

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

ครั้งที่ 208/2563

9 ธันวาคม 2563

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:  
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน: BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 19/12/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟิ่ง
19/12/62	A-	Negative
16/01/62	A-	Stable

### ติดต่อ

จุฑามาส บุญยวนิชกุล  
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์  
auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี  
hattayanee@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 “A-” พร้อมทั้งปรับ แนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Stable” หรือ “คงที่” จาก “Negative” หรือ “ลบ”

การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนตัวลงและภาระหนี้ที่สูงขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ คาดว่ายอดขายและรายได้ของบริษัทจะลดลงต่ำกว่าสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งซึ่งอาจส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงต่ำกว่าระดับที่คาดการณ์ไว้ที่ 10% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาด คอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำและการมีบริการหลังการขายที่ดี นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการที่บริษัทมีสินค้าที่ไม่หลากหลายทั้งในแง่ของประเภทและระดับราคา รวมถึงความกังวลต่อผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่อความต้องการที่อยู่อาศัยและความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้นถึงปานกลางเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### ผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะอ่อนตัวลง

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะลดลงต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารจะยังคงบั่นทอนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยต่อไปโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทลดลง 20% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 4.8 พันล้านบาท ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ทริสเรทติ้งปรับการคาดการณ์รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทลดลงเหลือ 6.5-8.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2566 ซึ่งต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ระดับ 9 พันล้านบาทถึง 1 หมื่นล้านบาทต่อปี

ยอดขายสุทธิของบริษัทเท่ากับ 2.7 พันล้านบาทในปี 2562 และ 3.8 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ซึ่งลดลงอย่างมากจาก 1.1-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2561 ยอดขายรอการรับรู้รายได้ของบริษัท ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 เหลือเพียง 3.8 พันล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้จากยอดขายรอการส่งมอบดังกล่าวจำนวน 2.9 พันล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 และ 0.9 พันล้านบาทในปี 2564 ดังนั้น รายได้ของบริษัทในปี 2564-2566 จึงต้องพึ่งพาการขายคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วและการขายโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่เป็นอย่างมาก

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทคาดว่าจะลดลงเหลือ 1-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2566 จาก 1.8-2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้ยังคงสูงเกินกว่า 15% เอาไว้ได้

## สินค้าของบริษัทกระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ทริสเรทติ้งมองว่าสินค้าของบริษัทค่อนข้างกระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ โดยคอนโดมิเนียมคิดเป็นสัดส่วน 80%-90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2558-2561 และประมาณ 60% ในช่วงปี 2562 ถึงช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563

ณ เดือนกันยายน 2563 บริษัทมีโครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 39 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายทั้งสิ้น 1.78 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนคิดเป็น 75% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทมีแบรนด์หลักของโครงการคอนโดมิเนียม ได้แก่ “ลุมพินี พาร์ค” “ลุมพินี เฟลส” “ลุมพินี วิลล์” และ “ลุมพินี ทาวน์ชิป” ซึ่งมีราคาขายต่อยูนิตต่ำกว่า 4 ล้านบาท ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์นั้นบริษัทพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ภายใต้แบรนด์ “บ้านลุมพินี ทาวน์วิลล์” ซึ่งมีราคาขายที่ 2-3 ล้านบาทต่อยูนิต ปัจจุบันบริษัทมีโครงการบ้านเดี่ยวเพียงโครงการเดียวคือ “บ้าน 365 บาย แอล.พี.เอ็น.” ซึ่งมีราคาขายต่อยูนิตตั้งแต่ 35 ล้านบาทไปจนถึง 60 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีสัดส่วนสินค้าที่ราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาทต่อยูนิตประมาณ 80% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด

ทริสเรทติ้งประเมินว่าภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวอย่างยาวนานและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดขึ้นส่งผลกระทบต่อความสำคัญต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดระดับราคาปานกลางถึงต่ำ แม้ว่าบริษัทจะขยายสินค้าไปยังโครงการบ้านจัดสรรและสินค้าที่มีราคาแพงมากขึ้นก็ตาม แต่สัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรยังคงต่ำกว่า 25% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และทริสเรทติ้งยังเชื่อว่าโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาปานกลางถึงต่ำจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทต่อไปอีกในช่วง 3 ปีข้างหน้า

## แบรนด์สินค้าที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ทริสเรทติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ทั้งนี้ ความสามารถในการส่งมอบโครงการได้ตามเวลาและการมีบริการหลังการขายที่ดีเป็นจุดขายของบริษัท บริษัทมีประสบการณ์ยาวนานในการบริหารงานก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ยาวนานและทำงานร่วมกับผู้รับเหมาหลักเสมือนเป็นทีมเดียวกันมาอย่างยาวนานซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและบริหารระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทนั้นค่อนข้างสั้นโดยอยู่ที่ 12-18 เดือนเท่านั้น

การมีบริการหลังการขายที่ดีช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์ของบริษัทในระยะยาว บริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งของบริษัทคือ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แอล พี ซี วิสาหกิจเพื่อสังคม จำกัด รับผิดชอบงานบริหารชุมชนและงานบริการด้านการดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัย ตามลำดับ รายได้จากบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งเท่ากับประมาณ 1 พันล้านบาทในปี 2562 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากงานบริการหลังการขายจะเท่ากับ 1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2566

## ความสามารถในการทำกำไรที่ลดลงของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผลจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยาวนาน

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมาก แต่ในขณะเดียวกันก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่กินเวลายาวนานอาจส่งผลให้เกิดภาวะเศรษฐกิจจืดจางอย่างรุนแรงและกดดันความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปริมาณหนี้เสียก็อาจเพิ่มสูงขึ้นอีกด้วย กำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดยิ่งขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับราคาปานกลางถึงต่ำซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท จากสภาวะการดังกล่าว บริษัทจึงจำเป็นต้องมีความระมัดระวังมากยิ่งขึ้นในการเปิดโครงการใหม่

เนื่องจากอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมจากทั้งผู้ซื้อในประเทศและต่างประเทศที่ชะลอตัวลง ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าผู้ประกอบการหลาย ๆ รายจะยังคงแข่งขันด้านราคาเพื่อกระตุ้นยอดขายต่อไปอีกในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นและต้นทุนค่าที่ดินที่แพงขึ้นด้วย แต่ก็ยังคงคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นโดยเฉลี่ยของบริษัทควรอยู่ที่ระดับ 30%-31% ในช่วงปี 2563-2566 และอัตรากำไรสุทธิควรอยู่ที่ระดับ 8%-10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมซึ่งลดลงจาก 11%-13% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

## อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเพิ่มสูงขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 37% ณ เดือนธันวาคม 2562 และ 47% ณ เดือนกันยายน 2563 จากระดับต่ำกว่า 35% ในช่วงปี 2558-2561 ประกอบกับผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าคาดการณ์ในช่วงปี 2562-2563 จึงทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงเหลือ 11% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 จาก 17% ในปี 2562 และ 27% ในปี 2561 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอาจลดลงต่ำกว่า 10% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

จากสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่า 5 พันล้านบาทต่อปีและโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 2-4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 และใช้เงินลงทุนจำนวน 0.7-0.9 พันล้านบาทต่อปีในการพัฒนาอาคารสำนักงาน 2 แห่ง (รวมโครงการของบริษัทเองและโครงการร่วมทุน) ในช่วงปี

2564-2565 อีกด้วย แม้ว่าบริษัทจะยังคงขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องทั้งโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำ แต่ก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้

ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.25 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ยังกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าอีกด้วย ณ เดือนกันยายน 2563 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 0.9 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 1.09 เท่า ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

### สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทจะยังคงมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนกันยายน 2563 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดจำนวน 0.8 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1.9 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกจำนวน 0.4 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 2.9 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 0.6 พันล้านบาท บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 6.5 พันล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยตั๋วแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 5.3 พันล้านบาท รวมถึงหุ้นกู้อีกจำนวน 1.2 พันล้านบาทด้วย

โดยปกติบริษัทจะใช้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินเพื่อลดต้นทุนทางการเงินและใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนในการก่อสร้างเพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้วิธีต่ออายุหรือจ่ายชำระคืนตั๋วแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับใช้ในการดำเนินงานภายใน 12 เดือนข้างหน้า และจะเปลี่ยนตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพื่อซื้อที่ดินให้เป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลังสำหรับหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดนั้นจะถูกทดแทนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2566 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่มูลค่า 5 พันล้านบาทต่อปีและโครงการบ้านจัดสรรใหม่มูลค่า 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566
- งบประมาณสำหรับซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 2-4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 3 ปีข้างหน้า
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะเท่ากับ 6.5-8.5 พันล้านบาทต่อปี
- อัตรากำไรขั้นต้นโดยเฉลี่ยของบริษัทควรอยู่ที่ระดับสูงกว่า 30% และอัตรากำไรสุทธิอาจลดลงต่ำกว่า 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามที่คาดการณ์และบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายหรือการรับรู้รายได้ได้ตามแผน แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวและมีการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย แต่ก็คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้สูงเกินกว่า 15% และรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้ง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นหากผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญและสถานะทางการเงินก็ปรับดีขึ้นเทียบเท่ากับผู้ประกอบการที่ได้อันดับเครดิตสูงกว่าโดยที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับ 12%-15% ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ \*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	4,779	10,033	11,294	9,648	14,629
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	755	1,752	1,932	1,485	2,938
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	829	1,842	2,003	1,550	2,989
เงินทุนจากการดำเนินงาน	462	1,273	1,401	1,045	2,279
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	230	249	233	205	149
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	18,840	19,693	17,871	17,897	15,654
สินทรัพย์รวม	24,142	23,473	21,250	21,007	18,558
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	10,121	7,696	5,112	5,937	3,926
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	11,579	13,159	12,935	12,414	12,411
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	17.35	18.36	17.74	16.07	20.43
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.28 **	8.80	10.37	8.31	17.36
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.60	7.41	8.61	7.57	20.01
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.92 **	4.18	2.55	3.83	1.31
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	10.94 **	16.54	27.41	17.61	58.04
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	46.64	36.90	28.32	32.35	24.03

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 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+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)