

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

ครั้งที่ 222/2565

30 พฤศจิกายน 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน BBB

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 04/04/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	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 วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จตุมาส บุญยวานิชกุล

jutamasa_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงแบรนด์สินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่าง การมีบริการหลังการขายที่ดี และมีแนวโน้มภาระหนี้ในระดับต่ำลง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกจำกัดด้วยการมีสินค้าที่กระจุกตัวทั้งในเชิงประเภทของสินค้าและระดับราคา และมีอัตรากำไรสุทธิที่อ่อนแอลง ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังคำนึงถึงความกังวลของทริสเรทติ้งต่อหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทและส่งผลกระทบต่อแผนการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สินค้าของบริษัทกระจุกตัว

สินค้าของบริษัทยังคงกระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงล่างค่อนข้างมาก ซึ่งส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเปลี่ยนแปลงของความต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งไปทางสินค้าแนวราบประกอบกับนโยบายการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่เข้มงวดในช่วงสภาวะโรคระบาดที่ยืดเยื้อได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทรายงานรายได้จากการดำเนินงานที่ลดลงมาอยู่ที่ 7.4 พันล้านบาทในปี 2563 และ 5.6 พันล้านบาทในปี 2564 จากระดับ 1.0-1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562

รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทที่ไม่รวมรายได้จากการขายอาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาวดี พื้นที่ 46% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วมาอยู่ที่ 5.8 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 จากการโอนกรรมสิทธิ์ของทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมที่มีราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 4 ล้านบาทยังคงมีสัดส่วนเป็นรายได้หลักของรายได้จากการดำเนินงานรวม โดยคิดเป็น 55% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมระหว่างปี 2562-2563 44% ในปี 2564 และ 49% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565

แผนของบริษัทในการเพิ่มความหลากหลายของสินค้าและขยายฐานลูกค้าด้วยการขยายโครงการแนวราบดำเนินไปช้ากว่าที่คาดจากสถานการณ์การปิดเมือง (ล็อกดาวน์) และการขาดแคลนแรงงานในช่วงสภาวะโรคระบาด ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีโครงการระหว่างการพัฒนา 40 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าขายทั้งสิ้น 2.17 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็น 85% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นโครงการแนวราบ โครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 4 ล้านบาทคิดเป็น 88% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด

รายได้ที่คาดว่าจะฟื้นตัวด้วยอัตรากำไรที่อ่อนตัว

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 0.8-1.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2567 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายคอนโดมิเนียมจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปมาอยู่ที่ 3.5-4.5 พันล้านบาทต่อปีหรือ 45%-50% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปีประมาณการ รายได้จากการขายโครงการแนวราบคาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 2.0-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 และมาอยู่ที่ระดับ 3.5 พันล้านบาทในปี 2567 หรือคิดเป็นสัดส่วน 30%-35% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรสุทธิของบริษัทจะหดตัวเนื่องจากบริษัทอาจต้องแข่งขันด้านราคาเพื่อผลักดันยอดขายและระบายสต็อกสินค้าสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วและพร้อมขายอยู่ อีกทั้ง บริษัทมีแนวโน้มที่จะลดอัตรากำไรสุทธิของโครงการแนวราบเพื่อให้แข่งขันกับคู่แข่งที่เป็นที่รู้จักในตลาดในแต่ละประเภทสินค้าได้ และทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทอาจไม่สามารถส่งต่อต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นให้แก่ผู้ซื้อบ้านได้ทั้งหมดเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้า ปัจจัยดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะกดดันอัตรากำไรสุทธิโดยรวมของบริษัท

ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจะหดตัวมาอยู่ที่ระดับ 21%-24% ในช่วงปี 2565-2567 (รวมอัตรากำไรขั้นต้น 19% จากการขายอาคารชุดพินิจ ทาวเวอร์ วิวภาวดี ในปี 2565) จาก 23% ในปี 2564 และ 29%-32% ในปี 2561-2563 ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจงานบริการของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 38%-41% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของบริษัทอาจลดลงมาอยู่ที่ระดับ 25%-27% ในช่วงปี 2565-2567 จาก 29% ในปี 2564 และ 31%-33% ในช่วงปี 2561-2563 ทริสเรทติ้งคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 1.1-1.4 พันล้านบาทต่อปีและอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) จะอยู่ที่ระดับ 13%-14% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในอีก 3 ปีข้างหน้า อัตรากำไรสุทธิของบริษัทคาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่า 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมตลอดช่วงปีประมาณการ

แบรนด์สินค้าเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีจากการมีบริการหลังการขายที่ดี

ทริสเรทติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดระดับราคาปานกลางถึงล่าง ทั้งนี้ ความสามารถในการส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดเวลาและการมีบริการหลังการขายที่ดีเป็นจุดขายของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีประสบการณ์ที่ยาวนานในการบริหารงานก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ยาวนานและทำงานร่วมกับผู้รับเหมาหลักเสมือนเป็นทีมเดียวกันมาอย่างยาวนานซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและบริหารระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ถึงแม้ว่าจะมีความล่าช้าในการก่อสร้างในบางโครงการในปี 2563 จากการปิดสถานที่ก่อสร้าง ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันในด้านการบริหารการก่อสร้างไว้ได้ในระยะปานกลาง

