

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

ครั้งที่ 199/2564

4 พฤศจิกายน 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 09/03/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิโนง
09/12/63	BBB+	Stable
19/12/62	A-	Negative
16/01/62	A-	Stable

ติดต่อ

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารัตน์
auiyorn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulayawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งปรับลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็น "BBB" จากระดับ "BBB+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนตัวลงอย่างต่อเนื่องและภาระหนี้ที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราราคานี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้นสูงกว่า 10 เท่าและอัตราราคานี้สินจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 5% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำซึ่งเป็นผลมาจากการมีบริการหลังการขายที่ดี นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการที่บริษัทมีสินค้าที่ไม่หลากหลายทั้งในแง่ของประเภทและระดับราคา รวมถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อซึ่งมีแนวโน้มที่จะยังคงสร้างแรงกดดันต่อผลการดำเนินงานและกำไรของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานต่ำกว่าประมาณการ

ผลการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งประมาณการไว้ก่อนหน้านี้ โดยรายได้จากการดำเนินงานรวมลดลง 26% ในปี 2563 และยังคงลดลงต่อเนื่อง 18% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมจากผู้ซื้อภายในประเทศยังคงชะลอตัว ในขณะที่อัตรากาการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำยังคงอยู่ในระดับสูง ทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังคงได้รับแรงกดดันต่อไปอีกในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทริสเรทติ้งจึงได้ปรับการคาดการณ์รายได้จากการดำเนินงานรวมลดลงเหลือ 5 พันล้านบาทในปี 2564 และคาดว่าจะปรับดีขึ้นเป็น 7.0-7.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 ซึ่งต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ระดับ 7.0-8.5 พันล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 เพียง 2.6 พันล้านบาท ดังนั้น รายได้ในอนาคตของบริษัทต้องพึ่งพายอดขายใหม่เป็นอย่างมาก

ทั้งนี้ มีความเป็นไปได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะยังคงชะลอตัวต่อเนื่องไปจนถึงปี 2565 โดยคาดว่าผู้ประกอบการหลาย ๆ รายจะยังคงใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อสร้างยอดขาย จึงทำให้คาดว่าอัตรากาไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทอาจลดลงเป็น 29%-30% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมตลอดช่วงประมาณการ ซึ่งต่ำกว่าระดับ 31%-33% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ยังคาดว่า EBITDA ของบริษัทจะอยู่ระหว่าง 0.8-1.2 พันล้านบาทต่อปีและอัตรากาไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จะอยู่ที่ประมาณ 15% อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลให้อัตรากาไรสุทธิของบริษัทลดลงต่ำกว่า 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

สินค้าของบริษัทกระจุกตัว

สินค้าของบริษัทค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ โดยรายได้จากคอนโดมิเนียมคิดเป็นประมาณ 60% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2562-2563 และประมาณ 40% ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 คอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาทต่อยูนิตคิดเป็นสัดส่วน 55% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2562-2563 และ 40% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 ในขณะที่รายได้จากบ้านเดี่ยวระดับราคาแพงในแบบ

รนต์ “บ้าน 365” เท่ากับ 0.3 พันล้านบาทหรือคิดเป็นเพียง 4% ของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 แม้ว่าบริษัทจะขยายสินค้าไปยังบ้านจัดสรรในระดับราคาแพงและระดับราคาปานกลางถึงต่ำมากขึ้นตั้งแต่ปี 2561 แต่ทริสเรทติ้งยังคงมองว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาปานกลางถึงต่ำจะยังคงเป็นสินค้าหลักของบริษัทต่อไปอีกใน 3 ปีข้างหน้า

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีโครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 43 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายทั้งสิ้น 2.01 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนคิดเป็น 70% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้ เกือบทั้งหมดของคอนโดมิเนียมเหลือขายเป็นชนิดที่ระดับราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาท และพัฒนาภายใต้แบรนด์ “ลุมพินี พาร์ค” “ลุมพินี เฟลส” “ลุมพินี วิลลิส” และ “ลุมพินี ทาวน์ชิป” บริษัทมีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จเหลือขายมูลค่า 9.4 พันล้านบาทหรือประมาณ 50% ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้ทันทีเมื่อขาย

แบรนด์สินค้าที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีจากการมีบริการหลังการขายที่ดี

ทริสเรทติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ทั้งนี้ ความสามารถในการส่งมอบโครงการได้ตามเวลาและการมีบริการหลังการขายที่ดีเป็นจุดขายของบริษัท บริษัทมีประสบการณ์ยาวนานในการบริหารงานก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ยาวนานและทำงานร่วมกับผู้รับเหมาหลักเสมือนเป็นทีมเดียวกันมาอย่างยาวนานซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและบริหารระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และคำสั่งของภาครัฐให้หยุดการทำงานในสถานที่ก่อสร้างในเดือนกรกฎาคม 2564 ทำให้บริษัทต้องชะลอการก่อสร้างและเลื่อนการส่งมอบบางโครงการจากปี 2564 เป็นปี 2565

งานบริการหลังการขายของบริษัทประกอบด้วยงานบริหารชุมชน ตัวแทนนายหน้าซื้อขาย และงานบริการด้านการดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัยภายในโครงการของบริษัทและโครงการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ทั้งนี้ งานบริการหลังการขายของบริษัทเป็นที่ยอมรับว่ามีคุณภาพดีและช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์ของบริษัท รายได้จากธุรกิจบริการหลังการขายเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาและมีมูลค่าถึง 1.1 พันล้านบาทในปี 2563 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจบริการหลังการขายนี้จะอยู่ในระดับ 1.2-1.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

