

L.P.N. Development

ผลประกอบการ 2Q55 ลดลงทั้ง YoY และ QoQ แต่ดีกว่าคาด

ผลประกอบการ 2Q55 ลดลงอย่างมีนัยสำคัญและจะเป็นไตรมาสต่ำสุดของปี

กำไรสุทธิใน 2Q55 ลดลงเหลือ 147 ล้านบาท (-75%YoY และ -50%QoQ) สูงกว่าประมาณการที่ 76 ล้านบาทเนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายโครงการที่อยู่อาศัยที่ 32.7% สูงกว่าที่เราคาดการณ์ไว้ที่ 29% โดยผลประกอบการที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญทั้ง YoY และ QoQ สอดคล้องกับรายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยที่ลดลงเหลือ 1 พันล้านบาท (-72%YoY และ -51%QoQ) เนื่องจากมีเพียงโครงการขนาดเล็ก ลุมพินี คอนโดทาวน์ นิตา-เสรีไทย (เฟส2) และ ลุมพินี วิลลิส ลาซาล-แบร์ริง เป็นโครงการหลักสำหรับการรับรู้รายได้ และเริ่มต้นรับรู้รายได้จากการโอนโครงการทาวน์เฮ้าส์ “ลุมพินี ทาวน์ เพลส รัชโยธิน-เสนาฯ” ของ บจ. พรสันติ (บริษัทย่อยของ LPN) อย่างไรก็ตามปัจจัยบรรเทาผลลบจากรายได้ที่ลดลงใน 2Q55 คือ ส่วนแบ่งกำไรจาก Grand Unity Development Co.,Ltd. (LPN ถือหุ้น 20%) ที่เติบโต 169%YoY และ 39%QoQ จากการเริ่มต้นโอน คอนโด ยู ดีไลท์ @ อ่อนนุช สเตชั่น ใน 2Q55

คาดผลประกอบการปี 55 เติบโตต่ำกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่อื่นๆ

คาดผลประกอบการจะฟื้นตัวขึ้นในช่วง 2H55 จากการเริ่มโอนคอนโดมิเนียมทั้งหมด 6 แห่ง (มูลค่าโครงการรวม 11 พันล้านบาท) โดยมีโครงการมูลค่าสูงที่เริ่มโอนใน 3Q55 ซึ่งได้แก่ ลุมพินี พาร์ค ริเวอร์ไซด์ พระราม 3 และ ลุมพินี วิลลิส พัฒนาการ-เพชรบุรีตัดใหม่ และโครงการที่เริ่มโอนใน 4Q55 ได้แก่ ลุมพินี วิลลิส แจ่งวัฒนะ-ปากเกร็ด เราคงประมาณการผลประกอบการปี 55 โดยที่กำไรสุทธิจะเท่ากับ 2.2 พันล้านบาท เติบโต 16%YoY แต่เป็นอัตราเติบโตที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่พัฒนาทั้งโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมที่เราคาดอัตราเติบโตที่ 30%YoY และด้วยกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจริงใน 1H55 คิดเป็นเพียง 20% ของประมาณการทั้งปี จึงมีความเสี่ยงต่อการปรับลดประมาณการหากเกิดความล่าช้าในงานก่อสร้างหรือการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

คงคำแนะนำ “ขาย” ราคาหุ้นเต็มมูลค่า

ประเมินมูลค่าพื้นฐาน เท่ากับ 15.00 บาท (อิง Prospective P/E ที่ 10 เท่า) ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีที่ 8.5 เท่า แต่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มที่ 11-12 เท่าเนื่องจากผู้ประกอบการรายอื่นที่มีพอร์ตโครงการทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียมที่กระจายตัวดีกว่า LPN ที่เพิ่งเริ่มต้นธุรกิจโครงการทาวน์เฮ้าส์ผ่าน บจ.พรสันติ ประกอบกับภาวะการแข่งขันโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่รุนแรงมากขึ้นซึ่ง Absorption Rate ในช่วงแรกของการเปิดขายโครงการทั้งอุตสาหกรรมมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องจนปัจจุบันต่ำกว่า 50% (บริษัทประกาศจ่ายเงินปันผลที่ 0.23 บาทต่อหุ้นสำหรับผลประกอบการ 1H55 และกำหนด XD วันที่ 21 ส.ค. 55)

