

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 28/03/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตพินิจ
03/09/57	A+	Stable
01/06/53	A	Stable
03/07/52	A	Negative
27/06/51	A	Stable
04/07/50	A	Negative
28/04/49	A	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์
auiyopom@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ชุดปัจจุบันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มาอยู่ที่ระดับ “A” จากเดิมที่ระดับ “A+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ ในวงเงินไม่เกิน 1 หมื่นล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 5 ปีของบริษัทที่ระดับ “A” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วนและ/หรือเพื่อขยายธุรกิจ

การลดอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนแอกว่าคาดของบริษัทและระดับหนี้สินที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงส่งผลกระทบต่อราคาของอัตรารอคอยที่ ยังคงอยู่ในระดับสูงและระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นซึ่งนำไปสู่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นรวมถึงกำลังซื้อที่อ่อนแอลงของผู้ซื้อบ้าน โดยอันดับเครดิตยังสะท้อนสถานะทางการตลาดที่ แข็งแกร่งของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย แหล่งรายได้ที่มีความหลากหลาย และความยืดหยุ่นทางการเงินจากการที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์มูลค่าสูง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานต่ำกว่าคาด

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2566 และในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 ต่ำกว่าประมาณการของ ทริสเรทติ้งครั้งก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากความล่าช้าในการเปิดขายโครงการใหม่และการโอน โครงการบ้านจัดสรร รวมถึงอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางถึงต่ำ แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการจะฟื้นตัวอย่าง แข็งแกร่ง ซึ่งช่วยชดเชยรายได้ที่อยู่อาศัยได้บางส่วน แต่รายได้ของบริษัทในปี 2566 ก็ยังคงลดลงถึง 25% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 2.74 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 รายได้ก็ยังคงลดลงอีก 2% จากปีก่อนเป็น 1.36 หมื่นล้านบาท โดยคิดเป็นเพียง 40% ของ ประมาณการก่อนหน้าของทริสเรทติ้งสำหรับปี 2567

ในปี 2566 จนถึงช่วงครึ่งแรกของปี 2567 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่อยู่อาศัยของบริษัทลดลง เหลือ 27%-28% ลดลงจากระดับมากกว่า 32% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้น จากการเช่าและบริการยังคงสอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้งที่ประมาณ 30%-33% อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อยอดขายเพิ่มขึ้นเป็น 17%-18% จากระดับ 12%-13% ในปีก่อน ๆ ส่งผลให้ บริษัทรายงาน EBITDA อยู่ที่ 1.09 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และ 5.6 พันล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 ซึ่งต่ำกว่าเป้าหมายเดิมของทริสเรทติ้งที่ 1.25-1.32 หมื่นล้านบาท

ในอนาคตผลการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายอันเนื่องมาจาก สภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่ไม่เอื้ออำนวยและการแข่งขันที่รุนแรง ซึ่งมีแนวโน้มที่จะกดดันอัตรากำไร ของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะยังคงอ่อนแอในปี 2567 และค่อย ๆ ฟื้นตัวจาก 2.9 หมื่นล้านบาทในปี 2567 เพิ่มเป็น 3.0-3.3 หมื่นล้านบาทในช่วง 1-2 ปีถัดไป โดยมี EBITDA Margin ประมาณ 37%-39% ในช่วงเดียวกัน

ระดับหนี้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ภาระหนี้ของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2566 และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงเดือนมิถุนายน 2567 การเพิ่มขึ้นนี้ได้รับแรงหนุนจากการซื้อที่ดินที่สูงขึ้นสำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ การลงทุนจำนวนมากในการก่อสร้างโรงแรมใหม่ 3 แห่ง และการเข้าซื้อโรงแรมในสหรัฐอเมริกาในเดือนมีนาคม 2567 มูลค่า 2.4 พันล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 61% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งสูงกว่าประมาณการของทริสเรตติ้งที่ประมาณ 50% เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากการกำไรที่ไม่เติบโตตั้งแต่ปี 2566 ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA ของบริษัทเพิ่มขึ้นเกินกว่า 6 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินก็ลดลงเหลือเกือบ 10% ในช่วงครึ่งแรกของปี 2567

