

เรื่อง	1. ขอนำส่งงบการเงินประจำปี 2550 2. ขอชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน	กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิ่งที่ส่งมาด้วย	งบการเงินประจำปี 2550 ของ บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม จำนวน 1 ชุด (ฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ)

ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาตรา 56 ว่าด้วยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลที่ให้บริษัท จัดส่งงบการเงิน ภายในระยะเวลา 60 วัน นับจากวันสุดท้ายของสิ้นปีนั้น บริษัทฯ ขอนำส่งงบการเงินของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ประจำปี 2550 มายังท่านเพื่อดำเนินการต่อไป และขอชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20 ดังนี้

บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในรอบปี 2550 ได้กำหนด 4 Corporate Strategies หลัก เพื่อรักษาความเป็นผู้นำในการพัฒนาตลาดอาคารชุดพักอาศัย คือ Differentiation, Focus Target Group, Cost Leadership และ Corporate Environmental & Social Responsibility (CESR) โดยเฉพาะ CESR นั้น เป็นผลสืบเนื่องโดยตรงมาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงประเด็นนี้เป็นอย่างมาก จึงได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ของภาครัฐอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อชุมชนที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้น รวมถึงชุมชนรอบข้างด้วย เช่น การบำบัดคุณภาพน้ำเสียให้สามารถนำกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้ การจัดการคัดแยกขยะ การอนุรักษ์การใช้พลังงาน การเพิ่มพื้นที่สีเขียวทั้งในบริเวณ และรอบข้างโครงการ และการเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการระบบการจราจร ให้เกิดความคล่องตัว ซึ่งสิ่งต่างๆ เหล่านี้จะเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในการขับเคลื่อนและสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับการอยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งตรงตามเจตนารมณ์ของบริษัทฯ ที่มุ่งมั่นให้สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดีอยู่คู่กับ “ชุมชนน่าอยู่” ตลอดไป

ส่วนผลประกอบการประจำปี 2550 บริษัทฯ มีรายได้รวม 6,823.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ที่มีรายได้รวม 5,020.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.92 อันเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการลุมพินี เฟลสนาราธิวาส-เจ้าพระยา, ลุมพินี เฟลส พหล-สะพานควาย, ลุมพินี เฟลส ปิ่นเกล้า จำนวนเงิน 6,176.47 ล้านบาท, โครงการต่อเนื่องจากปี 2549 จำนวนเงิน 356.83 ล้านบาท และบริษัทย่อยอีก 1 โครงการ จำนวนเงิน 40.92 ล้านบาท ประกอบกับรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจากปี 2549 ถึงร้อยละ 58.01 และในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้มีการด้อยค่าที่ดินเปล่าบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซึ่งเตรียมไว้สำหรับพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยตั้งแต่ปี 2545 โดยมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ ได้ใช้เวลาแล้วระยะเวลาหนึ่งในการจัดซื้อที่ดินบริเวณติดกับที่ดินเดิมซึ่งจัดซื้อได้เพียงบางส่วนแต่ยังไม่สามารถซื้อได้ตาม

แผนพัฒนาโครงการที่วางไว้ บริษัทฯจึงปรับลดขนาดโครงการและลดจำนวนแปลงที่ดินที่จะซื้อลงเพื่อให้มีความเป็นไปได้ในเชิงธุรกิจ และบริษัทฯ คาดว่ามูลค่าที่จะได้รับคืนจากต้นทุนที่ดินในอนาคตจะมีมูลค่าต่ำกว่าราคาในบัญชี ประกอบกับบริษัทฯได้ใช้หลักความระมัดระวัง ความสมเหตุสมผล และการบริหารความเสี่ยง จึงได้ดำเนินการด้อยค่าที่ดินในครั้งนี้จำนวน 250.0 ล้านบาท ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 32.31 ของปีก่อนเป็นร้อยละ 34.67 ของปีนี้ อีกทั้งกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.24 อันเป็นผลมาจากการดำเนินธุรกิจด้วย Corporate Strategies ที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

เมื่อพิจารณางบกระแสเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2550 มีเงินสดคงเหลือจำนวน 454.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมี 275.35 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 65.18 โดยเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผลการดำเนินงานที่เกินกว่าเป้าหมาย อีกทั้งได้รับคืนเงินกู้จากบริษัทร่วมจำนวน 188.0 ล้านบาท ทำให้มีสภาพคล่องอย่างเพียงพอในการดำเนินงานต่อไปในอนาคต

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2549 และ 2550 เพิ่มขึ้นจาก 0.80 : 1 เป็น 0.88 : 1 ตามลำดับ ส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยก็ยังมีอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจาก 0.38 : 1 เป็น 0.45 : 1 เนื่องจากยังมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องในการเปิดขายโครงการใหม่ ซึ่งมีจำนวนและมูลค่าโครงการใหญ่กว่าเดิม อีกทั้งยังใช้ระยะเวลาก่อสร้างนานกว่าโครงการของปีก่อน

ตารางสรุปตัวเลขที่สำคัญ

รายการ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะบริษัท		
	ปี 2550	ปี 2549	% เปลี่ยนแปลง	ปี 2550	ปี 2549	% เปลี่ยนแปลง
1. รายได้รวม (ล้านบาท)	6,823.77	5,020.49	35.92%	6,703.69	5,022.80	33.47%
2. กำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	34.67%	32.31%	2.36%	33.68%	30.90%	2.78%
3. กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ (%)	29.53%	25.99%	3.54%	13.92%	0.02%	13.90%
4. กำไรขั้นต้นจากการบริหารจัดการ (%)	36.02%	32.63%	3.39%	-%	-%	-%
5. กำไรขั้นต้นจากการรายการที่ 2-4 (ล้านบาท)	2,340.49	1,588.00	47.39%	2,212.49	1,466.92	50.83%
6. กำไรขั้นต้นจากการรายการที่ 2-4 (%)	34.65%	32.27%	2.38%	33.53%	30.69%	2.84%
7. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร (ล้านบาท)	753.57	585.84	28.63%	712.30	523.29	36.12%
8. ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร (%)	11.04%	11.67%	(0.63%)	10.63%	10.42%	0.21%
9. ขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	250.00	-	100.00%	250.00	-	100.00%
10. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	1,392.92	1,097.00	26.98%	1,346.08	1,181.05	13.97%
11. กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ (%)	20.41%	21.85%	(1.44%)	20.08%	23.51%	(3.43%)
12. กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	927.74	765.23	21.24%	909.80	868.34	4.77%
13. กำไรสุทธิ (%)	13.60%	15.24%	(1.64%)	13.57%	17.29%	(3.72%)
14. กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.63	0.52	21.15%	0.62	0.59	5.08%
15. มูลค่าหุ้นทางบัญชี	2.59	2.24	15.63%	2.54	2.20	15.45%

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโสภาส ศรีพยัคฆ์)

กรรมการผู้จัดการ

สำนักกรรมการผู้จัดการ

โทร. 02-285-5011-6 ต่อ 133