

วันที่ 14 สิงหาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 2 ปี 2562 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินงวดไตรมาส 2 ปี 2562 ที่ผ่านการสอบทานแล้ว จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยบริษัทฯ ได้จัดเตรียมงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีเรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขอส่งงบการเงินดังกล่าวมาเพื่อจะได้ทำการเผยแพร่ต่อไป

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนงวดไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิจำนวน 1,852.38 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 3,424.62 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 1,572.24 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.91 เกิดขึ้นจาก

1. ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 6,539.03 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 7,680.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,141.23 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.86
2. ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 31.94 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 36.97 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 5.03 เป็นผลมาจาก
 - 2.1 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 1.28 จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ ซึ่งมีผลใช้บังคับในปี 2562

2.2 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงส่วนที่เหลือมาจาก ต้นทุนทางอ้อมซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ไม่ได้ลดลงตามยอดขายที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงของโครงการที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 750.59 ล้านบาท

3. ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในสหรัฐอเมริกา ราคาขาย 4,544.13 ล้านบาท ซึ่งมีกำไรจากการขายก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,318.29 ล้านบาท

4. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	ไตรมาส 2 ปี 2562	ไตรมาส 2 ปี 2561
บ้านเดี่ยว	69%	67%
ทาวน์เฮ้าส์	9%	9%
คอนโดมิเนียม	22%	24%
รวม	100%	100%

5. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

	ไตรมาสที่ 2 ปี 2562	ไตรมาสที่ 2 ปี 2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,161.14	797.50
ต้นทุน	816.10	636.16
กำไรขั้นต้น	345.04	161.34
อัตรากำไรขั้นต้น	29.72%	20.23%

6. ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ล้านบาท)

บริษัท	ไตรมาสที่ 2 ปี 2562	ไตรมาสที่ 2 ปี 2561
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป	166.51	176.43
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดัคส์	5.64	0.57
บมจ. โฮมโปรดัคส์ เซ็นเตอร์	461.62	396.82
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	9.85	12.88
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	148.05	211.92
รวม	791.67	798.62

7. ตารางเปรียบเทียบรายได้จากการขายและค่าใช้จ่ายไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และปี 2561 มี ดังนี้

(ล้านบาท)

ไตรมาสที่ 2					เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2562	%	ปี 2561	%	ล้านบาท	%+/-
รายได้จากการขาย	6,539.03	100.00	7,680.26	100.00	(1,141.23)	-14.86
ค่าใช้จ่ายในการขาย	187.75	2.87	222.35	2.90	(34.60)	-15.56
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	568.84	8.70	816.06	10.63	(247.32)	-30.29
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	252.84	3.87	293.31	3.82	(40.47)	-13.80
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	227.99	3.49	174.55	2.27	53.43	30.61
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	3.60	0.06	-	0.00	3.60	N/A
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	289.36	4.43	621.68	8.09	(332.32)	-53.46
รวมค่าใช้จ่าย	1,530.37	23.40	2,102.46	27.71	(597.58)	-28.08

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ค่าใช้จ่ายลดลงตามรายได้จากการขายที่ลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงจำนวน 247.22 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 30.29 เนื่องจากการตั้งประมาณการหนี้สินในการซ่อมสาธารณูปโภคที่ต้องจัดทำเพื่อส่งมอบงานสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรรในปี 2561 เป็นเงินประมาณ 247 ล้านบาท สำหรับปี 2562 ไม่มีการตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าว

ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 332.32 ล้านบาท จากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 1,908.34 ล้านบาท

สำหรับงบกำไรขาดทุนงวด 6 เดือน ปี 2562 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 3,678.18 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 5,890.30 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 2,212.12 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 37.56 เกิดขึ้นจาก

1. ใน 6 เดือนแรกของ ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 12,237.28 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 15,654.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,417.50 ล้านบาท คิดเป็นลดจ้อยละ 21.83
2. ใน 6 เดือนแรกของ ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 32.12 ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 37.04 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 4.92 เป็นผลมาจาก
 - 2.1 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 1.14 จากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ ซึ่งมีผลใช้บังคับในปี 2562
 - 2.2 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงส่วนที่เหลือมาจาก ต้นทุนทางอ้อมซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ไม่ได้ลดลงตามยอดขายที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงของโครงการที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ผลจากข้อ 1. และ 2. ทำให้กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 1,868.71 ล้านบาท

3. สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทบ้าน	6 เดือนแรก ปี 2562	6 เดือนแรก ปี 2561
บ้านเดี่ยว	74%	65%
ทาวน์เฮ้าส์	11%	9%
คอนโดมิเนียม	15%	26%
รวม	100%	100%

4. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีรายละเอียดดังนี้

(ล้านบาท)

	6 เดือนแรก ปี 2562	6 เดือนแรก ปี 2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,411.62	1,721.01
ต้นทุน	1,686.57	1,340.87
กำไรขั้นต้น	725.06	380.14
อัตรากำไรขั้นต้น	30.07%	22.09%

5. ใน 6 เดือนแรก ปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ล้านบาท)

บริษัท	6 เดือนแรก ปี 2562	6 เดือนแรก ปี 2561
บมจ. แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป	343.01	345.14
บมจ. ควอลิตี้คอนสตรัคชัน โปรดักส์	18.39	3.73
บมจ. โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์	890.87	774.26
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง 2	27.85	30.84

บริษัท	6 เดือนแรก ปี 2562	6 เดือนแรก ปี 2561
บมจ. ควอลิตี้เฮ้าส์	369.36	422.89
รวม	1,649.48	1,576.85

6. ตารางเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายงวด 6 เดือนแรก ปี 2562 และปี 2561 มีดังนี้

(ล้านบาท)

					เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	ปี 2562	%	ปี 2561	%	ล้านบาท	%+/-
รายได้จากการขาย	12,237.28	100.00	15,654.78	100.00	(3,417.50)	-21.83
ค่าใช้จ่ายในการขาย	354.78	2.90	457.09	2.92	(102.31)	-22.38
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,154.77	9.44	1,341.15	8.57	(186.38)	13.90
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	471.26	3.85	600.50	3.84	(129.25)	-21.52
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	404.51	3.31	367.63	2.35	36.88	10.03
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	6.31	0.05	-	0.00	6.31	N/A
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	566.14	4.63	897.08	5.73	(330.94)	-36.89
รวมค่าใช้จ่าย	2,957.76	24.17	3,663.45	23.40	(705.70)	-19.26

ในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 186.38 ล้านบาท จากการตั้งประมาณการหนี้สินจากค่าซ่อมสาธารณูปโภคที่ต้องจัดทำเพื่อส่งมอบงานสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลบ้านจัดสรร ในปี 2561 สำหรับปี 2562 ไม่มีการตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าว

ในช่วง 6 เดือนแรก ของปี 2562 ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 330.94 ล้านบาท จาก
กำไรที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทย์ ตันติวรวงศ์)

รองกรรมการผู้จัดการ