

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

ครั้งที่ 224/2567

29 พฤศจิกายน 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน BB+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 27/11/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตฟิสิก
27/11/66	BBB	Negative
04/11/64	BBB	Stable
09/12/63	BBB+	Stable
19/12/62	A-	Negative
16/01/62	A-	Stable

ติดต่อ:

ปริยาภรณ์ โกษาคร

preeyaporn@trisrating.com

อวยพร วชิราภรณ์

auyporn@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มาอยู่ที่ระดับ “BBB-” จากเดิมที่ระดับ “BBB” รวมทั้งลดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทมาอยู่ที่ระดับ “BB+” จากเดิมที่ระดับ “BBB” และเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Stable” หรือ “คงที่” จาก “Negative” หรือ “ลบ” ทั้งนี้ การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ต่ำกว่าการคาดการณ์ซึ่งส่งผลทำให้ภาระหนี้สินทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นและกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้อ่อนแอลง แม้ว่าจะมีการคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่ดีขึ้น แต่สถานะเครดิตของบริษัทจะยังคงเผชิญกับความท้าทายจากสภาพแวดล้อมของตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย

อันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทอยู่ในระดับต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทอยู่หนึ่งขั้นซึ่งสะท้อนถึงอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนหน้าหนี้สินทางการเงินรวมที่สูงกว่าเกณฑ์ 50% ตามเกณฑ์การจัดอันดับของทริสเรตติ้ง ในการนี้ ทริสเรตติ้งประเมินว่าผู้ถือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทมีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีสิทธิเรียกร้องก่อนในการเรียกร้องสิทธิจากทรัพย์สินของบริษัท

ทั้งนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงการที่บริษัทมีสินค้ากระจุกตัวทั้งในแง่ของประเภทและระดับราคารวมถึงสภาพคล่องที่พึ่งพิงแต่ยังบริหารจัดการได้ของบริษัท อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของแบรนด์ในระดับที่ยอมรับได้ของบริษัทซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูงและโอกาสในการเติบโตจากธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานต่ำกว่าคาด

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ต่ำกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้ง บริษัทมียอดขายที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 อยู่ที่จำนวน 4.1 พันล้านบาทซึ่งคิดเป็นเพียงครึ่งหนึ่งของเป้าหมายทั้งปีที่ทริสเรตติ้งเคยตั้งไว้ก่อนหน้านี้ โดยรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเป็นไปตามการคาดการณ์ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการขายแบบเหมาในบางโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากโครงการบ้านแนวราบที่ต่ำกว่าการคาดการณ์เป็นอย่างมากซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการแข่งขันที่จำกัดของบริษัทในตลาดนี้

อัตรากำไรของบริษัทยังคงเผชิญกับแรงกดดันอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากต้นทุนที่สูงจากการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพิ่มเติม นอกจากนี้ บริษัทยังเผชิญกับความท้าทายในการผลิตรายได้ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปยังลูกค้าที่มีความอ่อนไหวต่อราคาอีกด้วย ในขณะที่การแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำทำให้บริษัทต้องใช้กลยุทธ์การตั้งราคาที่มุ่งเน้นการกระตุ้นยอดขายและระบายสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จจนส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลงเหลือ 20% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 จาก 22%-25% ในระหว่างปี 2564-2566 อัตรากำไร EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทลดลงเหลือ 11% ในช่วงปี 2566 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2567 จาก 13%-14% ในช่วงปี 2564-2565 ซึ่งยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ

อุตสาหกรรมที่ 15%-25% บริษัทรายงานกำไรสุทธิที่ประมาณ 200 ล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ซึ่งคิดเป็นเพียงหนึ่งในสามของเป้าหมายทั้งปีที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่ 4% นั้นยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ 10% เป็นอย่างมาก

สินค้าที่อยู่อาศัยมีการกระจุกตัว

ทริสเรตติ้งมองว่าสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทยังคงกระจุกตัวค่อนข้างมากในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคาปานกลางถึงต่ำ ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 44 โครงการซึ่งมีมูลค่าเฉลี่ยขายทั้งสิ้น 2.75 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยโครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็น 60% ของมูลค่าเฉลี่ยทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นโครงการแนวราบ ในขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 4 ล้านบาทนั้นคิดเป็นประมาณ 70% ของมูลค่าเฉลี่ยทั้งหมด

ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นมา บริษัทได้พยายามกระจายพอร์ตสินค้าที่อยู่อาศัยไปยังกลุ่มระดับราคาปานกลางถึงสูงกว่าและนำเสนอรูปแบบสินค้าใหม่สำหรับทั้งโครงการคอนโดมิเนียมและบ้านแนวราบ อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานจากความพยายามเหล่านี้มีความซับซ้อนที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ ในมุมมองของทริสเรตติ้งเห็นว่าเวลาที่บริษัทขายไปยังกลุ่มสินค้าระดับบนและการปรับปรุงรูปแบบสินค้านั้นมีความซับซ้อนในอัตราที่ต่ำกว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำรายอื่นเป็นอย่างมาก ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทต้องใช้เวลาในการที่จะสร้างผลงานให้เป็นที่ยอมรับและสร้างความแข็งแกร่งในการแข่งขันในกลุ่มสินค้าที่อยู่อาศัยระดับบน

การฟื้นฟูผลการดำเนินงานในอนาคตยังคงเป็นความท้าทาย

ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทยังคงมีความท้าทายอันเนื่องมาจากสถานะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยหลายประการ ซึ่งในมุมมองของทริสเรตติ้งเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในระดับสูงและระดับหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจะยังคงส่งผลกระทบในเชิงลบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำในระยะสั้นถึงระยะกลาง อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ ฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดในปัจจุบัน ทั้งนี้ ตามประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทจะยังคงอยู่ในช่วง 7.0-7.5 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568 และจะฟื้นตัวใกล้ระดับ 8 พันล้านบาทในปี 2569 ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ที่ค่อนข้างน้อย รายได้ที่คาดการณ์ของบริษัทจึงขึ้นอยู่กับยอดขายใหม่จากโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและโครงการที่วางแผนในอนาคตเป็นหลัก

อย่างไรก็ตาม ด้วยบริการหลังการขายที่มีคุณภาพสูง รายได้จากธุรกิจบริการของบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงห้าปีที่ผ่านมา โดยเพิ่มขึ้นถึงระดับประมาณ 2 พันล้านบาทในปี 2566 ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดว่ารายได้จากบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะเติบโตในอัตรา 5%-7% ต่อปีและคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในช่วงปี 2567-2569 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจบริการคาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับอย่างน้อย 20%

ในระยะต่อไปทริสเรตติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 23% ของรายได้จากการดำเนินงานรวมในปี 2569 จากระดับต่ำสุดที่ 20% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนบางส่วนจากอัตรากำไรที่คาดว่าจะสูงขึ้นจากการโอนคอนโดมิเนียม ส่วน EBITDA Margin นั้นคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปโดยมาอยู่ที่ระดับ 13% ในปี 2569 จากระดับ 11% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567 ดังนั้น EBITDA ของบริษัทจึงคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้นจนถึงระดับ 1 พันล้านบาทในปี 2569 เมื่อเทียบกับระดับ 700-800 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตรากำไรสุทธิของบริษัทจะยังคงอยู่เหนือระดับ 3% ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ภาระหนี้คาดว่าจะลดลงและกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น

จากแผนของบริษัทที่จะมุ่งเน้นเร่งการขายสต็อกที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จและลดการเปิดตัวโครงการใหม่ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทก็ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 49% ในเดือนกันยายน 2567 จากระดับ 52% ในปี 2566 อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทยังคงอยู่ในระดับสูงอย่างมีนัยสำคัญที่ 14-16 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินยังอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำที่ 2% ในระหว่างปี 2566 จนถึง 9 เดือนแรกของปี 2567 ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้และกำไรที่อ่อนแอลง

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะเลื่อนงบประมาณสำหรับการจัดซื้อที่ดินในช่วงปี 2567-2568 ออกไปโดยจะจัดสรรงบประมาณราว ๆ 1 พันล้านบาทสำหรับซื้อที่ดินแปลงใหม่ในปี 2569 ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะตั้งงบประมาณสำหรับการก่อสร้างโครงการในช่วงตั้งแต่ 1.5-2.5 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2569 อีกทั้งยังคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีมูลค่าประมาณ 2-5 พันล้านบาทต่อปีด้วย เมื่อพิจารณาจากแนวทางที่ระมัดระวังมากขึ้นในการลงทุนใหม่ของบริษัทและผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะฟื้นตัว ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ

เงินทุนของบริษัทจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 40% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA น่าจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 12 เท่าในปี 2569 ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินนั้นคาดว่าจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ที่ระดับมากกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

ตามเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ที่มีกับสถาบันการเงิน บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.25 เท่าและดำรงอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า นอกจากนี้ เงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ยังกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่าอีกด้วย ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2567 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 0.9 เท่าและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนของบริษัทอยู่ที่ 1.1 เท่า ในการนี้ ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

