

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 232/2566

27 พฤศจิกายน 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30/11/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตพินิจ
04/11/64	BBB	Stable
09/12/63	BBB+	Stable
19/12/62	A-	Negative
16/01/62	A-	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ์

auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ในขณะเดียวกัน ทริสเรตติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2.5 พันล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB” ด้วย โดยบริษัทมีจุดประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้สำหรับการชำระคืนหนี้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งได้ปรับแนวโน้มอันดับเครดิตลงเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าการคาดการณ์และความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของรายได้และผลกำไรที่บริษัทกำลังจะได้รับ

ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังคำนึงถึงการมีสินค้าที่กระจุกตัวทั้งในเชิงประเภทของสินค้าและระดับราคาของบริษัท ภาระหนี้ในระดับสูงปานกลาง และผลกระทบเชิงลบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อีกทั้ง อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่าง การมีบริการหลังการขายที่ดี และสภาพคล่องที่บริหารจัดการได้

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าคาด

ผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ของบริษัทอยู่ในระดับต่ำกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทรายงานรายได้จากการดำเนินงานรวมที่ 5.6 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ซึ่งคิดเป็นเพียง 66% ของประมาณการรายได้ทั้งปีของทริสเรตติ้งในปีที่แล้วที่ 8.4 พันล้านบาท รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็น 70% ของประมาณการรายได้ทั้งปีของทริสเรตติ้ง ในขณะที่รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบคิดเป็น 40% ซึ่งสะท้อนความสามารถในการแข่งขันที่จำกัดของโครงการแนวราบของบริษัท

นอกจากนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทยังได้รับแรงกดดันจากต้นทุนพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นและจากการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นก็กระทบความยากลำบากของบริษัทในการส่งผ่านต้นทุนที่สูงขึ้นไปสู่ลูกค้าที่มีความอ่อนไหวต่อราคา ส่งผลให้อัตรากำไรของบริษัทปรับตัวลดลง โดยอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทอ่อนแอลงมาอยู่ที่ระดับ 12%-14% ในปี 2564 ถึงช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 จากระดับ 17%-18% ในปี 2561-2563 กำไรสุทธิของบริษัทอยู่ที่ระดับ 5%-6% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมที่ 10% ค่อนข้างมาก

รายได้และผลกำไรในอนาคตยังคงเผชิญความท้าทาย

ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานในช่วงหลายปีข้างหน้าของบริษัทจะยังคงเผชิญความท้าทายเนื่องจากทริสเรตติ้งมีความกังวลเกี่ยวกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นและยอดการปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในลูกค้ากลุ่มรายได้ระดับกลางถึงล่าง เศรษฐกิจ

ภายในประเทศที่ชะลอตัวประกอบกับภาวะอัตราดอกเบี้ยในระดับสูงจะยังคงส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทอ่อนแอลง ทั้งนี้ ผู้ซื้อบ้านในกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่างมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวยและมีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวช้ากว่าลูกค้ากลุ่มรายได้สูง

มองไปในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566-2568 จะอยู่ที่ระดับประมาณ 0.8-1 หมื่นล้านบาทต่อปี ทริสเรทติ้งคาดว่า EBITDA Margin ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับ 12%-13% และอัตรากำไรสุทธิจะยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม เนื่องจากบริษัทมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้าค่อนข้างน้อย รายได้และผลกำไรของบริษัทจึงคาดว่าจะพึ่งพายอดขายใหม่จากโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการในอนาคตเป็นหลัก

สินค้ากระจุกตัว

สินค้าของบริษัทยังคงกระจุกตัวค่อนข้างมากในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่าง ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีโครงการระหว่างการพัฒนา 46 โครงการซึ่งมีมูลค่าขายทั้งสิ้น 3.22 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็น 70% ของมูลค่าการขายทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นโครงการแนวราบ โครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 4 ล้านบาทคิดเป็นระดับใกล้เคียง 80% ของมูลค่าการขายทั้งหมด

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีความคืบหน้าที่ดีในการพยายามเพิ่มการกระจายตัวของสินค้าและขยายฐานลูกค้าโดยการพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น และเปิดตัวโครงการระดับราคาปานกลางถึงสูง โดยทั้งยอดขายและรายได้จากโครงการแนวราบและโครงการที่มีราคาระดับสูงยังคงเป็นไปได้ช้ากว่าการคาดการณ์ เนื่องจากบริษัทขยายธุรกิจในกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้ช้ากว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ บริษัทจึงยังคงต้องใช้เวลาในการสร้างประวัติและความสามารถในการแข่งขันในกลุ่มลูกค้าใหม่นี้

แบรนด์สินค้าเป็นที่ยอมรับจากการมีบริการหลังการขายที่ดี

ทริสเรทติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดระดับราคาปานกลางถึงล่าง แบรนด์ดั้งเดิมของบริษัทหรือ “ลุมพินี” เป็นที่รู้จักมาอย่างยาวนานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่หลายแบรนด์ภายใต้ “168” สไตล์ลิชคอลเลกชันตั้งแต่ปี 2565 เพื่อดึงดูดกลุ่มผู้ซื้อบ้านที่อายุน้อยลง โดยความสำเร็จของแบรนด์ใหม่นั้นยังคงต้องติดตามผลต่อไป

