

ที่ LPN/สก/201/2563

วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2563

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์งบการเงินไตรมาสที่ 2/2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยไตรมาสที่ 2/2563 และขอชี้แจงผลการดำเนินงาน ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด “ชุมชนน่าอยู่” ในไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นช่วงเวลาการระบาดของโควิด 19 ซึ่งส่งผลให้กิจกรรมทางด้านเศรษฐกิจส่วนใหญ่หยุดชะงัก โดยมีการคาดการณ์ว่าโควิด 19 จะส่งผลให้เศรษฐกิจทั่วโลกอยู่ในภาวะวิกฤต และสถานการณ์โดยรวมเลวร้ายกว่าวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 บริษัทฯได้นิ่งนอนใจกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยคณะกรรมการบริษัท และคณะผู้บริหารของบริษัทได้ร่วมกันจัดทำแผนเผชิญวิกฤต เพื่อให้ธุรกิจยังดำเนินต่อไปได้ (Business Continuity Plan) โดยให้ความสำคัญกับการเสริมสภาพคล่องและเงินสด เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง หากขาดสภาพคล่องหรือเงินสดไม่เพียงพออาจนำไปสู่เหตุการณ์บริษัทล้มละลาย โครงการต่างๆ หยุดชะงัก เหมือนที่เกิดขึ้นในปี 2540 นอกจากการเสริมสภาพคล่องแล้ว บริษัทฯยังได้จัดทำแผนลดค่าใช้จ่าย ด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพในทุกส่วนของการดำเนินงาน นโยบายการไม่รับพนักงานเพิ่ม (Freeze Policy) อีกทั้งการดูแลขวัญและกำลังใจของพนักงานด้วยการประกาศนโยบาย “ไม่ลดเงินเดือน” และ “ไม่ปลดพนักงาน” เพื่อให้พนักงานซึ่งเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินธุรกิจ ช่วยกันขับเคลื่อนองค์กรให้ก้าวผ่านวิกฤต

รายงานผลการดำเนินงานทางการขาย

- โครงการเปิดตัวใหม่** ในไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทได้เลื่อนโครงการที่จะเปิดตัวใหม่ออกไป เป็นไตรมาส 4 ปี 2563 เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์โควิด 19
- ยอดขาย** บริษัทมียอดขายใน 6 เดือนแรกของปี 2563 จำนวน 5,780 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ร้อยละ 66 เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย มียอดขายรวม 3,820 ล้านบาท ส่วนใหญ่ร้อยละ 68 เป็นโครงการพร้อมอยู่ที่สร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2563 มียอดขาย 2,580 ล้านบาท ร้อยละ 24 เป็นโครงการที่เปิดตัวในไตรมาส 1 ปี 2563 มียอดขาย 910 ล้านบาท และโครงการที่เหลือร้อยละ 8 มียอดขาย 330 ล้านบาท
 - ร้อยละ 34 เป็นโครงการบ้านพักอาศัย มียอดขายรวม 1,960 ล้านบาท ส่วนใหญ่ร้อยละ 42 เป็นโครงการที่เปิดตัวในไตรมาส 1 ปี 2563 มียอดขาย 820 ล้านบาท ร้อยละ 33 เป็นโครงการสร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2563 มียอดขาย 650 ล้านบาท และโครงการที่เหลือร้อยละ 25 มียอดขาย 490 ล้านบาท

3. ยอดขาย และ ยอด Backlog

ตารางแสดงยอดขายสะสม 6 เดือน และ Backlog ณ 30 มิถุนายน 2563

หน่วย : ล้านบาท

ยอดขาย	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	สะสม 6 เดือน
1. อาคารชุดพักอาศัย	1,870	1,950	3,820
2. บ้านพักอาศัย	750	1,210	1,960
3. ยอดขายรวม	2,620	3,160	5,780

Backlog	ส่งมอบ ปี 2563	ส่งมอบปี 2564	รวม
1. อาคารชุดพักอาศัย	1,940	820	2,760
2. บ้านพักอาศัย	1,080	-	1,080
3. Backlog รวม	3,020	820	3,840

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2562 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไร (ขาดทุน) รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิลดลงร้อยละ 13.13 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เกิดจากรายได้จากการขายที่ลดลงร้อยละ 10.24 อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19 และรายได้จากรูกรกิจบริการลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 6.34 ในขณะที่เดียวกัน รายได้จากการเช่าของโครงการลุมพินี ทาวน์ชิป รังสิต - คลอง 1 (เฟส 3) เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 43 ส่วนรายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.67