Quarterly Results

Year to Dec (Bt mn)	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	%QoQ	%YoY
Revenue	3,704	5,156	971	2,153	1,111	-48%	-70%
Gross profit	1,229	1,678	343	636	362	-43%	-71%
Share of profit of associates	11	8	29	21	29	39%	169%
Other income	7	5	10	9	7	-27%	-3%
SG&A expenses	414	446	216	278	208	-25%	-50%
Interest expenses	2	0	0	0	0	13%	-87%
Corporate tax	253	372	34	84	40	-53%	-84%
Core profit	575	870	63	294	147	-50%	-74%
Forex gain (loss)	0	0	0	0	0	0%	0%
Non-recurring items	1	3	(0)	0	(0)	-101%	-100%
Reported net profit	576	873	62	294	147	-50%	-75%
EPS (Bt)	0.39	0.59	0.04	0.20	0.10	-50%	-75%

Key Financial Ratio

Gross margin (%)	33.17%	32.55%	35.35%	29.53%	32.54%
EBITDA margin (%)	22.34%	24.11%	7.86%	17.01%	15.01%
Interest coverage ratio (x)	467	2,818	311	1,787	701
Interest-bearing debt/Equity (x)	0.21	0.04	0.09	0.15	0.63
Net debt/Equity (x)	0.12	Cash	0.04	0.06	0.54
BV (Bt)	4.41	4.79	4.83	4.59	4.69

Stock Rating

SELL

Previous Rating	SELL
Fair Value	Bt15.00
Current Price	Bt16.50
Upside/(Downside)	(9.09%)
Consensus (median)	Bt18.02
Sector	Property (Residential)
Sector Rating	NEUTRAL

Financial Summary

YE Dec (Bt mn)	2010	2011	2012E	2013E
Net profit	1,637	1,917	2,231	2,576
Net profit growth (%)	8.99	17.12	16.37	15.45
EPS (Bt)	1.11	1.30	1.51	1.75
EPS growth (%)	8.99	17.12	16.37	15.45
BV (Bt)	4.12	4.83	5.65	6.61
DPS (Bt)	0.56	0.65	0.75	0.87
P/E (x)	14.87	12.70	10.91	9.45
P/BV (x)	4.00	3.42	2.92	2.50
Yield (%)	3.39	3.94	4.55	5.27
ROE (%)	26.92	26.90	26.75	26.41

Technical Impact | LPN

Resistance: Bt16.85

Support: Bt15.60



Chatree Srismacharoen
Chatree.Srismacharoen@krungsri.com

Registration No. 18092



ADVANC	AOT	BAFS	BANPU	BAY	BBL	BCP	BKI	BMCL	CPN
CSL	EASTW	EGCO	ERW	GRAMMY	HEMRAJ	ICC	IRPC	KBANK	KK
KTB	LPN	MCOT	NMG	PS	PSL	PTT	PTTAR***	PTTCH***	PTTEP
QH	RATCH	ROBINS	RS	SAT	SC	SCB	SCC	SE-ED	SIS
THRE	TIP	TIPCO	TISCO	TKT	TMB	TOP			