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นที่รู้จักดีด้านการมีบริการหลังการขายที่ดีซึ่งรวมไปถึงงานบริหารชุมชน ตัวแทนนายหน้าซื้อขาย และงานบริการด้านการดูแลสุขภาพความสะอาดและรักษาความปลอดภัยภายในโครงการของบริษัทและโครงการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ งานบริการหลังการขายของบริษัทเป็นที่ยอมรับว่ามีคุณภาพดีและช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์ของบริษัท รายได้จากธุรกิจบริการหลังการขายเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาและมีรายได้อยู่ที่ 1.5 พันล้านบาทในปี 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากงานบริการจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.9-2.1 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 ด้วยอัตรากำไรขั้นต้นที่คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 19% ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะนำ บริษัท แอล พี พี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (LPP) เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2567

ภาระหนี้ในระดับสูงปานกลาง

ทริสเรทติ้งมองว่าภาระหนี้ของบริษัทอยู่ในระดับสูงปานกลาง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 51% ณ เดือนกันยายน 2566 จากระดับ 47%-48% ในปี 2564-2565 จากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวและการเปิดตัวโครงการแนวราบที่เพิ่มมากขึ้น มองไปข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะยังคงอยู่ที่ระดับประมาณ 50% ในปี 2566-2568 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะยังอยู่ในระดับต่ำกว่า 5% ในปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับสู่ระดับ 5%-10% ในปี 2568 เป็นต้นไป อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ 2% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ซึ่งต่ำกว่าประมาณการของทริสเรทติ้งที่ 5% โดยมีสาเหตุมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต่ำกว่าคาดและอัตรากำไรที่ลดลง

ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่มูลค่า 0.8-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2566-2568 เนื่องจากบริษัทมีเป้าหมายที่จะรักษาสมาดุลระหว่างโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ ทริสเรทติ้งจึงคาดว่ากว่าครึ่งของโครงการใหม่ที่จะเปิดตัวในปี 2567-2568 จะเป็นโครงการแนวราบ บริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 2-3 พันล้านบาทต่อปีและใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 3-4 พันล้านบาทต่อปี

ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.25 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ยังกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าอีกด้วย โดย ณ เดือนกันยายน 2566 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 1 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 1.2 เท่า ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในปี 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 9.7 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตัวแลกเงินจำนวน 1.3 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินก่อนเปลี่ยนเป็นสินเชื่อระยะยาว (Bridging Loan) จำนวน 3.8 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินสำหรับเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 2.2 พันล้านบาท สินเชื่อโครงการจำนวน 0.5 พันล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 1.9 พันล้านบาท โดยปกติบริษัทจะใช้ตัวแลกเงินระยะสั้นและตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินและใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนในการก่อสร้าง ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้วิธีต่ออายุหรือจ่ายชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้นและตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับใช้ในการดำเนินงานภายใน 12 เดือนข้างหน้า และจะเปลี่ยนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพื่อซื้อที่ดินให้เป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 0.4 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 0.7 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกจำนวน 1.3 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคงคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 จะอยู่ที่ประมาณ 0.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 0.1 พันล้านบาท และสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีอีกจำนวน 6.8 พันล้านบาทที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารได้ในกรณีจำเป็นอีกด้วย

ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาท โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และบริษัทย่อยต่าง ๆ ของบริษัทอยู่ประมาณ 6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมทั้ง 49% บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนดังกล่าวให้ต่ำกว่าเกณฑ์ของทริสเรทติ้งที่ 50% เพื่อที่จะรักษาอันดับเครดิตของหุ้นกู้ให้อยู่ในระดับเดียวกันกับอันดับเครดิตองค์กร

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2566-2568 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมูลค่า 0.8-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณสำหรับซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 2-3 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 8 พันล้านบาทในปี 2566 และจะอยู่ที่ระดับ 1 หมื่นล้านบาทในปี 2567-2568 ด้วยสัดส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ 70%-80%
- EBITDA Margin คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 12%-13% และอัตรากำไรสุทธิจะอยู่ที่ระดับ 6%-8% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแอกว่าการคาดการณ์ในปีก่อนหน้าของทริสเรทติ้ง นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังคงเผชิญความท้าทายในปีข้างหน้าเนื่องจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นและยอดการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้ากลุ่มรายได้ระดับปานกลางถึงล่าง

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอกว่าการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญ ในทางตรงกันข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับกลับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” ได้หากผลการดำเนินงานและ

สถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้น โดยที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินกลับมาอยู่ที่ระดับ 5%-10% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับประมาณ 50% ในช่วงปีประมาณการ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,550	10,288	5,587	7,449	10,033
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	599	1,272	684	1,164	1,752
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	681	1,382	795	1,265	1,842
เงินทุนจากการดำเนินงาน	220	736	320	691	1,286
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	356	466	384	319	230
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	21,319	18,700	18,403	18,170	19,693
สินทรัพย์รวม	26,466	24,114	23,777	23,619	23,473
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	12,445	10,616	10,690	9,328	7,696
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	11,921	11,868	11,397	11,822	13,159
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	12.26	13.43	14.24	16.98	18.36
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินถาวร (%)	3.39 **	5.60	3.07	5.36	8.80
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.91	2.96	2.07	3.97	8.00
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	13.95 **	7.68	13.44	7.37	4.18
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	2.21 **	6.93	2.99	7.41	16.71
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	51.08	47.22	48.40	44.10	36.90

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (LPN)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LPN245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	BBB
LPN255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BBB
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 ปี	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria