

ที่ LPN/สก/217/2562

วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2562

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 2/2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 2/2562 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ภายใต้กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่” ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยบริษัทเชื่อว่าสถานการณ์ปัจจุบัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคอาคารชุดพักอาศัย อยู่ในภาวะถดถอย อันเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในและนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมือง รวมถึงปัญหานี้สินภาคครัวเรือน และความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทาน

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 มาตรการ LTV (Loan to Value) เริ่มมีผลบังคับใช้ ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวเพื่อรับกับมาตรการดังกล่าว แม้ว่าบริษัทจะได้ประเมินผลกระทบ และเตรียมการรับมือกับมาตรการดังกล่าวไว้แล้ว ด้วยการเร่งระบายสินค้า และจัดกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ไปเป็นครึ่งปีหลังของปี 2562 แต่ผลกระทบจากมาตรการดังกล่าว และสถานการณ์โดยรวมค่อนข้างรุนแรงมากกว่าที่ทางบริษัทได้ประเมินไว้ โดยผลกระทบดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้างทั้งอุตสาหกรรม มิใช่เฉพาะกับทางบริษัทเท่านั้น เพียงแต่ผลกระทบดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อบริษัทมากกว่าบริษัทอื่น เนื่องจากรายได้และยอดขายของบริษัทใน 9 เดือนแรก ส่วนใหญ่มาจากการขาย และโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการพร้อมอยู่ โดยบริษัทยังเชื่อว่าในช่วงครึ่งปีหลัง บริษัทยังดำเนินงานไปตามแผนงานได้ โดยสถานการณ์ต่าง ๆ น่าจะเริ่มคลี่คลายเมื่อเข้าสู่ไตรมาส 4

ณ 30 มิ.ย. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี Backlog มูลค่าประมาณ 7,600 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัย โดยแบ่งเป็นส่งมอบในปี 2562 จำนวน 6,800 ล้านบาท และส่งมอบในปี 2563 ประมาณ 800 ล้านบาท ช่วงครึ่งปีหลังปี 2562 บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 18,000 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยประมาณ 10,000 ล้านบาท และโครงการบ้านพักอาศัยมูลค่าประมาณ 8,000 ล้านบาท เป้าหมายยอดขายอีกประมาณ 13,000 ล้านบาท จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยประมาณ 8,700 ล้านบาท และโครงการบ้านพักอาศัยประมาณ 4,300 ล้านบาท

### ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2562 และปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

#### งบการเงินรวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 29.06 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เกิดจากรายได้จากการขายที่ลดลงร้อยละ 32.59 แต่กำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.60 ในขณะเดียวกันรายได้จากธุรกิจให้เช่า บริการ และรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 30.47 และร้อยละ 18.39 ตามลำดับ เป็นการขยายงานเช่าของโครงการลุมพินี ทาวน์ ชิปปิ้ง รังสิต - คลอง 1 และขยายการรับบริหารโครงการภายนอก และมีค่าใช้จ่ายในการขาย (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์) ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.18 ได้แก่ ค่านายหน้าที่เกิดขึ้นจากการรับรู้อยู่ได้ของโครงการลุมพินี สวีท เพชรบุรี - มักกะสัน จำนวน 25.62 ล้านบาท

## สัดส่วนรายได้หลักของบริษัท และบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทรายได้	ไตรมาส 2/2562	ไตรมาส 2/2561	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ <sup>1</sup>	1,366.28	2,026.88	(32.59%)
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	701.41	1,754.53	(60.02%)
1.2 บ้านพักอาศัย	664.87	272.35	144.12%
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	40.09	30.73	30.47%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	267.32	225.79	18.39%
4. รวบรวมรายได้หลัก	1,673.70	2,283.40	(26.70%)

ครึ่งปีแรก ปี 2562	ครึ่งปีแรก ปี 2561	%เปลี่ยนแปลง	หมายเหตุ
3,859.34	4,278.84	(9.80%)	<sup>1</sup> ไตรมาส 2/2562 ร้อยละ 64 ส่วนใหญ่
2,433.26	3,776.33	(35.57%)	เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการสร้างเสร็จในปี
1,426.08	502.51	183.79	2561 แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 24
80.15	58.51	36.97%	และบ้านพักอาศัยร้อยละ 40
524.45	445.58	17.70%	(ครึ่งปีแรก 2562 มีโครงการสร้างเสร็จ 1
4,463.94	4,782.93	(6.67%)	โครงการ ได้แก่ ลุมพินี วิลลส์ สุขุมวิท 76)

## งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

### สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 561.44 ล้านบาท จาก 21,250.21 เป็น 21,811.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.64 สาเหตุหลักเกิดจาก

- ค่ามัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตเพิ่มขึ้น 3 โครงการ 267.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 281.65 ได้แก่
  - โครงการลุมพินี วิลลส์ แจ่งวัฒนะ 10
  - บ้าน 365 เมืองทอง - แจ่งวัฒนะ
  - ลุมพินี เฟลส เต่าปูน อินเตอร์เนชั่น
- โครงการระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 459.08 ล้านบาท จาก 16,928.07 เป็น 17,387.15 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.71 สาเหตุหลักคือมีการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัย 1 โครงการจากที่ดิน Land Bank ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์เพลส สุขุมวิท - ศรีนครินทร์ และลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อพัฒนาในปี 2562 อีก 2 โครงการ 1) โครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ โครงการลุมพินี วิลลส์ สุขุมวิท 101/1 - ปุณณวิถี และ 2) โครงการบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์ วิลลส์ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 726.81 ล้านบาท จาก 8,315.57 เป็น 9,042.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.74 โดยมีสาเหตุหลักคือ

- มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ และการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 1,229.76 ล้านบาท จาก 5,250.47 เป็น 6,480.23 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.42
- ประมาณการผลประโยชน์พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 32.96 ล้านบาท เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 5 เม.ย. 2562 มีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

### โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสถานะที่ผันผวน และรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต รวมถึงยังดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวัง รัศมามีเสถียรภาพ และมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ และสร้างความมั่นใจในผลประกอบการขององค์กร ดังนี้

- แม้ว่าเศรษฐกิจภายนอกอยู่ในสภาพผันผวน หนี้ครัวเรือนทั่วประเทศอยู่ในระดับสูง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท อาจได้รับผลกระทบ เนื่องจากมีการแข่งขันสูง บริษัทยังได้ถูกจัดอันดับเครดิตโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับให้บริษัทในอันดับ “A-” มีผลให้บริษัทสามารถประหยัดต้นทุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเมื่อมีการ

ระดมทุนจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ซึ่งในไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ที่มีการจัดอันดับเครดิตลือตแรกของปี เมื่อวันที่ 12 เม.ย. 2562 มูลค่าเสนอขาย 1,168 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 3 ปี ระยะเวลา 12 เม.ย. 2562 - 12 เม.ย. 2565 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.95

2. บริษัทมีโครงการหุ้นซื้อคืนตั้งแต่ปลายปี 2561 โดย ณ 30 มิ.ย. 2562 มีหุ้นซื้อคืน 21.50 ล้านหุ้น เป็นเงิน 142.11 ล้านบาท จากผลข้างต้นทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จาก 0.41 : 1 เป็น 0.51 : 1 และ จาก 0.64 : 1 เป็น 0.71 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 ตามลำดับ

#### งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562 และ ณ 30 มิถุนายน 2561 ลดลงจำนวน 521.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.74 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัยลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

#### ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงินไตรมาส 2 ปี 2562 และปี 2561

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 2 ปี 2562 และ ปี 2561

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 2/2562	ไตรมาส 2/2561	%เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 2/2562	ไตรมาส 2/2561	%เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ล้านบาท)	1,673.70	2,283.40	(26.70%)	1,116.05	1,786.01	(37.51%)
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	31.98	29.38	2.60%	28.40	27.80	0.60%
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	34.20	30.97	3.23%	32.80	20.53	12.27%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	35.81	30.44	5.37%	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)	546.37	673.55	(18.91%)	318.77	494.27	(35.51%)
(%)	32.64	29.51	3.13%	28.56	27.67	0.89%
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	134.60	137.74	(2.28%)	113.76	117.33	(3.04%)
(%)	8.04	6.03	2.01%	10.19	6.57	3.62%
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย <sup>หมายเหตุ 1</sup> (ล้านบาท)	79.58	54.44	46.18%	69.59	44.36	56.88%
(ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์) (%)	4.75	2.38	2.37%	6.24	2.48	3.76%
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	223.09	220.26	1.28%	111.32	116.96	(4.82%)
(%)	13.33	9.65	3.68%	9.97	6.55	3.42%
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	224.01	321.24	(30.27%)	136.29	268.02	(49.15%)
(%)	13.38	14.07	(0.69%)	12.21	15.01	(2.80%)
10. กำไรก่อนภาษี (ล้านบาท)	223.55	320.56	(30.26%)	135.89	267.62	(49.22%)
(%)	13.36	14.04	(0.68%)	12.18	14.98	(2.80%)
11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	176.74	249.13	(29.06%)	110.54	207.66	(46.77%)
(%)	10.56	10.91	(0.35%)	9.90	11.63	(1.73%)
12. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.12	0.17	(27.81%)	0.08	0.14	(46.10%)
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	8.78	8.43	4.15%	8.20	8.04	1.99%

หลังสอบทาน

หมายเหตุ 1 ไตรมาส 2 ปี 2562 : ถ้าไม่รวมค่านายหน้าของโครงการลุมพินี สวีท เพชรบุรี - มังกะสัน ค่าใช้จ่ายในการขายไม่แตกต่างจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 30 มิ.ย. 62	ณ 31 ธ.ค. 61	%เปลี่ยนแปลง	ณ 30 มิ.ย. 62	ณ 31 ธ.ค. 61	%เปลี่ยนแปลง
14. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	414.39	387.72	6.88%	224.94	282.09	(20.26%)
15. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	647.92	401.67	61.31%	510.41	306.32	66.63%
16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	10,060.91	9,243.16	8.85%	8,323.71	7,686.94	8.28%
17. สินค้าคงเหลือ	7,326.24	7,684.91	(4.68%)	6,822.07	7,269.15	(6.15%)
18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	51.50	68.10	(24.38%)	854.50	698.00	22.42%
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	3,310.69	3,464.65	(4.44%)	3,526.07	3,697.17	(4.63%)
20. สินทรัพย์รวม	21,811.65	21,250.21	2.64%	20,261.71	19,939.66	1.62%
21. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	3,314.87	3,246.08	2.12%	3,134.33	3,058.99	2.46%
22. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,804.70	2,289.54	(21.18%)	1,524.46	2,078.35	(26.65%)
23. เงินกู้ยืมระยะยาว	3,165.36	2,004.39	57.92%	3,163.47	1,993.98	58.65%
24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	91.27	152.71	(40.23%)	67.41	137.91	(51.12%)
25. หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	666.18	622.86	6.96%	446.62	433.01	3.14%
26. หนี้สินรวม	9,042.38	8,315.57	8.74%	8,336.28	7,702.24	8.23%
27. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,769.28	12,934.64	(1.28%)	11,925.42	12,237.42	(2.55%)

หลังสอบทาน

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