***วันที่ 18 ตุลาคม 2554 PTTAR กับ PTTCH ควบรวมกิจการเป็น PTTGC








ACAP	AF	AMANAH	AMATA	AP	ASIMAR	ASP	AYUD	BEC	BECL
BFIT	BH	BIGC	BJC	BLA	BROOK	BTS	BWG	CENDEL	CGS
CIMBT	CK	CM	BPALL	CPF	CSC	DELTA	DEMCO	DRT	DTAC
DTC	ECL	FORTH	GBX	GC	GFPT	GLOW	HANA	HMPRO	HTC
IFEC	INET	INTUCH	IVL	JAS	KCE	KEST	KGI	KSL	KWC
L&E	LANNA	LH	LOXLEY	LRH	LST	MACO	MAJOR	MAKRO	MBK
MFC	MFEC	MILL	MINT	MK	MTI	NBC	NCH	NINE	NKI
NOBLE	OCC	OGC	OISHI	PB	PG	PHATRA	PM	PR	PRANDA
PRG	PT	PYLON	S & J	S&P	SABINA	SAMCO	SCCC	SCG	SCSMG
SEAFCO	SFP	SICCO***	SINGER	SIRI	SITHAI	SMT	SNC	SPALI	SPI
SPPT	SSF	SSSC	STA	STANLY	STEC	SUSCO	SVI	SYMC	SYNTEC
TASCO	TCAP	TFD	TFI	THAI	THCOM	THIP	TIC	TK	TMT
TNITY	TNL	TOG	TPC	TRC	TRT	TRUE	TSC	TSTE	TSTH
TTA	TTW	TUF	TVO	TYM	UAC	UMI	UP	UPOIC	UV
VNT	WACOAL	WAVE	ZMICO						

***SICCO ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในวันที่ 7 ตุลาคม 2554



2S	A	AEONTS	AFC	AGE	AH	AHC	AI	AIT	AJ
AKR	APRINT	APURE	AS	ASK	BAT-3K	BGT	BLAND	BNC	BOL
BROCK	BSBM	BTNC	CCET	CFRESH	CHARAN	CI	CITY	CMO	CMR
CNS	CNT	CPI	CPL	CRANE	CSP	CSR	CTW	DCC	DRACO
EASON	EIC	ESSO	FE	FOCUS	FSS	GENCO	GFM	GL	GLAND
GOLD	GUNKUL	GYT	HFT	HTECH	IFS	ILINK	IRC	IRCP	IT
ITD	JTS	JUTHA	KASET	KDH	KH	KKC	KMC	KTC	KWH
KYE	LALIN	LEE	LHK	MATCH	MATI	MBAX	M-CHAI	MCS	MDX
MJD	MOONG	MPIC	MSC	NC	NEP	NNCL	NSI	NTV	NWR
OFM	PAF	PAP	PATO	PDI	PHOL	PICO	PL	POST	PPM
PREB	PRECHA	PRIN	PTL	Q-CON	QLT	RASA	RCI	RCL	ROJNA
RPC	SAUCE	SCBLIF	SCP	SENA	SHANG	SIAM	SIMAT	SKR	SMIT
SMK	SMM	SPC	SPG	SST	STAR	SUC	SVOA	SWC	SYNEX
TBSP	TCB	TCC	TCP	TEAM	TF	TGCI	THANA	THANI	TICON
TIW	TKS	TLUXE	TMD	TNH	TNPC	TOPP	TPA	TPAC	TPCORP
TPIPL	TPP	TR	TTCL	TTI	TWFP	TWZ	TYCN	UBIS	UEC
UOBKH	UPF	US	UT	UVAN	VARO	VIBHA	VNG	WG	WORK
YUASA									

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
ต่ำกว่า 50	-	-

Disclaimer

การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะและเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมิได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังจากวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด



บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

550 อาคาร ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักเพลินิจิต ชั้น 5
ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2659-7000 โทรสาร 0-2646-1111
Internet Trading: 0-2659-7777

สาขา

สาขาเอ็มโพเรียม

622 เอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 24
แขวงคลองตัน เขตคลองตัน กรุงเทพฯ 10110
โทร. 0-2695-4500 โทรสาร 0-2695-4599

สาขาเซ็นทรัลบางนา

589/151 อาคารเซ็นทรัลซีทีทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ชั้น 27
ถนนบางนา-ตราด แขวง-เขต บางนา กรุงเทพฯ 10260
โทร. 0-2763-2000 โทรสาร 0-2399-1448