ตารางที่ 1 : สัดส่วนรายได้หลักของบริษัท และบริษัทย่อยไตรมาส 2 และ 6 เดือนสะสม ปี 2563 และปี 2562

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทรายได้	ไตรมาส 2			6 เดือนสะสม		
	ปี 2563	ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง	2563	2562	% เปลี่ยนแปลง
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ¹	1,226.44	1,366.28	(10.24%)	2,720.36	3,859.34	(29.51%)
1.1 อาคารชุดพักอาศัย	839.40	701.41	19.67%	1,958.14	2,433.26	(19.53%)
สัดส่วน (%)	68.44%	51.34%	17.10%	71.98%	63.05%	8.93%
1.2 บ้านพักอาศัย	387.04	664.87	(41.79%)	762.22	1,426.08	(46.55)
สัดส่วน (%)	31.56%	48.66%	(17.10%)	28.02%	36.95%	(8.93%)
2. รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ	37.55	40.09	(6.34%)	94.50	80.15	17.90%
3. รายได้จากธุรกิจรับจ้างบริหารจัดการ	274.47	267.32	2.67%	544.51	524.45	3.82%
4. รวมรายได้หลัก	1,538.45	1,673.70	(8.08%)	3,359.35	4,463.94	(24.74%)

หมายเหตุ¹ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 68 ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากอาคารชุดพักอาศัยและร้อยละ 32 เป็นการรับรู้รายได้จากบ้านพักอาศัย แบ่งเป็น

1. อาคารชุดพักอาศัย: ร้อยละ 47 เป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในปี 2561 - 2562 ส่วนอีกร้อยละ 21 เป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2561 และไตรมาส 1 ปี 2563
2. บ้านพักอาศัย: ร้อยละ 22 เป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในปี 2561 ส่วนอีกร้อยละ 10 เป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จก่อนปี 2561 ปี 2562 และไตรมาส 1 ปี 2563

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,367.87 ล้านบาท จาก 23,473.35 ล้านบาท เป็น 24,841.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.83 สาเหตุหลักเกิดจาก

1. เงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 946.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 188.72 เกิดจากการสำรองสภาพคล่อง เพื่อเผชิญสภาวะวิกฤต
2. จ่ายค่ามัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต 1 แปลง ได้แก่ ที่ดินบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 22
3. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 1,858.90 ล้านบาท จาก 3,532.87 ล้านบาท เป็น 5,391.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.62 เกิดจากมี 2 โครงการที่ชะลอการก่อสร้างในปี 2563 ได้แก่ 1) โครงการลุมพินี มิกซ์ นราธิวาส - รัชดา 2) ลุมพินี วิลลัส แจ้งวัฒนะ 10 และที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคตอีก 2 แปลง ได้แก่ 1) โครงการลุมพินี เพลส แจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด และ 2) โครงการบ้านลุมพินี บริเวณลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 3,051.46 ล้านบาท จาก 10,314.25 ล้านบาท เป็น 13,365.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.58 โดยมีสาเหตุหลักคือเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 3,294.66 ล้านบาท จาก 7,641.02 ล้านบาท เป็น 10,935.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.12

จากผลข้างต้นทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.58:1 เป็น 0.95:1 และ จาก 0.78:1 เป็น 1.16:1 ณ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ 31 มีนาคม 2563 ตามลำดับ หรือถ้าเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นจาก 0.51:1 เป็น 0.95:1 และ จาก 0.71:1 เป็น 1.16:1

งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563 และ ณ 30 มิถุนายน 2562 กระแสเงินสดรวมสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 1,032.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.5 เท่า สาเหตุหลักเกิดจากการสำรองสภาพคล่อง เพื่อเผชิญสภาวะวิกฤต

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญสำหรับงบการเงิน ไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2562

