

## Factsheet

## บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ออกหุ้นกู้" หรือ "LPN")

ลักษณะการประกอบธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น  ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

"หุ้นกู้เสียงสูงของบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2571"

ระยะเวลาเสนอขาย วันที่ [27 – 29] เมษายน พ.ศ. 2569



## ลักษณะตราสาร

อายุ	: 2 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	: คงที่ [5.90 – 6.00]% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	: จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด (ถ้ามี)	: ไม่มี
มูลค่าการเสนอขายรวม	: ไม่เกิน [•] ล้านบาท
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน	: ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	: เพื่อทดแทนเงินคงคลังของบริษัท ที่ได้สำรองเพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้ LPN261A ภายในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2569

## อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้

อันดับความน่าเชื่อถือ : "BBB-" แนวโน้ม: "Negative"  
เมื่อวันที่: 2 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โดย: บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร : [30] เมษายน พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ : [30] ตุลาคม พ.ศ. 2571  
ประเภทการเสนอขาย : เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/  
หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (โดยให้บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ลงทุน  
สถาบันจองซื้อในฐานะผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น)  
ผู้จัดจำหน่าย: บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด, บริษัท  
หลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท  
หลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ แมอร์ซัน พาร์ทเนอร์  
จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

ผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีในทุก ๆ ปีตลอดอายุหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ ทั้งนี้ โปรดพิจารณาค่า  
นิยามที่เกี่ยวข้องตามข้อ 7.2(ด) ของข้อกำหนดสิทธิ ทั้งนี้ ณ วันที่  
31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตาม  
นิยามข้อกำหนดสิทธิ คือ 0.97 เท่า

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)

ต่ำ **1 2 3 4 5 6 7 8** สูง

ผู้ออกตราสารไม่สามารถขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

-ไม่มีข้อมูล-

## ความเสี่ยงของผู้ออก

1. ความเสี่ยงจากความขบเซ้าของภาคอสังหาริมทรัพย์ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทไม่สม่ำเสมอ ในปี 2567–2568 แม้ว่าตลาดมีสัญญาณฟื้นตัวบ้างจากการระบายสินค้าคงเหลือด้วยกลยุทธ์ลดราคา แต่ตลาดกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับกลาง-ล่าง ซึ่งเป็นฐานตลาดสำคัญของ LPN ยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากค่าครองชีพ ภาระหนี้ และดอกเบี้ยขาขึ้น รวมไปถึงเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด ธนาคารมีการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) ในระดับสูง โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ไม่มั่นคง ประกอบกับความเสี่ยงด้านต้นทุนและดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น และกดดันกำไรสุทธิทั้งหมดนี้ส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัททั้งในระดับงบการเงินเฉพาะกิจการและงบรวมมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง หากไม่มีมาตรการรองรับที่ชัดเจน

2. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ที่ 0.20 เท่า ซึ่งการที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วที่ต่ำกว่า 1.0 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถชำระหนี้ระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระของบริษัทได้ อย่างไรก็ตามในปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทมีการปรับตัวดีขึ้น ตามหนี้สินหมุนเวียนที่ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจากการทยอยชำระคืนหนี้ของบริษัท ประกอบกับสินทรัพย์ในส่วนของการโครงการระหว่างพัฒนาและสินค้าคงเหลือยังคงเติบโตตามแผนการขยายโครงการ ส่งผลให้โครงสร้างหนี้โดยรวมยังอยู่ในระดับที่ต้องบริหารจัดการอย่างใกล้ชิด

3. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ ในปี 2568 บริษัทอยู่มี ICR อยู่ที่ 0.74 เท่า IBD/EBITDA อยู่ที่ 27.88 เท่า และ DSCR อยู่ที่ 0.07 เท่า ซึ่งยังไม่อยู่ในระดับเป้าหมายระยะยาวของบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2568 บริษัทมีสัดส่วน IBD ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี อยู่ที่ 53.84% ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมทั้งหมด ซึ่งอยู่ในระดับที่บริษัทได้วางแผนรองรับไว้แล้วผ่านการจัดพอร์ตสินทรัพย์และการบริหารแหล่งเงินทุนสำรอง โดยเฉพาะกระแสเงินสดจากสินค้าพร้อมขายมูลค่ากว่า 6,765.29 ล้านบาท และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันทีเมื่อขายได้ นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังมียอดขายรอรับรายได้ (Backlog) ที่ทยอยรับรู้ได้ในปี 2569–2570 อีกกว่า 1,620 ล้านบาท และมีวงเงินสินเชื่อพร้อมเบิกจากธนาคารรวม 980 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับภาระหนี้และแผนการพัฒนาการโครงการอย่างพอเพียง (สามารถดูรายละเอียดความเสี่ยงเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง ของแบบ 69-PP-รายครั้ง)

