

เรื่อง 1. ขอนำส่งงบการเงินไตรมาสที่ 1 ปี 2551
2. ขอชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย งบการเงินไตรมาส 1 ปี 2551 ของ บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม
จำนวน 1 ชุด (ฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ)

ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาตรา 56 ว่าด้วยเรื่องการเปิดเผยข้อมูล ที่ให้บริษัทจัดส่งงบการเงินภายในระยะเวลา 45 วัน นับจากสิ้นสุดไตรมาสที่ 1 บริษัทฯ ขอนำส่งงบการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ไตรมาส 1 ปี 2551 มายังท่านเพื่อดำเนินการต่อไป และขอชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20 ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก จึงเป็นที่มาของการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ใหม่ และเติมเต็มสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบถ้วนสมบูรณ์ภายในโครงการ ทั้งนี้ยังตระหนักถึงความเป็นชุมชนน่าอยู่ และการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณข้างเคียงให้อยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรเพื่อผลักดันการดำเนินงานของบริษัทฯ ไปสู่เป้าหมายที่วางไว้ ทั้งในแง่ของการพัฒนากระบวนการเรียนรู้ใหม่ ๆ ให้เกิดขึ้นในการทำงาน และการปลูกฝังจิตสำนึกที่จะนำไปสู่การร่วมพัฒนาสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชน ซึ่งนับเป็นเครื่องบ่งบอกถึงคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย ถือเป็นความแตกต่างของบริษัทฯ จากคู่แข่งชั้น โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ส่วนผลประกอบการประจำไตรมาส 1 ปี 2551 บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมมีรายได้รวม 1,399.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2550 ที่มีรายได้รวม 1,067.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 31.11 โดยเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้โครงการลุมพินี เฟลส รัชดา-ท่าพระ ลุมพินี วิลล์ รามคำแหง 44 ลุมพินี คอนโดทาวน์ บดินทรเดชา-รามคำแหง และโครงการที่ยกมาจากรายปี 2550 อีก 5 โครงการ รวมถึงรายได้จากการขายที่ดิน 1 แปลง เพื่อพัฒนาเป็นทาวน์โฮม ให้แก่บริษัท พรสันติ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และส่วนอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายปรับตัวลดลงจากร้อยละ 36.88 เป็นร้อยละ 30.18 เนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2551 ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการลุมพินี เฟลส รัชดา-ท่าพระ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีการแข่งขันสูง จนทางบริษัทไม่สามารถใช้กลยุทธ์การปรับราคาเหมือนที่ผ่านมาได้ ในขณะที่ในไตรมาส 1 มีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนเพื่อรับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเห็นผลเต็มที่ในไตรมาส 2 จากเหตุผลดังกล่าวมีผลให้อัตรากำไรสุทธิลดลงจากร้อยละ 18.94 ในไตรมาส 1 ปี 2550 เป็นร้อยละ 14.60 ในไตรมาส 1 ปี 2551 และมีผลให้กำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2551 มีอัตราเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2550 เพียงร้อยละ 1.07

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2550 และ 31 มีนาคม 2551 ลดลงจาก 0.88 : 1 เป็น 0.83 : 1 ตามลำดับ ส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยก็ยังมีอัตราส่วนที่ลดลงจาก 0.45 : 1 เป็น 0.43 : 1 เนื่องจากการคืนเงินกู้บางส่วนจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ในไตรมาส 2-4 ปี 2551 บริษัทฯ คาดว่าจะมีการทยอยรับรู้รายได้เพิ่มอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ รามอินทรา-หลักสี่ โครงการลุมพินี วิลด์ รามอินทรา-หลักสี่ และส่วนที่เหลือจากไตรมาส 1 ปี 2551 อีก 3 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้ในปี 2551 ประมาณ 7,000 ล้านบาท

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญ

รายการ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	Q1-2551	Q1-2550	% เปลี่ยนแปลง	Q1-2551	Q1-2550	% เปลี่ยนแปลง
1. รายได้รวม (ล้านบาท)	1,399.29	1,067.28	31.11%	1,372.45	1,051.04	30.58%
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	30.18%	36.88%	(6.70%)	29.41%	35.81%	(6.40%)
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	28.24%	30.77%	(2.53%)	12.08%	10.48%	1.60%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	39.30%	39.56%	(0.26%)	- %	- %	- %
5. กำไรขั้นต้นจากการรายการที่ 2-4 (ล้านบาท)	422.25	389.78	8.33%	398.76	369.80	7.83%
6. กำไรขั้นต้นจากการรายการที่ 2-4 (%)	30.37%	36.89%	(6.52%)	29.24%	35.54%	(6.30%)
7. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร (ล้านบาท)	158.65	137.24	15.60%	151.48	111.95	35.30%
8. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร (%)	11.34%	12.86%	(1.52%)	11.04%	10.65%	0.39%
9. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	269.64	261.95	2.94%	254.30	267.35	(4.88%)
10. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (%)	19.27%	24.54%	(5.27%)	18.53%	25.44%	(6.91%)
11. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	204.33	202.17	1.07%	195.62	210.74	(7.17%)
12. กำไรสุทธิ (%)	14.60%	18.94%	(4.34%)	14.25%	20.05%	(5.80%)
13. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.14	0.14	- %	0.13	0.14	(7.14%)
14. มูลค่าหุ้นทางบัญชี	2.73	2.38	14.71%	2.67	2.35	13.62%

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ศรีพยัคฆ์)

กรรมการผู้จัดการ