เมื่อมองไปข้างหน้า ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะค่อย ๆ ลดลงตามแผนการขายสินทรัพย์เพื่อเข้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนจะยังคงสูงกว่า 50% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะฟื้นตัวจาก 11% ในปี 2567 เป็น 12%-15% ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่าจะค่อย ๆ ลดลงแต่ยังคงสูงกว่า 5 เท่าในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า จากประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้ง คาดว่าบริษัทจะซื้อที่ดินมูลค่า 6.5 พันล้านบาทและเปิดขายโครงการใหม่มูลค่ารวม 3.02 หมื่นล้านบาทในปีนี้และ 2.5-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569 เงินลงทุนสำหรับสินทรัพย์ให้เข้าคาดว่าจะอยู่ที่ 6.2 พันล้านบาทในปี 2567 4.2 พันล้านบาทในปี 2568 และ 4.3 พันล้านบาทในปี 2569

บริษัทอยู่ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่ให้เกินกว่า 1.5 เท่า อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.4 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2567 ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะบริหารจัดการอัตราส่วนทางการเงินอย่างรอบคอบเพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้

มีแบรนด์ที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดบ้านจัดสรร รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทอยู่ในช่วง 2.5-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และเป็น 1 ใน 5 อันดับแรกของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 90% ของยอดขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งทริสเรตติ้งมองว่าแบรนด์ที่แข็งแกร่งของบริษัทได้รับแรงหนุนจากคุณภาพสินค้าและบริการหลังการขายที่ดี

อย่างไรก็ตาม จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศและอัตราการปฏิเสธการขอสินเชื่อของธนาคารที่สูงขึ้น คาดว่ารายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 1.9-2.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 ลดลงจากระดับมากกว่า 3 หมื่นล้านบาทในช่วงปี 2564-2565

ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาจำนวน 75 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายโดยรวม 7.6 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 80% ของมูลค่าเหลือขาย ส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรวมการรับรู้รายได้มูลค่า 8.1 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 โดยคาดว่าจะโอนได้ประมาณ 2 พันล้านบาทในครึ่งหลังของปี 2567 0.7 พันล้านบาทในปี 2569 และอีก 5.4 พันล้านบาทในปี 2570

มีแหล่งรายได้หลากหลายช่วยพยุงผลกำไรในช่วงเศรษฐกิจจืดจาง

ทริสเรตติ้งมองว่า บริษัทได้รับประโยชน์จากการมีแหล่งรายได้ที่หลากหลาย ซึ่งมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย รายได้จากค่าเช่าและบริการ กำไรจากการขายสินทรัพย์ และเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุน แม้ว่าวัฏจักรเศรษฐกิจจะมีความผันผวน แต่บริษัทยังคงรักษาระดับ EBITDA ไว้ได้มากกว่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปีได้อย่างต่อเนื่องตลอดทศวรรษที่ผ่านมา ซึ่งปัจจุบัน EBITDA ของบริษัทจะประกอบด้วย 50% จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 35% จากรายได้ค่าเช่าและกำไรจากการขายสินทรัพย์ และ 15% จากเงินปันผลที่ได้รับจากการถือหุ้นในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 4 แห่ง ได้แก่ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (HMPRO) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (QH) บริษัท แอล เอช โฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (LHFG) และ บริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (Q-CON)

เนื่องจากการชะลอตัวของยอดขายที่อยู่อาศัย บริษัทจึงมุ่งเน้นไปที่การขายสินทรัพย์ให้เข้ามากขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมและห้างสรรพสินค้า บริษัทมีนโยบายในการสร้างหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าแล้วปรับปรุงเพิ่มอัตราการเช่า จากนั้นจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust -- REIT) หรือขายให้นักลงทุน ซึ่งกลยุทธ์ดังกล่าวช่วยทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ รวมทั้งรับรู้กำไรได้เร็วขึ้น

ปัจจุบัน บริษัทอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ได้แก่ ศูนย์การค้า “เทอร์มินอล 21 พัทยา” “เทอร์มินอล 21 พระราม 3” โรงแรม “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์” และอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 3 แห่งและโรงแรมอีก 2 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างพัฒนาโรงแรมใหม่อีก 3 แห่ง ได้แก่ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี” ซึ่งมีกำหนดจะเปิดดำเนินการในกลางปี 2568 “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 2” ในไตรมาสแรกของปี 2569 และ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา 3” ในปี 2570 ด้วยทำเลที่ตั้งที่ดี จึงคาดหวังว่าโรงแรมเหล่านี้จะมีราคาห้องพักสูงและรักษาระดับการเข้าพักไว้ในระดับสูงด้วยเช่นกัน ในอนาคต บริษัทวางแผนจะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 1-2 แห่งต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยในปีนี้บริษัทตั้งเป้าที่จะขายศูนย์การค้า “เทอร์มินอล 21 พัทยา” ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์อิง เซ็นเตอร์ (LHSC) ในราคา 5.4 พันล้านบาท