สาขาพระราม 2

111/917-919 ถนนพระราม 2
แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทร. 0-2895-9575 โทรสาร 0-2895-9557

สาขานนวิภาวดีรังสิต

ที่ทำการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สาขานนวิภาวดีรังสิต (ชั้นทาวเวอร์ส)
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900
โทร. 0-2273-8388 โทรสาร 0-2273-8399

สาขาชลบุรี

64/17 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมือง
จ.ชลบุรี 20000
โทร. 0-3879-0430 โทรสาร 0-3879-0425

สาขาหาดใหญ่

90-92-94 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1 ตำบล
หาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร. 074- 221-229 โทรสาร 074-221-411

สาขานครปฐม

67/1 ถนนราชดำเนิน ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมือง
จ.นครปฐม 73000
โทร. 0-3427-5500-7 โทรสาร 0-3421-8989

สาขาสุพรรณบุรี

249/171-172 หมู่ 5 ตำบลท่าระหัด
อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จ.สุพรรณบุรี 72000
โทร. 0-3550-1234 โทรสาร 0-3552-2449

สาขานครราชสีมา

168 ถนนจอมพล ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา
จ.นครราชสีมา 30000
โทร. 0-4425-1211-4 โทรสาร 0-4425-1215

สาขาขอนแก่น

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาขอนแก่น
114 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.ขอนแก่น 40000
โทร. 0-4322-6120 โทรสาร 0-4322-6180

สาขาเชียงใหม่

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาประตูช้างเผือก
70 ถนนช้างเผือก ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จ.เชียงใหม่ 50200
โทร. 0-5321-9234 โทรสาร 0-5321-9247

สาขาเชียงราย

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเชียงราย
231-232 ถนนธนาลัย ตำบลเวียง อำเภอเมือง จ.เชียงราย 57000
โทร. 0-5371-6489 โทรสาร 0-5371-6490

สาขาพิษณุโลก

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาพิษณุโลก
275/1 ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.พิษณุโลก 65000
โทร. 0-5530-3360 โทรสาร 0-5530-2580

Analyst Team	Name	Sector Coverage	E-mail
Central line: 66.2659.7000 ext.5017, 5018 Fax:66.2646.1103	กษมพันธ์ เหมนิลรัตน์	Small Cap	kasamapon.hamnilrat@krungsrisecurities.com
	สิทธิเดช ประเสริฐรุ่งเรือง	Transportation, Agribusiness	sittidath.prasertrunguang@krungsrisecurities.com
	ชาตรี ศรีสมัยเจริญ	Contractor, Construction Materials, Property	chatree.srismaicharoen@krungsrisecurities.com
	ชาญวุธ เตชอมรธนกิจ	Energy, Petrochemical	charnvut.taechaamorntanakit@krungsrisecurities.com
	ธนเดช รังษิธนานนท์	Banking, Finance & Securities	tanadech.rungsrithananon@krungsrisecurities.com
	ถกล บรรจงรักษ์	Automotive, Healthcare, ICT	thakol.banjongruck@krungsrisecurities.com
	วัชรุตม์ วัชรวงศ์สิทธิ์	Electronics, Commerce, Hotel, Property	vacharut.vacharawongsith@krungsrisecurities.com
	อมเรศ สิงห์ณรงค์	Institutional Research	amarej.singnarong@krungsrisecurities.com
	อภิศักดิ์ ลิ้มป้อารงกุล	Technical	apisak.limthumrongkul@krungsrisecurities.com

คำแนะนำในการลงทุน

- ซื้อ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนเกินกว่า 10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ถือ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนระหว่าง 5-10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ขาย** - หุ้นที่มีราคาสูงเกินกว่ามูลค่าพื้นฐาน หรือมีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ
- เก็งกำไร** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ แต่มีประเด็นที่สามารถเก็งกำไรได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง