

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

ครั้งที่ 204/2562

19 ธันวาคม 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 01/10/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ในขณะที่เดียวกัน ทริสเรตติ้งยังปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น "Negative" หรือ "ลบ" จาก "Stable" หรือ "คงที่" ด้วย โดยแนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัว ทั้งนี้ การที่รายได้และความสามารถในการทำกำไรของบริษัทลดลงต่ำกว่าที่คาดการณ์ในขณะที่ภาระหนี้เพิ่มขึ้นนั้นอาจส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทต่ำกว่าระดับ 10% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า ซึ่งต่ำกว่าที่ทริสเรตติ้งเคยคาดการณ์ไว้ที่ระดับ 12%-15%

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงแบรนดิ้งสินค้าของบริษัทที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำและการมีบริการหลังการขายที่ดี แม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะเพิ่มขึ้นแต่ก็ยังคงต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิต นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงการที่บริษัทมีสินค้าที่ไม่หลากหลายทั้งในแง่ของประเภทและระดับราคา รวมถึงความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เติบโตช้าลงจากผู้ซื้อบ้านชาวไทยและชาวต่างชาติ

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าคาดการณ์

ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะลดต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทลดลง 16% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้วเป็น 5.9 พันล้านบาท ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ทริสเรตติ้งปรับการคาดการณ์รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทลงเหลือ 9 พันล้านบาทถึง 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 ซึ่งต่ำกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ที่ระดับ 1.2-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปี ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งยังมองว่ารายได้จากคอนโดมิเนียมจะยังคงชะลอตัวต่อไปอีกในช่วง 2 ปีข้างหน้า ในขณะที่สัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรจะสามารถชดเชยรายได้จากคอนโดมิเนียมได้บางส่วนเท่านั้น

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ยอดขายสุทธิของบริษัทลดลงเหลือเพียง 2.3 พันล้านบาทเนื่องจากบริษัทเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ซึ่งเป็นผลมาจากความกังวลในภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัว ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดว่ายอดขายสุทธิของบริษัทในปี 2562 จะเหลือเพียง 3-4 พันล้านบาท ซึ่งลดลงอย่างมากจาก 1.39 หมื่นล้านบาทในปี 2560 และ 1.13 หมื่นล้านบาทในปี 2561 ยอดขายรอการรับรู้รายได้ (Backlog) ก็ลดลงอย่างมากเช่นกัน โดย ณ เดือนกันยายน 2562 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 7.1 พันล้านบาทซึ่งบริษัทคาดว่าจะส่งมอบสินค้าสำหรับยอดขายดังกล่าวที่มูลค่า 4.7 พันล้านบาทให้แก่ลูกค้าได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 และอีก 2.4 พันล้านบาทในปี 2563 ดังนั้น รายได้ของบริษัทในปี 2563-2564 จึงต้องพึ่งพาการขายสต็อกคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วซึ่งมีมูลค่าประมาณ 1 หมื่นล้านบาท ณ เดือนธันวาคม 2562 และพึ่งพาการขายโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่เป็นอย่างมาก

อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 20%-21% ในช่วงปี 2558-2559 แต่ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 16%-18% ในช่วงปี 2560 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2562 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ระดับ 14%-15% ในช่วงปี 2558-2559 แต่ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 11%-12% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ผลการดำเนินงานที่ลดลงประกอบกับภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ 14% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 จาก 27% ในปี 2561 และ 18% ในปี 2560 ทั้งนี้ การ

แข่งขันที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นและความต้องการในตลาดคอนโดมิเนียมที่ชะลอตัวลงอาจทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 10% ในช่วงปี 2562-2565 จากที่ทริสเรตติ้งเคยคาดการณ์ไว้ที่ระดับ 12%-15%

การมีสินค้าที่ไม่หลากหลาย

สินค้าของบริษัทมีลักษณะที่กระจุกตัวอยู่ในคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ โดยคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนคิดเป็น 80%-90% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทในช่วงปี 2557-2561 และ 50% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ณ เดือนกันยายน 2562 บริษัทมีโครงการระหว่างการพัฒนาจำนวน 40 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายทั้งสิ้น 1.9 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนคิดเป็น 85% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทมีแบรนด์หลักของโครงการคอนโดมิเนียม ได้แก่ “ลุมพินี พาร์ค” “ลุมพินีเพลส” และ “ลุมพินี วิลลิส” ซึ่งมีราคาขายต่อยูนิตต่ำกว่า 4 ล้านบาท ในส่วนของทาวน์เฮ้าส์นั้นบริษัทพัฒนาโครงการส่วนใหญ่ภายใต้แบรนด์ “บ้านลุมพินี ทาวน์วิลลิส” ซึ่งมีราคาขายที่ 2-3 ล้านบาทต่อยูนิต ปัจจุบันบริษัทมีโครงการบ้านเดี่ยวเพียงโครงการเดียวคือ “บ้าน 365 บาย แอล.พี.เอ็น.” ซึ่งมีราคาขายต่อยูนิตตั้งแต่ 35 ล้านบาทไปจนถึง 60 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีสัดส่วนสินค้าที่ราคาต่ำกว่า 4 ล้านบาทต่อยูนิตประมาณ 80% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด

ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวและนโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดระดับราคาต่ำซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัท แม้ว่าบริษัทจะขยายสินค้าไปยังโครงการบ้านจัดสรรและสินค้าที่มีราคาแพงมากขึ้นก็ตาม แต่โครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่ยั่งยืนจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทต่อไปอีกในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังขยายการลงทุนไปยังสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำอีกด้วย ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มรายได้และสร้างรายได้ประจำในระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจต้องใช้เวลาในการสร้างรายได้จากสินทรัพย์เหล่านี้ให้มีนัยสำคัญ

แบรนด์สินค้าที่เป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ

ทริสเรตติ้งมองว่าแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่ยอมรับเป็นอย่างดีในตลาดคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ทั้งนี้ ความสามารถในการส่งมอบโครงการได้ตามเวลาและการมีบริการหลังการขายที่ดีเป็นจุดขายของบริษัท บริษัทมีประสบการณ์ยาวนานในการบริหารงานก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ยาวนานและทำงานร่วมกับผู้รับเหมาหลักเสมือนเป็นทีมเดียวกันมาอย่างยาวนานซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและบริหารระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทนั้นค่อนข้างสั้นโดยอยู่ที่ 12-18 เดือนเท่านั้น บริษัทจึงเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการบริหารต้นทุนที่ต่ำในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

บริษัทมีชื่อเสียงในด้านบริการหลังการขายที่ดี โดยบริษัทมีการจัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่งคือ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท แอล พี ซี วิสาหกิจเพื่อสังคม จำกัด เพื่อดูแลงานบริการหลังการขาย โดยบริษัทลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ รับผิดชอบงานบริการชุมชนสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยทั้งโครงการของบริษัทเองและของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ส่วนบริษัท แอล พี ซี วิสาหกิจเพื่อสังคม รับผิดชอบงานบริการด้านการดูแลรักษาความสะอาดและรักษาความปลอดภัย รายได้จากบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 0.91 พันล้านบาทในปี 2561 และ 0.78 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 แม้ว่าสัดส่วนรายได้จากบริษัทย่อยทั้ง 2 แห่งนี้จะยังน้อยอยู่ แต่ทริสเรตติ้งก็เชื่อว่าธุรกิจทั้ง 2 ด้านนี้จะช่วยสร้างแบรนด์ของบริษัทได้เป็นอย่างดี

ความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวจากผู้ซื้อบ้านชาวไทยและชาวต่างชาติ

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำ นอกจากนี้การนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มาบังคับใช้นั้นก็คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลาง ภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ไม่เกิน 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน ทริสเรตติ้งคาดว่ามาตรการการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่มาบังคับใช้นั้นจะมีผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียมมากกว่าตลาดบ้านจัดสรร เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่ชะลอตัว บริษัทอาจจะต้องยึดการผ่อนเงินค่างานให้แก่ผู้ซื้อบ้านบางรายออกไป ทั้งนี้ ความล่าช้าในการส่งมอบที่อยู่อาศัยก็จะกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทได้อีกด้วย