สภาพคล่องดีแต่คาดว่าจะอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอที่จะบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวนทั้งสิ้น 7.4 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินก่อนเปลี่ยนเป็นสินเชื่อระยะยาว (Bridging Loan) และสินเชื่อโครงการจำนวน 3.9 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 1.5 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับเงินทุนหมุนเวียนจำนวน 1.4 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 0.5 พันล้านบาท และตัวแลกเงินจำนวน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะแสวงหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้หรือรีไฟแนนซ์หุ้นกู้จำนวน 1.5 พันล้านบาทที่มีกำหนดชำระในเดือนพฤษภาคม 2568 บริษัทมักใช้ตัวแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนและการซื้อที่ดิน ทริสเรตติ้งคาดว่าตัวแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนนั้นบริษัทจะทำการต่ออายุหรือชำระคืนภายใน 12 เดือนข้างหน้า ส่วนตั๋วสัญญาใช้เงินสำหรับการซื้อที่ดินในรูปแบบเงินกู้ระยะสั้นนั้นคาดว่าจะถูกเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการระยะยาวในภายหลัง

ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดจำนวน 420 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 1 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในอีก 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 100 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่ปลอดภาระค้ำประกันมูลค่าตามบัญชีจำนวน 140 ล้านบาทและสินค้าที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีอีกจำนวน 5.2 พันล้านบาทที่สามารถนำไปเป็นหลักประกันเพื่อขอวงเงินกู้ยืมจากธนาคารได้ในกรณีที่จำเป็นอีกด้วย

โครงสร้างหนี้สิน

ณ เดือนกันยายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมโดยไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่าราว ๆ 1.1 หมื่นล้านบาท หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัทซึ่งรวมถึงหนี้สินที่มีหลักประกันของบริษัทและของบริษัทย่อยนั้นอยู่ที่จำนวน 7 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทจึงอยู่ที่ 64% เนื่องจากอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทสูงเกินกว่าเกณฑ์ 50% ตามที่ระบุไว้ใน "เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้" ของทริสเรตติ้ง ทริสเรตติ้งจึงประเมินว่าผู้ถือหุ้นกู้ไม่ค่อยสันทัด ไม่มีหลักประกันของบริษัทอาจมีความเสี่ยงเปรียบอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีสิทธิเรียกร้องก่อนในการเรียกร้องสิทธิจากทรัพย์สินของบริษัท ดังนั้น อันดับเครดิตของหุ้นกู้ไม่ค่อยสันทัด ไม่มีหลักประกันของบริษัทจึงได้รับการปรับลดลงหนึ่งขั้นจากอันดับเครดิตองค์กรของบริษัท

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรตติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2567-2569 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยมูลค่า 2-5 พันล้านบาทต่อปี
- งบประมาณสำหรับซื้อที่ดินจะเลื่อนออกไปในช่วงระหว่างปี 2567-2568 และคาดว่าจะอยู่ที่จำนวนประมาณ 1 พันล้านบาทในปี 2569
- รายได้จากการดำเนินงานรวมคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 7-8 พันล้านบาทด้วยสัดส่วนรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยที่ระดับ 60%-70%
- EBITDA Margin คาดว่าจะคงอยู่ที่ระดับ 10%-13% และอัตรากำไรสุทธิจะอยู่ที่ระดับสูงกว่า 3% ของรายได้จากการดำเนินงานรวม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถบรรลุผลการดำเนินงานและจะรักษาสถานะทางการเงินให้สอดคล้องกับการคาดการณ์ในกรณีพื้นฐานของทริสเรตติ้งได้ อีกทั้งยังสะท้อนการคาดการณ์ที่ว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับสูงเกินกว่า 5% ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้ง ในทางกลับกัน การปรับเพิ่มอันดับเครดิตของบริษัทนั้นก็มีจำกัดในระยะสั้น อย่างไรก็ตาม หากบริษัทสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่เกินกว่าความคาดหมายและขยายฐานกำไรในขณะที่ยังคงรักษาอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้สูงกว่า 10% เป็นระยะเวลาติดต่อกันได้ก็จะเป็นปัจจัยบวกต่ออันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิต

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,970	7,425	10,288	5,587	7,449
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	537	710	1,272	684	1,164
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	676	824	1,382	795	1,265
เงินทุนจากการดำเนินงาน	116	194	736	320	691
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	457	502	466	384	319
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,360	21,268	18,700	18,403	18,170
สินทรัพย์รวม	25,107	26,566	24,114	23,777	23,619
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	11,369	12,854	10,616	10,690	9,328
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	12,042	11,959	11,868	11,397	11,822
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	11.3	11.1	13.4	14.2	17.0
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	2.7 **	2.9	5.6	3.1	5.4
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.5	1.6	3.0	2.1	4.0
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	13.9 **	15.6	7.7	13.4	7.4
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	1.5 **	1.5	6.9	3.0	7.4
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	48.6	51.8	47.2	48.4	44.1

* 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:	
LPN255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	BB+
LPN261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 682.4 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BB+
LPN271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 817.6 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	BB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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