

ที่ LPN/สก/386/2562

วันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 3/2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 3/2562 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ภายใต้กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่” ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และการเติบโตอย่างยั่งยืน จากสถานการณ์เศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทตระหนักถึงปัญหาและพยายามหาทางรับมือมาโดยตลอด โดยเฉพาะการหารายได้เสริมอื่นเพื่อมาพยุงรายได้หลักของบริษัททำให้แผนธุรกิจได้กระจายฐานรายได้ออกหลายๆ ส่วน การปล่อยเช่าจึงเป็นการบริหารสินทรัพย์ให้เกิดประสิทธิภาพรูปแบบหนึ่งในภาวะที่กำลังซื้อลดลงและเพื่อลดความเสี่ยงอีกส่วน โดยยังคงรักษารายได้จากการสร้าง และขายอาคารชุดพักอาศัยปีละหมื่นล้านบาท รวมถึงขยายการเติบโตของโครงการบ้านพักอาศัยอย่างน้อยร้อยละ 50 ของอาคารชุดพักอาศัย เมื่อรวมกับรายได้จากธุรกิจบริการอื่นๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย ก็เชื่อว่าจะสร้างรายได้และการเติบโตอย่างต่อเนื่องให้กับบริษัทได้อย่างแน่นอน

ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ.2562 ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีอนุมัติมาตรการลดภาระให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศ ได้ออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดทะเบียนจำนอง ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งคาดว่าจะเริ่มใช้ในไตรมาส 4 ปี 2562 และมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ออส.) ให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ปีที่ 1-5 เริ่มตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะทำให้การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมาย

### ยอดขาย, Backlog และยอดโอนกรรมสิทธิ์

ณ 30 กันยายน 2562 บริษัท และบริษัทย่อยมียอดขาย และ Backlog ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ยอดขาย	จำนวนเงิน	หมายเหตุ	Backlog	ส่งมอบปี 2562	ส่งมอบปี 2563	รวมส่งมอบปี 2562-2563
1. อาคารชุดพักอาศัย	3,300	ยอดขายปี 2562 ร้อยละ 90 เป็นโครงการพร้อมอยู่จากปีก่อนๆ แบ่งเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 58 และเป็นโครงการบ้านพักอาศัยร้อยละ 32	1. อาคารชุดพักอาศัย	3,800	2,100	5,900
2. บ้านพักอาศัย	1,800		2. บ้านพักอาศัย	1,100	-	1,100
3. ยอดขายรวม	5,100		3. Backlog รวม	4,900	2,100	7,000

สำหรับไตรมาส 4 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทเตรียมเปิดตัว 10 โครงการใหม่ ทั้งอาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัยมูลค่ารวมประมาณ 15,000 ล้านบาท ภายใต้แนวคิด “ความพอดี ที่ดีกว่า” จะสร้างการรับรู้ และความเข้าใจในแบรนด์ที่บริษัทตั้งใจส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพแก่ลูกค้า และเป็นการส่งผลต่อยอดขายอีกทางหนึ่งด้วย โดยไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทมีเป้าหมายในการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยและบ้านพักอาศัย มูลค่ารวมประมาณ 5,000 ล้านบาท

### ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2562 และปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

#### งบกำไร (ขาดทุน) รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 60.45 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเกิดจากรายได้จากการขายที่ลดลงร้อยละ 45.81 อันเนื่องจากไม่มีโครงการแล้วเสร็จใหม่ในไตรมาสนี้ แต่กำไรขั้นต้นจากการขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.60 ในขณะเดียวกันรายได้จากธุรกิจให้เช่า บริการ และรายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 24.96 และร้อยละ 11.53 ตามลำดับ เป็นการขยายงานเช่าของโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต - คลอง 1 และขยายการรับบริหารโครงการภายนอก

#### สัดส่วนรายได้หลักของบริษัท และบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทรายได้	ไตรมาส			9 เดือน		
	3/2562	3/2561	% เปลี่ยนแปลง	สะสม 2562	สะสม 2561	% เปลี่ยนแปลง
1. รายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ <sup>1</sup>	1,090.98	2,013.28	(45.81%)	4,950.32	6,292.11	(21.32%)
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	561.26	1,809.15	(68.98%)	2,994.53	5,585.47	(46.39%)
1.2 บ้านพักอาศัย	529.72	204.13	159.50%	1,955.79	706.65	176.77%
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่า และบริการ	46.09	36.89	24.96%	126.24	95.40	32.33%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	268.07	240.35	11.53%	792.52	685.93	15.54%
4. รวมรายได้หลัก	1,405.14	2,290.51	(38.65%)	5,869.09	7,073.44	(17.03%)

หมายเหตุ<sup>1</sup> ไตรมาส 3/2562 ร้อยละ 57 ส่วนใหญ่ เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการพร้อมอยู่สร้างเสร็จในปี 2561 แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 18 และบ้านพักอาศัยร้อยละ 39 ส่วนใหญ่โครงการที่สร้างเสร็จพร้อมส่งมอบจะส่งมอบในไตรมาส 4/2562 (9 เดือนแรก ส่งมอบ 1 โครงการ ได้แก่ ลุมพินี วิลล สุขุมวิท 76)

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

#### สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,813.72 ล้านบาท จาก 21,250.21 เป็น 24,063.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.24 สาเหตุหลักเกิดจาก

1. จ่ายค่ามัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต 1 โครงการ ได้แก่ ที่ดินบริเวณแจ้งวัฒนะ ซอย 17
2. โครงการระหว่างพัฒนา และสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 2,794.66 ล้านบาท จาก 16,928.07 เป็น 19,722.73 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.51 สาเหตุหลัก คือ
  - 2.1 พัฒนาโครงการบ้านพักอาศัย 1 โครงการ จากที่ดิน Land Bank ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์เพลส สุขุมวิท-ศรีนครินทร์
  - 2.2 ลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อพัฒนาในปี 2562 อีกจำนวน 5 โครงการ

#### เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่

1. ลุมพินี วิลล สุขุมวิท 101/1 - ปุณณวิถี
2. ลุมพินี เพลส เต่าปูน อินเตอร์เนชั่น
3. ลุมพินี วิลล แจ้งวัฒนะ 10

#### เป็นโครงการบ้านพักอาศัย ได้แก่

4. บ้าน 365 เมืองทอง - แจ้งวัฒนะ และ
5. โครงการบ้านพักอาศัยของบริษัทย่อย ได้แก่ โครงการลุมพินี ทาวน์ วิลล ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ

### หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,166.85 ล้านบาท จาก 8,315.57 เป็น 11,482.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.08 โดยมีสาเหตุหลักคือ

1. เป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่ม และการดำเนินงาน เพิ่มขึ้น 3,360.56 ล้านบาท จาก 5,250.47 เป็น 8,611.03 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64
2. เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 มีพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาบังคับใช้ใน ปี 2562 ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องบันทึกสำรองประมาณการผลประโยชน์พนักงานดังกล่าวเพิ่มขึ้น 32.96 ล้านบาท

### โครงสร้างทางการเงิน

บริษัทยังคงให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ มีความยืดหยุ่นต่อสภาวะที่ผันผวนและรักษาต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต รวมถึงยังดำเนินนโยบายการเงินอย่างระมัดระวัง รัศกุ่มมีเสถียรภาพ และมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ และสร้างความมั่นใจในผลประกอบการขององค์กร ดังนี้

1. แม้ว่าเศรษฐกิจภายนอกอยู่ในสภาพผันผวน หนี้ครัวเรือนทั่วประเทศอยู่ในระดับสูง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท อาจได้รับผลกระทบ เนื่องจากมีการแข่งขันสูง บริษัทยังได้ถูกจัดอันดับเครดิตโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับให้บริษัทในอันดับ “A-” มีผลให้บริษัทสามารถประหยัดต้นทุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเมื่อมีการระดมทุนจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ ซึ่งในปี 2562 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ที่มีการจัดอันดับเครดิต ดังนี้

ปี 2562	มูลค่าเสนอขาย	อายุหุ้นกู้	ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย
12 เม.ย.	1,168	3 ปี	12 เม.ย. 2562 – 12 เม.ย. 2565	2.95
10 ต.ค.	1,000	3 ปี	10 ต.ค. 2562 – 10 ต.ค. 2565	2.70

2. บริษัทมีโครงการหุ้นซื้อคืนตั้งแต่ปลายปี 2561 โดย ณ 30 กันยายน 2562 มีหุ้นซื้อคืน 21.50 ล้านหุ้น เป็นเงิน 142.11 ล้านบาท

จากผลข้างต้นทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.41 : 1 เป็น 0.68 : 1 และ จาก 0.64 : 1 เป็น 0.91 : 1 ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 30 กันยายน 2562 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินดังกล่าวข้างต้นยังอยู่ภายใต้ นโยบายของบริษัท คือไม่เกิน 1 : 1

### งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2562 และ ณ 30 กันยายน 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 9.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.41 เนื่องจาก

1. การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัย และบ้านพักอาศัยลดลงจากงวดเวลาเดียวกันของปีก่อน
2. จ่ายค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ 6 โครงการ เป็นอาคารชุดพักอาศัย 4 โครงการ และเป็นบ้านพักอาศัย 2 โครงการ
3. จ่ายค่ามัดจำที่ดิน 1 โครงการ เพื่อพัฒนาเป็นอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต
4. จ่ายค่าพัฒนาโครงการที่รอส่งมอบในไตรมาส 4 ปี 2562 จำนวน 7 โครงการ
5. จ่ายค่าซื้อหุ้นคืนจำนวน 104.43 ล้านบาท
6. รับเงินจากการออกหุ้นกู้ รวมถึงการกู้ยืมเงินสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2562

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับการเงินไตรมาส 3 ปี 2562 และปี 2561

ตารางที่ 1 : งบกำไรขาดทุนไตรมาส 3 ปี 2562 และ ปี 2561

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561	% เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 3 ปี 2562	ไตรมาส 3 ปี 2561	% เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ล้านบาท)	1,405.14	2,290.51	(38.65%)	917.32	1,846.81	(50.33%)
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	33.40	31.80	1.60%	29.23	29.32	(0.09%)
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	34.31	33.61	0.70%	26.29	23.06	3.22%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	36.10	35.27	0.83%	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)	476.93	737.31	(35.31%)	266.74	539.04	(50.52%)
(%)	33.94	32.19	1.75%	29.08	29.19	(0.11%)
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	101.45	149.85	(32.30%)	83.88	133.40	(37.12%)
(%)	7.22	6.54	0.68%	9.14	7.22	1.92%
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	57.64	66.39	(13.18%)	48.32	57.60	(16.11%)
(ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)						
(%)	4.10	2.90	1.20%	5.27	3.12	2.15%
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	237.79	219.48	8.34%	114.50	114.30	0.17%
(%)	16.92	9.58	7.34%	12.48	6.19	6.29%
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	142.74	374.19	(61.85%)	79.94	299.99	(73.35%)
(%)	10.16	16.34	(6.18%)	8.71	16.24	(7.53%)
10. กำไรก่อนภาษี (ล้านบาท)	142.36	373.66	(61.90%)	79.60	299.62	(73.43%)
(%)	10.13	16.31	(6.18%)	8.68	16.22	(7.54%)
11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	115.66	292.42	(60.45%)	64.39	237.10	(72.84%)
(%)	8.23	12.77	(4.54%)	7.02	12.84	(5.82%)
12. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.08	0.20	(60.10%)	0.04	0.16	(72.67%)
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	8.64	8.43	2.49%	8.04	8.00	0.50%

หลังสอบทาน

ตารางที่ 2 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2562 และ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 30 ก.ย. 62	ณ 31 ธ.ค. 61	%เปลี่ยนแปลง	ณ 30 ก.ย. 62	ณ 31 ธ.ค. 61	%เปลี่ยนแปลง
14. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	411.01	387.72	6.01%	299.99	282.09	6.35%
15. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	366.97	401.67	(8.64%)	238.59	306.32	(22.11%)
16. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	13,112.74	9,243.16	41.86%	11,350.28	7,686.94	47.66%
17. สินค้าคงเหลือ	6,609.99	7,684.91	(13.99%)	6,177.70	7,269.15	(15.01%)
18. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <u>หมายเหตุ 1</u>	66.00	68.10	(3.08%)	772.00	698.00	10.60%
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <u>หมายเหตุ 2</u>	3,497.22	3,464.65	0.94%	3,738.86	3,697.17	1.13%
20. สินทรัพย์รวม	24,063.93	21,250.21	13.24%	22,577.41	19,939.66	13.23%
21. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	5,446.45	3,246.08	67.79%	5,291.51	3,058.99	72.98%
22. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	2,186.27	2,289.54	(4.51%)	1,970.66	2,078.35	(5.18%)
23. เงินกู้ยืมระยะยาว	3,164.58	2,004.39	57.88%	3,162.85	1,993.98	58.62%
24. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	10.18	152.71	(93.33%)	6.16	137.91	(95.53%)
25. หนี้สินไม่หมุนเวียน <u>หมายเหตุ 3</u>	674.94	622.86	8.36%	447.84	433.01	3.42%
26. หนี้สินรวม	11,482.42	8,315.57	38.08%	10,879.02	7,702.24	41.24%
27. ส่วนของผู้ถือหุ้น	12,581.51	12,934.64	(2.73%)	11,698.39	12,237.42	(4.40%)

หลังสอบทาน

หมายเหตุ 1 ประกอบด้วย : เงินลงทุนชั่วคราว และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

หมายเหตุ 3 ประกอบด้วย : รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า, ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน เงินมัดจำค่าเช่า และบริการ และหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นๆ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพิทักษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