
| 15. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น             | 529.20        | 443.61       | 19.29%       | 441.24               | 367.59       | 20.04%       |
| 16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง   | 11,066.83     | 11,469.21    | (3.51%)      | 9,867.41             | 10,206.52    | (3.32%)      |
| 17. สินค้าคงเหลือ                            | 5,861.39      | 5,495.63     | 6.66%        | 5,454.27             | 5,035.09     | 8.33%        |
| 18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <u>หมายเหตุ 1</u> | 21.50         | 195.53       | (89.00%)     | 360.50               | 540.00       | (33.24%)     |
| 19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <u>หมายเหตุ 2</u>  | 3,292.34      | 3,046.30     | 8.08%        | 3,518.17             | 3,279.26     | 7.29%        |
| 20. สินทรัพย์รวม                             | 21,707.56     | 21,006.73    | 3.34%        | 20,216.29            | 19,638.88    | 2.94%        |
| 21. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น  | 5,032.64      | 4,469.27     | 12.61%       | 4,604.92             | 3,997.80     | 15.19%       |
| 22. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น           | 2,258.51      | 1,780.38     | 26.86%       | 2,004.06             | 1,606.23     | 24.77%       |
| 23. เงินกู้ยืมระยะยาว                        | 1,248.62      | 1,653.52     | (24.49%)     | 1,217.17             | 1,618.02     | (24.77%)     |
| 24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย             | 106.33        | 90.25        | 17.82%       | 95.09                | 79.65        | 19.38%       |
| 25. หนี้สินไม่หมุนเวียน <u>หมายเหตุ 3</u>    | 617.87        | 599.51       | 3.06%        | 428.09               | 418.56       | 2.28%        |
| 26. หนี้สินรวม                               | 9,263.97      | 8,592.92     | 7.81%        | 8,349.33             | 7,720.26     | 8.15%        |
| 27. ส่วนของผู้ถือหุ้น                        | 12,443.59     | 12,413.81    | 0.24%        | 11,866.97            | 11,918.62    | (0.43%)      |

หลังสอบทาน

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สิทธิการเช่า สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีลูกหัก ณ ที่จ่าย และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่าบริการและหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายโอภาส ศรีพิทักษ์ )

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