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเริ่มเพิ่มขึ้น แต่ยังคงต่ำกว่าผู้ประกอบการที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตรายอื่น ๆ

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษานโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังโดยดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่าต่อไป ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ระหว่าง 40%-45% ในช่วงปี 2562-2565 ทริสเรตติ้งยังคาดว่าบริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565 และคาดว่าบริษัทจะใช้งบประมาณในการซื้อที่ดินจำนวน 2-3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565 นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะเปิดโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้นกว่าในอดีตเพื่อสอดคล้องกับความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมที่ชะลอตัวลง อีกทั้งมีแผนจะใช้เงินลงทุนประมาณ 0.4 พันล้านบาทในการพัฒนาอาคารสำนักงาน 3 แห่ง (รวมโครงการของบริษัทเองและ

โครงการร่วมทุน) ในช่วงปี 2563-2564 อีกด้วย

แม้ว่าบริษัทจะมีการลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจํามากขึ้น แต่บริษัทก็คาดว่าจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนอยู่ที่ 0.68 เท่าและมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนอยู่ที่ 0.91 เท่า ตามเงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.25 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ยังกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าอีกด้วย จะเห็นได้ว่าบริษัทยังสามารถก่อนนี้ได้อีกตามเงื่อนไขทางการเงิน ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้าต่อไปได้โดยไม่มีปัญหา

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทจะยังคงมีเพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 5.4 พันล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยตั๋วแลกเงินระยะสั้น ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น และโอเวอร์ดริฟท์รวมกันจำนวน 5.3 พันล้านบาท รวมถึงหุ้นกู้อีกจำนวน 0.1 พันล้านบาท โดยปกติบริษัทจะใช้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับซื้อที่ดินเพื่อลดต้นทุนทางการเงินและใช้หุ้นกู้สำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการก่อสร้างเพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ในกรณีนี้ บริษัทจะใช้วิธีต่ออายุเงินกู้ระยะสั้นออกไปหรือจ่ายชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า

ณ เดือนกันยายน 2562 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดจำนวน 0.4 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1.3 พันล้านบาท วงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกจำนวน 1.2 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อโครงการที่ยังไม่ได้เบิกใช้และติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 2.1 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งยังคงคาดการณ์กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ประมาณ 0.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระค้ำประกันซึ่งสามารถขายหรือนำไปเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ธนาคาร (หากมีความจำเป็น) มูลค่าประมาณ 1.3 หมื่นล้านบาทอีกด้วย

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 1-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565
- งบประมาณสำหรับซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 2-3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565
- รายได้จากโครงการดำเนินงานรวมจะอยู่ที่ 9 พันล้านบาทถึง 1 หมื่นล้านบาทต่อปี และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ น่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 15% ในช่วงปี 2562-2565

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ต่ำกว่าคาดการณ์ ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ระหว่าง 40%-45% เอาไว้ได้ ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 10% จาก 12%-15%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทยังคงอ่อนแอลงจนทำให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 10% ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีรายได้และความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นในขณะที่ยังคงรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้อยู่ที่ระดับ 12%-15% เอาไว้ได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,941	11,294	9,648	14,629	16,662
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	898	1,932	1,485	2,938	3,382
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	961	2,003	1,550	2,989	3,427
เงินทุนจากการดำเนินงาน	627	1,401	1,045	2,279	2,433
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	168	233	205	149	287
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,371	17,871	17,897	15,654	16,856
สินทรัพย์รวม	24,064	21,250	21,007	18,558	19,625
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	8,720	5,112	5,937	3,926	4,563
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	12,582	12,935	12,414	12,411	11,581
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	16.18	17.74	16.07	20.43	20.57
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	8.03 **	10.37	8.31	17.36	19.88
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	5.73	8.61	7.57	20.01	11.93
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.02 **	2.55	3.83	1.31	1.33
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	13.94 **	27.41	17.61	58.04	53.31
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	40.94	28.32	32.35	24.03	28.26

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LPN224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,168 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A-
LPN220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง 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