นอกจากการบริหารการก่อสร้างแล้วนั้น ธุรกิจบริการของบริษัทยังรวมถึงงานบริการหลังการขาย เช่น งานบริหารชุมชน ตัวแทนนายหน้าซื้อขาย และงานบริการด้านการดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัยภายในโครงการของบริษัทและโครงการของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ งานบริการหลังการขายของบริษัทเป็นที่ยอมรับว่ามีคุณภาพดีและช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์ของบริษัท รายได้จากธุรกิจบริการหลังการขายเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาและมีรายได้อยู่ที่ 1.3 พันล้านบาทในปี 2564 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากงานบริการจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.5-1.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีประมาณการ และ EBITDA Margin คาดว่าจะทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 10%

ภาระหนี้คาดว่าจะลดลง

ด้วยรายได้ที่เพิ่มขึ้นทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 8-10 เท่าในช่วงปี 2565-2567 จากระดับ 13 เท่าในปี 2564 และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับ 5%-10% ในช่วงปี 2565-2567 จากระดับ 3% ในปี 2564 แม้จะคาดว่าบริษัทจะขยายโครงการในช่วง 3 ปีข้างหน้า แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 50% ในช่วงปี 2565-2567 โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 43%

ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2565 และเปิดโครงการมูลค่าประมาณ 4-5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2567 และเปิดโครงการแนวราบมูลค่า 1.8 พันล้านบาทในปี 2565 มูลค่า 8.7 พันล้านบาทในปี 2566 และมูลค่าประมาณ 5 พันล้านบาทในปี 2567 ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 2-4 พันล้านบาทต่อปีและใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 2.3-4.3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปีประมาณการ และยังคงคาดว่าบริษัทจะใช้เงินลงทุนในบริษัทรวมทุนประมาณ 100 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566

ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวม 9 พันล้านบาท โดยหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทแม่และบริษัทย่อยต่าง ๆ ของบริษัทอยู่ที่ 3.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมที่ 38.8%

สภาพคล่องอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการสภาพคล่องได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 5 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3.5 พันล้านบาท หนี้กู้ยืมจำนวน 1 พันล้านบาท และหนี้สินจากสัญญาขายทรัพย์สินที่ให้สิทธิลูกค้าขายคืนจำนวน 0.5 พันล้านบาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 0.7 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2.5 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกจำนวน 0.8 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 จะอยู่ที่ประมาณ 0.5 พันล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 0.1 พันล้านบาท และสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ของบริษัทซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีอีกจำนวน 6.4 พันล้านบาทที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

โดยปกติบริษัทจะใช้ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นและตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินและใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนในการก่อสร้าง ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะใช้วิธีต่ออายุหรือจ่ายชำระคืนตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นและตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับใช้ในการดำเนินงานภายใน 12 เดือนข้างหน้า และจะเปลี่ยนตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นเพื่อซื้อที่ดินให้เป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง

ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.25 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ยังกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าอีกด้วย โดย ณ เดือนกันยายน 2565 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 0.8 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 0.9 เท่า ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2565-2567 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมูลค่า 1.0-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปี
- งบประมาณสำหรับซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 2-4 พันล้านบาทต่อปี
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 0.8-1.0 หมื่นล้านบาทต่อปีด้วยสัดส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ 80%
- อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วง 25%-27% และอัตรากำไรสุทธิที่ระดับต่ำกว่า 10% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาลักษณะการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามที่คาดการณ์ และบริษัทจะสามารถส่งมอบยอดขายรอการรับรู้รายได้ได้ตามแผน นอกจากนี้ ยังคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับ 5%-10% และรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ประมาณ 50% เอาไว้ได้ตลอดช่วงประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนตัวกว่าการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับดีขึ้นหากผลการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นกว่าที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับสูงกว่า 10% ในช่วงระยะเวลาหนึ่งและบริษัทสามารถเพิ่มการกระจายตัวของสินค้าได้สำเร็จ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	8,399	5,587	7,449	10,033	11,294
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,088	684	1,164	1,752	1,932
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,170	795	1,265	1,842	2,003
เงินทุนจากการดำเนินงาน	686	313	682	1,268	1,395
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	327	392	328	249	233
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,909	18,403	18,170	19,693	17,871
สินทรัพย์รวม	22,729	23,777	23,619	23,473	21,250
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	8,889	10,690	9,328	7,696	5,112
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	11,754	11,397	11,822	13,159	12,935
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	13.93	14.24	16.98	18.36	17.74
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินลงทุนถาวร (%)	5.44 **	3.07	5.36	8.80	10.37
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.58	2.03	3.86	7.41	8.61
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.73 **	13.44	7.37	4.18	2.55
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	7.99 **	2.93	7.32	16.47	27.28
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	43.06	48.40	44.10	36.90	28.32

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- 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
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ไว้ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria