

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 1/2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 1/2562 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ภายใต้กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่” ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมและการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยบริษัทเชื่อว่าสถานการณ์ปัจจุบัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคอาคารชุดพักอาศัย อยู่ในภาวะถดถอย บริษัทและบริษัทย่อย จึงได้กำหนดกลยุทธ์กระจายฐานรายได้ โดยในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้เพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัย เพื่อรองรับการเติบโต สำหรับธุรกิจบริการ บริษัทได้ตั้งเป้าหมายในการขยายรายได้ โดยให้บริการแก่โครงการภายนอก จากกลยุทธ์ดังกล่าว บริษัทได้ตั้ง เป้าหมายอัตราการเติบโตสำหรับปี 2562 ร้อยละ 10 - 15

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้หลักรวมในไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 2,790.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.71 ล้านบาท จากไตรมาส 1 ปี 2561 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.63 โดยมีรายได้จากการขาย รายได้ค่าเช่า บริการ และรายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.71 ร้อยละ 44.17 และร้อยละ 16.99 ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายในการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 355.17 จากค่านายหน้าของโครงการลุมพินี สวีท เพชรบุรี - มักกะสัน ที่มีการรับรู้รายได้ในไตรมาส 1 ปี 2562 โดยมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 17.32 ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2562 มีโครงการที่แล้วเสร็จ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี วิลด์ สุขุมวิท 76 - แบริ่ง สเตชัน (2) มูลค่าโครงการประมาณ 700 ล้านบาท ยอดขายของบริษัทและบริษัทย่อยในไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 1,700 ล้านบาท เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประมาณ 1,100 ล้านบาท และโครงการบ้านพักอาศัยประมาณ 600 ล้านบาท

สำหรับในปี 2562 บริษัทกำหนดการเปิดตัวโครงการใหม่มูลค่า 20,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยมูลค่ารวม 12,000 ล้านบาท และโครงการบ้านพักอาศัย มูลค่า 8,000 ล้านบาท และกำหนดเป้าหมายยอดขาย มูลค่ารวม 16,500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย มูลค่า 11,000 ล้านบาท และโครงการบ้านพักอาศัย มูลค่า 5,500 ล้านบาท และรับรู้รายได้ 12,000 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย มูลค่า 9,000 ล้านบาท และโครงการบ้านพักอาศัย มูลค่า 3,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี Backlog มูลค่าประมาณ 7,800 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัย โดยแบ่งเป็นในปี 2562 จำนวน 7,300 ล้านบาท และปี 2563 ประมาณ 500 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2562 และปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.32 และ ร้อยละ 0.60 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการพร้อมอยู่ และเป็นการรับรู้โครงการที่แล้วเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 1 โครงการ ส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.39 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 166.34 ล้านบาท จาก 21,250.21 เป็น 21,416.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.78 สาเหตุหลักเกิดจาก

1. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.23 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ และจากการขายรายได้เช่า บริการและบริหารที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น
2. โครงการระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 192.35 ล้านบาท จาก 16,928.07 เป็น 17,120.42 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.14 ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบ 1 โครงการ และมีการพัฒนาโครงการที่ถูกชะลอโครงการไว้มาพัฒนาในไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นบ้านพักอาศัยอีก 1 โครงการ

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 500.92 ล้านบาท จาก 8,315.57 เป็น 8,816.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.02 โดยมีสาเหตุหลักคือ

1. มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2562 ทำให้มีเงินกู้เพิ่มขึ้น 288.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.49
2. มีเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 116.11 ล้านบาท จาก 2,289.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 2,405.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.07 เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการ ทำให้มีเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 6.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.79 มีเงินปันผลค้างจ่ายจำนวน 582.70 ล้านบาท ซึ่งจะมีการชำระให้กับผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2562

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 0.41 : 1 เป็น 0.44 : 1 และ จาก 0.64 : 1 เป็น 0.70 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 ตามลำดับ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2562 และ ณ 31 มีนาคม 2561 ลดลงจำนวน 220.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.42 จาก 833.81 ล้านบาท ลดลงเป็น 613.47 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทมีการซื้อหุ้นคืนจำนวน 14.39 ล้านบาท เป็นเงินรวม 95.54 ล้านบาท มีตัวสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 75.45 ล้านบาท มีการลงทุนในกองทุนรวมตราสารทุน และให้บริษัทร่วมกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้น 42.50 ล้านบาท อีกทั้งในไตรมาส 1 ปี 2562 ไม่มีเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมียอดเงินสดรับ 34.78 ล้านบาท ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นมีผลทำให้กระแสเงินสดลดลง 220.33 ล้านบาท

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 และปี 2561

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 1 ปี 2562 และ ปี 2561

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 1/2562	ไตรมาส 1/2561	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 1/2562	ไตรมาส 1/2561	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ล้านบาท)	2,790.24	2,499.53	11.63%	2,092.78	2,050.37	2.07%
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	33.66%	29.28%	4.39%	33.05%	27.36%	5.69%
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	43.54%	30.16%	13.38%	39.36%	17.08%	22.28%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	36.82%	33.73%	3.10%	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)	951.38	741.80	28.25%	694.14	557.99	24.40%
(%)	34.10%	29.68%	4.42%	33.17%	27.21%	5.96%
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	265.51	133.72	98.56%	244.57	118.29	106.75%
(%)	9.52%	5.35%	4.17%	11.69%	5.77%	5.92%
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	162.77	35.76	355.17%	158.23	28.99	445.81%
(ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)						
(%)	5.83%	1.43%	4.40%	7.56%	1.41%	6.15%
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	259.57	235.79	10.09%	134.08	119.56	12.14%
(%)	9.30%	9.43%	(0.13%)	6.41%	5.83%	0.58%
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	451.77	382.61	18.08%	351.50	333.69	5.34%
(%)	16.19%	15.31%	0.88%	16.80%	16.27%	0.53%
10. กำไรก่อนภาษี (ล้านบาท)	450.86	382.02	18.02%	351.08	333.54	5.26%
(%)	16.16%	15.28%	0.88%	16.78%	16.27%	0.51%
11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	350.00	298.34	17.32%	276.23	259.53	6.43%
(%)	12.54%	11.94%	0.60%	13.20%	12.66%	0.54%
12. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.24	0.20	17.33%	0.19	0.18	6.25%
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	8.54	8.26	3.39%	8.01	7.90	1.39%

หลังสอบทาน

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 31 มีนาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 31 มี.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 61	%เปลี่ยนแปลง	ณ 31 มี.ค. 62	ณ 31 ธ.ค. 61	%เปลี่ยนแปลง
14. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	613.49	387.72	58.23%	426.89	282.09	51.33%
15. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	400.75	401.67	(0.23%)	293.64	306.32	(4.14%)
16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,131.95	9,243.16	(1.20%)	7,413.96	7,686.94	(3.55%)
17. สินค้าคงเหลือ	7,988.47	7,684.91	3.95%	7,359.82	7,269.15	1.25%
18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	51.50	68.10	(24.38%)	925.50	698.00	32.59%
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	3,230.41	3,464.65	(6.76%)	3,458.30	3,697.17	(6.46%)
20. สินทรัพย์รวม	21,416.55	21,250.21	0.78%	19,878.11	19,939.66	(0.31%)
21. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	3,540.08	3,246.08	9.06%	3,282.32	3,058.99	7.30%
22. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,405.64	2,289.54	5.07%	2,141.48	2,078.35	3.04%
23. เงินกู้ยืมระยะยาว	1,998.59	2,004.39	(0.29%)	1,996.33	1,993.98	0.12%
24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	218.08	152.71	42.81%	189.31	137.91	37.27%
25. หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	654.10	622.86	5.02%	442.35	433.01	2.16%
26. หนี้สินรวม	8,816.49	8,315.57	6.02%	8,051.78	7,702.24	4.54%
27. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,600.06	12,934.64	(2.59%)	11,826.33	12,237.42	(3.36%)

หลังสอบทาน

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ 2 ประกอบด้วย : เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ค่าความนิยม
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สิทธิการเช่า สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