ภาระหนี้เพิ่มขึ้น

ตามการคาดการณ์ว่ารายได้และกำไรของบริษัทจะอ่อนตัวลงในช่วงปี 2564-2566 ประกอบกับการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างอาคารสำนักงานภายใต้การร่วมทุน ทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นตลอดช่วงประมาณการ โดยคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะเพิ่มขึ้นสูงกว่า 10 เท่า จาก 7-9 เท่าในช่วงปี 2563 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2564 และยังคงคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะลดลงต่ำกว่า 5% ในช่วงปี 2564-2566 จาก 6%-8% ในช่วงปี 2563 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2564 และ 17% ในปี 2562 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้

ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1 พันล้านบาทในปี 2564 มูลค่า 8 พันล้านบาทในปี 2565 และมูลค่า 5 พันล้านบาทในปี 2566 ทั้งนี้ ตามแผนการกระจายโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้หลากหลายมากขึ้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้าอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทจะลดขนาดของโครงการเปิดใหม่ลงเพื่อเร่งการปิดโครงการได้เร็วขึ้นและช่วยลดภาระหนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 2-4 พันล้านบาทต่อปี และใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างอาคารสำนักงานแห่งใหม่ภายใต้การร่วมทุนจำนวน 0.8 พันล้านบาท (ตามสัดส่วนของบริษัท) ในช่วงปี 2564-2566 แม้จะคาดว่าภาระหนี้ในช่วงขาขึ้น แต่แผนการขายอาคารสำนักงานของบริษัทจะช่วยบรรเทาความต้องการเงินกู้ยืมได้ส่วนหนึ่ง

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวม (ตามการพิจารณาลำดับชั้นในการได้รับคืน) เท่ากับ 1.03 หมื่นล้านบาทซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 3.1 พันล้านบาท ทั้งนี้ หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และบริษัทย่อยต่าง ๆ เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมอยู่ที่ 30% ซึ่งน้อยกว่า 50% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง ทริสเรทติ้งจึงพิจารณาว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อพิจารณาจากลำดับชั้นในการได้รับชำระคืนต่อสินทรัพย์ของบริษัท

สภาพคล่องยังคงบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 6.8 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 4.1 พันล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 2.7 พันล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 0.8 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2.1 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกจำนวน 0.4 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งจึงคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2565 จะอยู่ที่ประมาณ 0.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค่าประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 0.1 พันล้านบาท และสินค้าที่อยู่อาศัย

สร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภัยแห่งนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีอีกจำนวน 8.6 พันล้านบาทที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารได้ในกรณีที่เป็นอีกด้วย

โดยปกติบริษัทจะใช้ตัวแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินและใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนในการก่อสร้าง ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้วิธีต่ออายุหรือจ่ายชำระคืนตัวแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับการดำเนินงานภายใน 12 เดือนข้างหน้า และจะเปลี่ยนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพื่อซื้อที่ดินให้เป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง ทั้งนี้ บริษัทมีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ส่วนใหญ่ที่จะครบกำหนด

ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.25 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ยังกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าอีกด้วย ณ เดือนมิถุนายน 2564 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 0.9 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 1.07 เท่า ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1 พันล้านบาทในปี 2564 มูลค่า 8 พันล้านบาทในปี 2565 และมูลค่า 5 พันล้านบาทในปี 2566 รวมถึงเปิดโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566
- งบประมาณสำหรับซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 2-4 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำสุดในปีนี้ แต่จะปรับดีขึ้นเป็น 7.0-7.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566
- อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วง 29%-30% และอัตรากำไรสุทธิอาจลดลงต่ำกว่า 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามที่คาดการณ์ และบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายหรือการรับรู้รายได้ได้ตามแผน นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ที่ประมาณ 15% และรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ประมาณ 50% เอาไว้ได้ตลอดช่วงประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงอ่อนตัวลงอย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับดีขึ้นหากผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและสถานะทางการเงินก็ปรับดีขึ้นเทียบกับผู้ประกอบการที่ได้อันดับเครดิตสูงกว่า โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับสูงกว่า 10% ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	2,791	7,449	10,033	11,294	9,648
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	454	1,164	1,752	1,932	1,485
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	510	1,265	1,842	2,003	1,550
เงินทุนจากการดำเนินงาน	260	720	1,273	1,401	1,045
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	188	328	249	233	205
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	18,170	18,170	19,693	17,871	17,897
สินทรัพย์รวม	23,726	23,619	23,473	21,250	21,007
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	10,144	9,328	7,696	5,112	5,937
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	11,484	11,822	13,159	12,935	12,414
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	18.26	16.98	18.36	17.74	16.07
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	4.63 **	5.36	8.80	10.37	8.31
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.71	3.86	7.41	8.61	7.57
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	8.76 **	7.37	4.18	2.55	3.83
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	6.02 **	7.72	16.54	27.41	17.61
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	46.90	44.10	36.90	28.32	32.35

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

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

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LPN224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,168 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	BBB
LPN220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	BBB
LPN245A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria