ที่ LPN/สก/289/2561

วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 3/2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 3/2561 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มธุรกิจที่ดำเนินงานด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการแบบครบวงจร ประกอบด้วยบริษัทและบริษัทย่อย 5 บริษัท ซึ่งตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นมา บริษัทได้ปรับเปลี่ยนแนวทางการพัฒนาโครงการให้ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่ม ทั้งอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย ในปี 2560 บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในระดับพรีเมี่ยม และด้วยสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มปรับราคาขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจจะเป็นของกลุ่มคนที่มีกำลังซื้อที่อยู่ใจกลางเมือง บริษัทจึงได้มีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสภาพตลาดและธุรกิจ โดยบริษัทจะมีการกระจายความเสี่ยงออกไปยังตลาดเช่า เพื่อผลักดันสัดส่วนรายได้ประจำให้เพิ่มขึ้น รองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่อยากมีบ้าน แต่ยังไม่พร้อมตัดสินใจซื้อ มุ่งเน้นไปยังกลุ่มนักศึกษาและคนวัยทำงาน รวมถึงนักลงทุนปล่อยเช่า นอกจากธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยแล้ว บริษัทยังได้ขยายงานทางด้านการให้บริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ออกไปสู่ภายนอก ซึ่งจะเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสร้างรายได้ให้กับองค์กร สำหรับปี 2561 ซึ่งเป็นปีแห่งการปรับเปลี่ยน (Year of Change) โดยบริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนในทุกมิติของการดำเนินงาน เพื่อให้บริษัทยังคงเติบโตได้อย่างยั่งยืน ภายใต้ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 2,290.65 ล้านบาท ลดลง 55.83 ล้านบาท จากไตรมาส 3 ปี 2560 หรือลดลงเพียงร้อยละ 2.38 แต่มีกำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.82 และยังมีรายได้ค่าเช่า บริการ และรายได้ค่าบริหาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.58 และ 20.52 ตามลำดับ และเพื่อเป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ จึงมีค่าส่งเสริมการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 77.61 มีโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 3 โครงการ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี ซีวิว ชะอำ (อาคารเอ) 2) เดอะซีเล็คเต็ด เกษตร - งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีก 1 โครงการ เป็นโครงการที่เป็นกลยุทธ์รุกตลาดเช่า ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต - คลอง 1 เฟส 3 (อาคาร เอฟ) มีการปล่อยเช่าไปแล้วร้อยละ 80 จาก 3 อาคาร อีกทั้งมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 2 โครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ 1) โครงการลุมพินี วิลล์ พัฒนาการ - ศรีนครินทร์ 2) ลุมพินี วิลล์ สุขสวัสดิ์ - พระราม 2 และบ้านพักอาศัยในระดับพรีเมี่ยมจำนวน 1 โครงการ โดยใช้ชื่อ “บ้าน 365 พระราม 3” มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,600 ล้านบาท ทำให้ช่วง 9 เดือน ปี 2561 มียอดขายจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัยที่ทำได้ 14,400 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) โครงการใหม่จำนวน 8 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 9,650 ล้านบาท มียอดขายที่ทำได้แล้วร้อยละ 55 หรือ 8,000 ล้านบาท 2) ส่วนอีกร้อยละ 45 หรือ 6,400 ล้านบาท เป็นยอดขายของโครงการจากปีก่อนๆ

ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี Backlog รวมมูลค่าประมาณ 12,700 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย โดยแบ่งเป็น Backlog ในปี 2561 ประมาณ 6,700 ล้านบาท และปี 2562 ประมาณ 6,000 ล้านบาท โดยบริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 4 อีกประมาณ 8,350 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2561 และปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนไตรมาสเดียวกันร้อยละ 44.24 และร้อยละ 6.82 ตามลำดับ เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 2 โครงการที่กล่าวไว้แล้วข้างต้นร้อยละ 40 เป็นการรับรู้รายได้จากการขายของ 2 โครงการนี้ (ไตรมาส 3 ปี 2560 ไม่มีโครงการที่แล้วเสร็จ) ร้อยละ 8 เป็นการรับรู้รายได้ของโครงการที่แล้วเสร็จจากไตรมาสก่อน ส่วนอีกร้อยละ 52 เป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จของปีก่อนๆ ซึ่งสามารถขายได้ในอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่าที่ผ่านมา

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,212.51 ล้านบาท จาก 21,006.73 เป็น 22,219.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.77 สาเหตุหลักได้แก่

1. เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 ร้อยละ 12.59 ใช้สำหรับการดำเนินงานในบริษัท
2. โครงการระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 960.03 ล้านบาท จาก 16,964.84 เป็น 17,924.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.66 ซึ่งเป็นการพัฒนาโครงการต่อเนื่องจากปีก่อน และโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบ 6 โครงการ ได้แก่
    1) ลุมพินี พาร์คบีช ชะอำ 2
    2) ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (อาคาร ซี - ดี)
    3) ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ - ริเวอร์วิว 2
    4) ลุมพินี วิลล์ พระนั่งเกล้า - ริเวอร์วิว
    5) ลุมพินี ซีวิว ชะอำ (อาคารเอ)
    6) เดอะ ซีเล็คเต็ด เกษตร - งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น.
3. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 ร้อยละ 13.35 เกิดจากมีการลงทุนในบริษัทร่วมและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต - คลอง 1 เฟส 3 (อาคารเอฟ 1 – 3) เพื่อเป็นกลยุทธ์ในการรุกตลาดเช่า

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,178.93 ล้านบาท จาก 8,592.92 เป็น 9,771.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.72 โดยมีสาเหตุหลักคือ

1. มีการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2561 ทำให้มีเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 630.68 ล้านบาท จาก 6,122.79 เป็น 6,753.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.30
2. มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 563.15 ล้านบาท จาก 1,780.38 เป็น 2,343.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.63 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการ ทำให้มีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 230.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.41 รวมทั้งมียอดเงินดาวน์โครงการที่รอรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น 347.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.50

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.49 : 1 เป็น 0.54 : 1 และจาก 0.69 : 1 เป็น 0.79 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 30 กันยายน 2561 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด ณ 30 กันยายน 2561 และ ณ 30 กันยายน 2560

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2561 ลดลงจากงวดเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 222.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.71 เนื่องจากมีการทยอยคืนเงินกู้และมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินลดลง ประกอบกับมีเงินสดต้นงวดลดลงด้วยเช่นกัน ทำให้เงินสดสิ้นงวดลดลง

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 3 ปี 2561 และปี 2560

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 3 ปี 2561 และ ปี 2560

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
		ไตรมาส 3/2561	ไตรมาส 3/2560	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 3/2561	ไตรมาส 3/2560	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก	(ล้านบาท)	2,290.65	2,346.48	(2.38%)	1,846.81	1,861.61	(0.80%)
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย	(%)	31.80	24.98	6.82%	29.32	23.54	5.78%
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	(%)	34.27	23.38	11.89%	23.06	1.92	21.14%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ	(%)	35.21	32.81	2.40%	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก	(ล้านบาท)	737.45	601.27	22.65%	539.04	432.14	24.74%
	(%)	32.19	25.62	6.57%	29.19	23.21	5.98%
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย	(ล้านบาท)	149.85	126.32	18.63%	133.40	105.61	26.31%
	(%)	6.54	5.38	1.16%	7.22	5.67	1.55%
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)	(ล้านบาท)	66.39	37.38	77.61%	57.60	27.48	109.61%
	(%)	2.90	1.59	1.31%	3.12	1.48	1.64%
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(ล้านบาท)	219.85	215.91	1.82%	114.30	118.23	(3.32%)
	(%)	9.60	9.20	0.40%	6.19	6.35	(0.16%)
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	(ล้านบาท)	373.96	264.05	41.62%	299.99	216.92	38.30%
	(%)	16.33	11.25	5.08%	16.24	11.65	4.59%
10. กำไรก่อนภาษี	(ล้านบาท)	373.66	263.03	42.06%	299.62	216.74	38.24%
	(%)	16.31	11.21	5.10%	16.22	11.64	4.58%
11. กำไรสุทธิ	(ล้านบาท)	292.42	202.73	44.24%	237.10	165.32	43.42%
	(%)	12.77	8.64	4.13%	12.84	8.88	3.96%
12. กำไรสุทธิต่อหุ้น	(บาท)	0.20	0.14	44.53%	0.16	0.11	43.75%
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี	(บาท)	8.43	8.21	2.68%	8.00	7.91	1.14%

หลังสอบทาน

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 30 ก.ย. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	%เปลี่ยนแปลง	ณ 30 ก.ย. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	%เปลี่ยนแปลง
14. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	401.33	356.46	12.59%	291.58	210.42	38.57%
15. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	406.15	443.61	(8.44%)	313.96	367.59	(14.59%)
16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	12,178.67	11,469.21	6.19%	10,675.76	10,206.52	4.60%
17. สินค้าคงเหลือ	5,746.20	5,495.63	4.56%	5,364.54	5,035.09	6.54%
18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น หมายเหตุ 1	34.00	195.53	(82.61%)	483.00	540.00	(10.56%)
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน หมายเหตุ 2	3,452.90	3,046.30	13.35%	3,678.49	3,279.26	12.17%
20. สินทรัพย์รวม	22,219.24	21,006.73	5.77%	20,807.32	19,638.88	5.95%
21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,981.27	4,469.27	11.46%	4,752.15	3,997.80	18.87%
22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,343.53	1,780.38	31.63%	2,153.60	1,606.23	34.08%
23. เงินกู้ยืมระยะยาว	1,772.20	1,653.52	7.18%	1,615.58	1,618.02	(0.15%)
24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	49.53	90.25	(45.12%)	45.14	79.65	(43.33%)
25. หนี้สินไม่หมุนเวียน หมายเหตุ 3	625.32	599.51	4.31%	429.59	418.56	2.64%
26. หนี้สินรวม	9,771.85	8,592.92	13.72%	8,996.07	7,720.26	16.53%
27. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,447.39	12,413.81	0.27%	11,811..25	11,918.62	(0.90%)

หลังสอบทาน

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่าบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