ตารางที่ 2 : งบกำไร(ขาดทุน) ไตรมาส 2 ปี 2563 และ ปี 2562

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง
1. รายได้หลัก (ล้านบาท)	1,538.45	1,673.70	(8.08%)	1,053.73	1,116.05	(5.58%)
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	29.36	31.98	(2.62%)	26.18	28.40	(2.22%)
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	26.47	34.20	(4.73%)	18.95	32.80	(13.85%)
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	36.63	35.81	0.82%	-	-	-
5. กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก (ล้านบาท)	471.63	546.37	(13.68%)	273.15	318.77	(14.31%)
(%)	30.66	32.64	(1.98%)	25.92	28.56	(2.64%)
6. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	76.21	134.60	(43.38%)	67.72	113.76	(40.47%)
(%)	4.95	8.04	(3.09%)	6.43	10.19	(3.76%)
7. ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	26.48	79.58	(66.73%)	25.89	69.59	(62.80%)
(ไม่รวมค่าใช้จ่ายโอนกรรมสิทธิ์)						
(%)	1.72	4.75	(3.03%)	2.46	6.24	(3.78%)
8. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	192.36	223.09	(13.77%)	99.19	111.32	(10.90%)
(%)	12.50	13.33	(0.83%)	9.41	9.97	(0.56%)
9. กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ - (ล้านบาท)	226.76	224.01	1.23%	133.71	136.29	(1.89%)
เงินได้นิติบุคคล (%)	14.74	13.38	1.36%	12.69	12.21	0.48%
10. กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล (ล้านบาท)	196.95	223.55	(11.90%)	101.49	135.89	(25.31%)
(%)	12.80	13.36	(0.56%)	9.63	12.18	(2.55%)
11. กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	153.53	176.74	(13.13%)	75.31	110.54	(31.87%)
(%)	9.98	10.56	(0.58%)	7.15	9.90	(2.75%)
12. กำไรสุทธิ (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	0.11	0.12	(13.11%)	0.05	0.08	(30.67%)
13. มูลค่าหุ้นทางบัญชี (บาท)	7.89	8.73	(9.62%)	7.21	8.19	(11.97%)

หลังสอบทาน

ตารางที่ 3 : งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

ข้อมูลที่เป็นตัวเลข	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ณ 30 มิ.ย. 63	ณ 31 ธ.ค. 62	%เปลี่ยนแปลง	ณ 30 มิ.ย. 63	ณ 31 ธ.ค. 62	%เปลี่ยนแปลง
1. เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	1,447.34	501.30	188.72%	1,274.77	374.41	24.05%
2. ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	350.16	326.16	7.36%	199.20	192.67	18.86%
3. ที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	8,683.05	9,614.33	(9.69%)	7,019.19	7,817.35	(10.21%)
4. สินค้าคงเหลือ	8,849.91	9,429.68	(6.15%)	8,584.79	9,089.96	(5.56%)
5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น <small>หมายเหตุ 1</small>	119.00	69.00	72.46%	364.00	725.00	(49.79%)
6. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 2</small>	5,391.77	3,532.87	52.62%	5,741.58	3,784.81	51.70%
7. สินทรัพย์รวม	24,841.22	23,473.35	5.83%	23,183.52	21,984.19	5.46%
8. เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้น	6,811.57	3,475.64	95.98%	6,574.23	3,346.69	96.44%
9. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น	1,636.16	1,844.87	(11.31%)	1,427.50	1,623.76	(12.09%)
10. เงินกู้ยืมระยะยาว	4,124.11	4,165.38	(0.99%)	4,185.72	4,163.80	0.53%
11. ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	73.30	123.80	(40.79%)	48.89	118.76	(58.83%)
12. หนี้สินไม่หมุนเวียน <small>หมายเหตุ 3</small>	720.58	704.56	2.27%	458.63	455.02	0.79%
13. หนี้สินรวม	13,365.71	10,314.25	29.58%	12,694.97	9,708.03	30.77%
14. ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,475.51	13,159.10	(12.79%)	10,488.55	12,276.16	(14.56%)

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

ตารางที่ 4 : อัตราส่วนทางการเงินไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2562

รายการ	หน่วย	ไตรมาส 2		รายการ	หน่วย	ไตรมาส 2	
		2563	2562			2563	2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง				9. อัตรากำไรสุทธิ	%	9.98	10.56
1. อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	เท่า	2.28	3.55	10. รายได้ขายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	%	10.69	10.73
2. อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว	เท่า	0.22	0.21	อัตราส่วนประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน			
3. ระยะเวลาเก็บหนี้	วัน	6.05	11.02	11. อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินรวม	%	0.64	0.82
4. อัตราหมุนเวียนสินค้า	วัน	862.04	1,453.72	12. อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สินถาวร	%	7.78	10.67
5. ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	88.36	77.05	13. อัตราการเติบโตของทรัพย์สินรวม	%	5.83	2.64
อัตราส่วนความสามารถทำกำไร				14. อัตราการเติบโตของหนี้สินรวม	%	29.58	8.74
6. อัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย	%	29.36	31.98	อัตราส่วนทางการเงิน			
7. อัตรากำไรขั้นต้นจากการเช่า	%	29.47	34.20	15. หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.16	0.71
8. อัตรากำไรขั้นต้นจากการบริหาร	%	36.63	35.81	16. หนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.95	0.51

หลังสอบทาน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