หนังสือชี้ชวนสำหรับหุ้นกู้  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

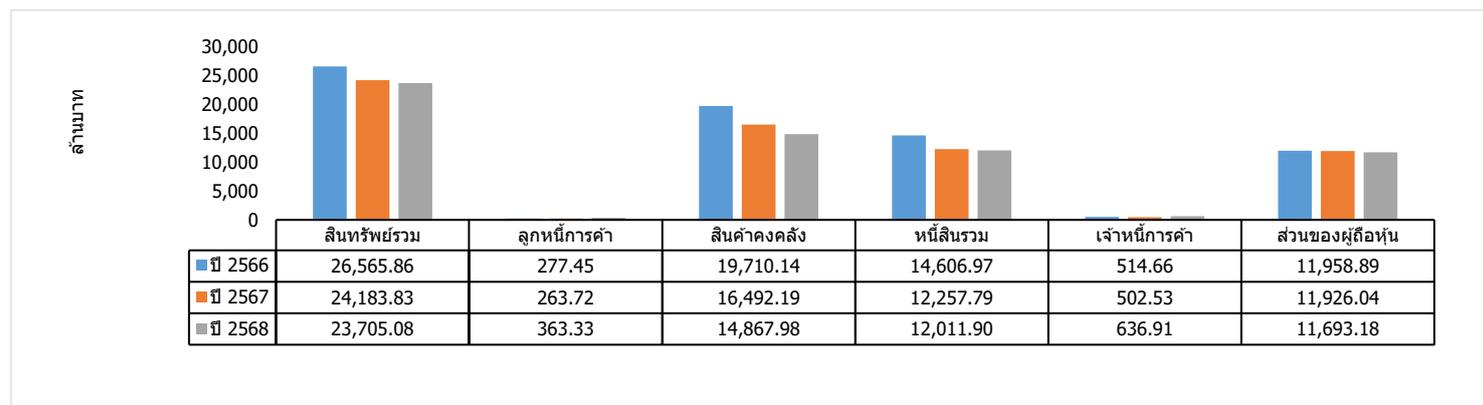
อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) <sup>1</sup>	1.80	2.42	2.18	1.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)	N/A	0.20	0.11	0.12
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	802.98	673.90	1,603.75
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	815.57	680.67	1,634.64
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	17.04	12.36	11.85
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	29.63	19.13	42.74
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า) <sup>1</sup>	2.65	0.74	0.80	1.51
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) <sup>2</sup>	10.76	27.88	24.56	19.51
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (เท่า) <sup>1</sup>	0.24	0.07	0.06	0.06
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) (เท่า) <sup>2</sup>	1.78	1.03	1.03	1.22
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า) <sup>2</sup>	1.46	0.86	0.88	1.08
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	53.84	65.95	80.69
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	74.22	70.36	64.06
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	3.66	3.79	7.33
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	1.03	1.20	2.15
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	2.08	2.54	4.58

<sup>1</sup>ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง <sup>2</sup>ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

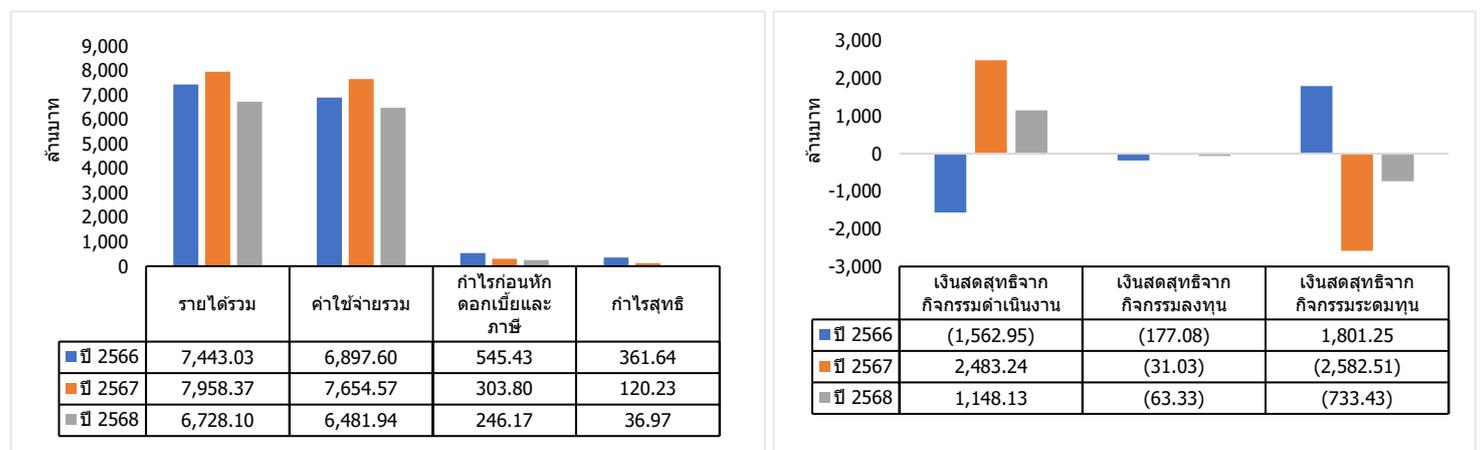
<sup>3</sup>อ้างอิงข้อมูลอุตสาหกรรม Property Development ของปี พ.ศ. 2567 ซึ่งจัดทำโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

### งบแสดงฐานะทางการเงิน



### งบกำไรขาดทุน / งบกระแสเงินสด



\*รายได้รวม หมายถึง รายได้จากขายและบริการ รายได้อื่น ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และโอนกลับประมาณการหนี้สิน

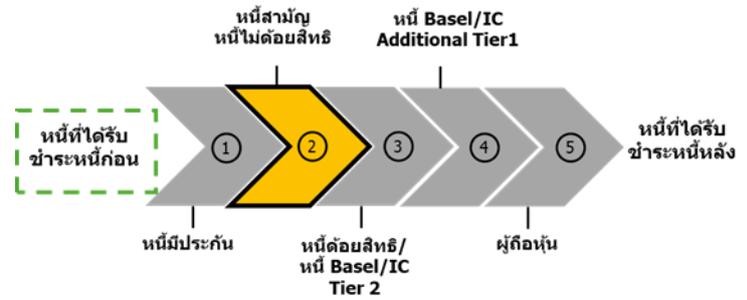
\*\*ค่าใช้จ่ายรวม หมายถึง ต้นทุนจากการขายและบริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมแต่ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี

## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

## ลำดับการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

■ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ■ ตราสารหนี้ ■ อื่นๆ



หมายเหตุ : เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน(ไม่รวมตัวแลกเงินระยะสั้น)

ตราสารหนี้ ได้แก่ หุ้นกู้และตัวแลกเงินระยะสั้น

รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า

## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก การขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายหุ้นกัลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น และผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใด ๆ
- การลงทุนในหุ้นกู้ไม่ใช้การฝากเงิน และผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกัจนครบกำหนด เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อขาย
- ผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือมีได้เป็นเครื่องยืนยันว่า ผู้ออกหุ้นกัจะสามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นหุ้นกัได้อย่างแน่นอน และผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจถูกยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอด ทั้งนี้ การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกัเป็นเพียงข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิใช่การขึ้นการซื้อขายหุ้นกัที่เสนอขาย และไม่ได้รับประกันความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกั
- ราคาตลาดของหุ้นกัอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นหรือลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกัอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากความผันผวนของราคาหุ้นกั ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกัก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกั
- ผู้ถือหุ้นกัจะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกัให้แก่บุคคลใด ๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกัได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ เท่านั้น เว้นแต่การโอนทางมรดก
- มูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 ของผู้ออกหุ้นกัมีมูลค่าเท่ากับ 3,016.32 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวมตามงบการเงินเฉพาะกิจการของผู้ออกหุ้นกั ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เท่ากับร้อยละ 14.51
- ผู้ออกหุ้นกัไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกัมีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกั อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกัไม่มีประกันมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง)

### คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
  - ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของ หลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ (แบบ 69-PP-รายครั้ง) และร่างหนังสือชี้ชวน
  - ผู้ออกหุ้นกัไม่มีการค้ำประกันดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือค้ำประกันชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากผู้ออกตราสาร ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
  - ผู้ออกหุ้นกัไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่ได้แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง
  - ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกัมีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกัโดย บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด รวมถึง บริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ซัน พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด อาจมีการซื้อขายหลักทรัพย์ที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกั หรือซื้อขายหรือออกหลักทรัพย์ที่มีการอ้างอิงถึงราคาของหลักทรัพย์ของผู้ออกหุ้นกัซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติของบริษัทหลักทรัพย์ ฉะนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกัอาจมีสถานะเป็นเจ้าหนี้ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกัด้วย
- ณ วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2569 ผู้แทนผู้ถือหุ้นกั ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีสถานะเป็นเจ้าหนี้ของผู้ออกหุ้นกั