

ที่ LPN/สก/053/2562

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ทางการเงินประจำปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี 2561 ของบริษัทและบริษัทย่อย และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นกลุ่มธุรกิจที่ดำเนินงานด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการแบบครบวงจร เพื่อเพิ่มโอกาสให้กับธุรกิจ บริษัทได้เพิ่มการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยในระดับพรีเมียม โดยเฉพาะในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ อีกทั้งบริษัทยังได้มีการกระจายความเสี่ยงออกไปยังตลาดที่พักอาศัยเพื่อเช่า เพื่อผลักดันสัดส่วนรายได้ประจำให้เพิ่มขึ้น (Recurring Income) นอกจากธุรกิจพัฒนาที่พักอาศัยแล้ว บริษัทยังได้ขยายงานทางด้านบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ออกไปสู่ภายนอก ซึ่งจะเป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสร้างรายได้ประจำให้กับองค์กร โดยบริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนในทุกมิติของการดำเนินงานเพื่อให้บริษัทยังคงเติบโตได้อย่างยั่งยืน ภายใต้ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

รายงานผลของโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมส่งมอบ โครงการที่เปิดตัวใหม่และ Backlog ในปี 2561

1) โครงการที่แล้วเสร็จพร้อมส่งมอบในปี 2561

บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2561 รวมทั้งหมด 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 8 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี พาร์ค บีช ชะอำ 2) ลุมพินี พาร์ค เพชรเกษม 98 (อาคารซี - ดี) 3) ลุมพินี วิลล์ ราษฎร์บูรณะ - ริเวอร์วิว 2 4) ลุมพินี วิลล์ พระนั่งเกล้า - ริเวอร์วิว 5) ลุมพินี ซีวีวี ชะอำ (อาคารเอ) 6) เดอะ ซีล็คเต็ด เกษตร - งามวงศ์วาน บาย แอล.พี.เอ็น. 7) ลุมพินี สวีท เพชรบุรี - มังกะสัน 8) ลุมพินี สวีท ดินแดง - ราชปรารภ บ้านพักอาศัยระดับพรีเมียมจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ 1) บ้าน 365 พระราม 3 และบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อยอีก 2 โครงการ ได้แก่ 1) บ้านลุมพินี ทาวน์พาร์ค ท่าข้าม - พระราม 2 และ 2) บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์ ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า อีกทั้งมีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แล้วเสร็จ 1 โครงการ เป็นโครงการนำร่องของปี 2561 ที่เป็นกลยุทธ์รุกตลาดเช่า ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต - คลอง 1 (เฟส3) อาคารอพ มีบริการปล่อยเช่าไปแล้วร้อยละ 71 ของจำนวนยูนิตที่เปิดเช่าทั้งหมด

2) โครงการเปิดตัวใหม่ในปี 2561

บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 จำนวน 8 โครงการ แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) ลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76 - แบริ่ง สเตชั่น (2) 2) ลุมพินี ซีล็คเต็ด สุทธิสาร - สะพานควาย 3) ลุมพินี พาร์ค วิกาวดี - จตุจักร 4) ลุมพินี พาร์ค บรมราชชนนี - สิรินคร 5) ลุมพินี วิลล์ พัฒนาการ - ศรีนครินทร์ และ 6) ลุมพินี วิลล์ สุขสวัสดิ์ - พระราม 2 แบ่งเป็นบ้านพักอาศัยระดับพรีเมียมจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ 1) บ้าน 365 พระราม 3 และบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อยอีกจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ บ้านลุมพินี ทาวน์พาร์ค ท่าข้าม - พระราม 2 มูลค่าเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งหมดประมาณ 12,600 ล้านบาท ทำให้ในปี 2561 มียอดขายจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัยที่ทำได้ 16,500 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) โครงการใหม่จำนวน 8 โครงการ มียอดขายที่ทำได้แล้วร้อยละ 52 หรือ 8,500 ล้านบาท 2) ส่วนอีกร้อยละ 48 หรือ 8,000 ล้านบาท เป็นยอดขายของโครงการจากปีก่อนๆ

3) Backlog ณ 31 ธันวาคม 2561

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี Backlog รวมมูลค่าประมาณ 9,500 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัย โดยแบ่งเป็น Backlog ในปี 2562 ประมาณ 8,000 ล้านบาท และปี 2563 ประมาณ 1,500 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานปี 2561 และปี 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 28.71 และร้อยละ 2.25 ตามลำดับ เกิดจากมีรายได้หลักรวมในปี 2561 จำนวน 11,252.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,639.40 ล้านบาท จากปี 2560 หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 17.05 เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 11 โครงการ ดังกล่าวไว้แล้วข้างต้น โดยร้อยละ 54 เป็นการรับรู้รายได้จากการขายของ 11 โครงการเหล่านี้ ส่วนอีกร้อยละ 46 เป็นการระบายสินค้าพร้อมอยู่ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จของปีก่อนๆ ซึ่งสามารถขายได้ในอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีกว่าที่ผ่านมา และผลจากการขยายตัวทางด้านกรเช่า และด้านการบริการ ทำให้รายได้ค่าเช่า ค่าบริการและรายได้ค่าบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.89 และ 18.88 ตามลำดับ

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 243.48 ล้านบาท จาก 21,006.73 เป็น 21,250.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.16 สาเหตุหลัก ได้แก่

- 1) เงินสด รายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 ร้อยละ 8.77 เป็นผลจากการดำเนินงานในบริษัท
- 2) สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 2,189.28 ล้านบาท จาก 5,495.63 เป็น 7,684.91 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.84 มีผลให้โครงการระหว่างพัฒนา ลดลงจาก 11,469.21 เป็น 9,243.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.41 สินค้าคงเหลือประกอบด้วยร้อยละ 61 เป็นสินค้าพร้อมอยู่จากปีก่อนๆ และร้อยละ 39 เป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบในปี 2561 จำนวน 11 โครงการ ที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น
- 3) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2560 ร้อยละ 13.73 เกิดจากมีการลงทุนในบริษัทร่วม และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการลุมพินี ทาวน์ชิป ริงสิต - คลอง 1 เฟส 3 (อาคารเอฟ 1-3) เพื่อเป็นกลยุทธ์ในการรุกตลาดเช่า

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมลดลง 277.35 ล้านบาท จาก 8,592.92 เป็น 8,315.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.23 สาเหตุหลักคือมีการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ถึงกำหนดชำระจากสถาบันการเงิน ทำให้มีเงินกู้ยืมลดลงจำนวน 1,223.19 ล้านบาท จาก 4,469.27 เป็น 3,246.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.37 ในขณะที่เดียวกันก็มีการกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้พัฒนาโครงการ และดำเนินกิจการ โดยเพิ่มขึ้น 350.87 ล้านบาท จาก 1,653.52 เป็น 2,004.39 ล้านบาท ทำให้ภาพรวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง 872.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.25

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.49 : 1 เป็น 0.41 : 1 และ จาก 0.69 : 1 เป็น 0.64 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2561 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 31.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.77 เนื่องจากมีการส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินปี 2561 และปี 2560

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนปี 2561 และ ปี 2560

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปี 2561	ปี 2560	%เปลี่ยนแปลง	ปี 2561	ปี 2560	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ล้านบาท)	11,252.25	9,612.85	17.05%	9,110.95	7,796.72	16.86%
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	30.70	28.45	2.25%	29.32	27.08	2.23%
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	30.96	30.26	0.70%	18.82	17.02	1.79%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	33.30	33.62	(0.31%)	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)	3,478.86	2,777.40	25.26%	2,656.71	2,100.43	26.48%
(%)	30.92	28.89	2.03%	29.16	26.94	2.22%
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	780.72	571.12	36.70%	698.88	497.16	40.57%
(%)	6.94	5.94	1.00%	7.67	6.38	1.29%
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	354.23	206.48	71.56%	317.84	171.61	85.21%
(ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)						
(%)	3.15	2.15	1.00%	3.49	2.20	1.29%
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	985.92	870.45	13.27%	507.97	472.19	7.58%
(%)	8.76	9.06	(0.30%)	5.58	6.06	(0.48%)
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	1,745.37	1,361.85	28.16%	1,494.98	1,202.77	24.29%
(%)	15.51	14.17	1.34%	16.41	15.43	0.98%
10. กำไรก่อนภาษี (ล้านบาท)	1,742.63	1,359.11	28.22%	1,493.72	1,201.85	24.29%
(%)	15.49	14.14	1.35%	16.39	15.41	0.98%
11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	1,367.27	1,062.32	28.71%	1,171.09	938.79	24.74%
(%)	12.15	11.05	1.10%	12.85	12.04	0.81%
12. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.93	0.72	28.75%	0.79	0.64	24.84%
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	8.77	8.41	4.28%	8.29	8.19	1.22%

หลังตรวจสอบ

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 และปี 2560

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	%เปลี่ยนแปลง	ณ 31 ธ.ค. 61	ณ 31 ธ.ค. 60	%เปลี่ยนแปลง
14. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	387.72	356.46	8.77%	282.09	210.42	34.06%
15. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	401.67	443.61	(9.45%)	306.32	367.59	(16.67%)
16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,243.16	11,469.21	(19.41%)	7,686.94	10,206.52	(24.69%)
17. สินค้าคงเหลือ	7,684.91	5,495.63	39.84%	7,269.15	5,035.09	44.37%
18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	68.10	195.53	(65.17%)	698.00	540.00	29.26%
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	3,464.65	3,046.30	13.73%	3,697.17	3,279.26	12.74%
20. สินทรัพย์รวม	21,250.21	21,006.73	1.16%	19,939.66	19,638.88	1.53%
21. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	3,246.08	4,469.27	(27.37%)	3,058.99	3,997.80	(23.48%)
22. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,289.54	1,780.38	28.60%	2,078.35	1,606.23	29.39%
23. เงินกู้ยืมระยะยาว	2,004.39	1,653.52	21.22%	1,993.98	1,618.02	23.24%
24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	152.71	90.25	69.21%	137.91	79.65	73.15%
25. หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	622.86	599.51	3.89%	433.01	418.56	3.45%
26. หนี้สินรวม	8,315.57	8,592.92	(3.23%)	7,702.24	7,720.26	(0.23%)
27. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,934.64	12,413.81	4.20%	12,237.42	11,918.62	2.67%

หลังตรวจสอบ

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ที่ดิน และต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สิทธิการเช่า สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่าบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพิงค์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