สภาพคล่องที่สามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทควรจะสามารถจัดการสภาพคล่องได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 3.3 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1.66 หมื่นล้านบาท ตัวแลกเงินจำนวน 1.3 หมื่นล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1.6 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 0.4 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 1.4 พันล้านบาท บริษัทมีเงินสดในมือจำนวน 4.1 พันล้านบาทและมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 1.28 หมื่นล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 8.0-8.2 พันล้านบาท โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ บริษัทวางแผนจะเปลี่ยนตัวแลกเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวหรือหุ้นกู้เมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงถึงระดับที่เหมาะสม

นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทในบริษัทรวมทั้ง 4 บริษัท (HMPRO QH LHFG และ Q-CON) จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินของบริษัท ณ เดือนมิถุนายน 2567 มูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทรวมทั้ง 4 บริษัทอยู่ที่ 5 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 0.6 เท่าของภาระหนี้คงค้างของบริษัท ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสถานการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็มีความเห็นว่ามูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวยังช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้ หากต้องการ

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมิถุนายน 2567 หนี้สินรวมของบริษัทซึ่งไม่นับรวมหนี้สินตามสัญญาเช่ามีจำนวน 7.3 หมื่นล้านบาท ซึ่งจำนวน 1.5 หมื่นล้านบาทถือเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน ซึ่งประกอบด้วยหนี้เงินกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้เงินกู้ทั้งหมดที่ดำเนินการโดยบริษัทย่อยต่าง ๆ ทำให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 20%

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2567 รวมมูลค่า 3.02 หมื่นล้านบาท โดยในอนาคตบริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ มูลค่าประมาณ 2.5-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปี
- รายได้รวมจะอยู่ที่ 2.9 หมื่นล้านบาทในปี 2567 และเพิ่มเป็น 3.0-3.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569
- อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมจะอยู่ที่ประมาณ 30%-31% และ EBITDA Margin อยู่ที่ 36%-38%
- งบในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 6.5 พันล้านบาทในปี 2567 และอีก 4-5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2 ปีถัดไป
- เงินลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าคาดว่าจะอยู่ที่ 6.2 พันล้านบาทในปี 2567 4.2 พันล้านบาทในปี 2568 และ 4.3 พันล้านบาทในปี 2569
- บริษัทวางแผนจะขายศูนย์การค้า “เทอร์มินอล 21 พัทยา” ในปี 2567

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาสภาพการดำเนินงานให้สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้งทั้งนี้ บริษัทควรจะต้องจ่ายอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ประมาณ 50%-55% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 11%-15% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับเกินกว่า 20% ได้อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทลดลงจากระดับปัจจุบัน จนเป็นเหตุให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทสูงเกินกว่าระดับ 60% และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 10% อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	13,600	27,380	36,319	32,905	30,504
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	4,666	10,228	11,540	10,598	9,903
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	5,599	10,950	12,134	11,719	10,848
เงินทุนจากการดำเนินงาน	4,259	8,743	9,155	8,725	7,966
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	987	1,558	1,361	1,512	1,587
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	67,842	61,119	53,446	52,706	55,833
สินทรัพย์รวม	142,672	131,920	123,949	125,198	122,571
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	78,378	67,134	58,151	57,889	57,629
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	50,706	52,233	52,285	50,646	50,601
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	41.2	40.0	33.4	35.6	35.6
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	8.2 **	8.6	9.9	9.0	8.9
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	5.7	7.0	8.9	7.8	6.8
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.8 **	6.1	4.8	4.9	5.3
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	11.6 **	13.0	15.7	15.1	13.8
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	60.7	56.2	52.7	53.3	53.2

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH240A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 8,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
LH240B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,150 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	A
LH254A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
LH254B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,600 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
LH250A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,250 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
LH250B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,800 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
LH250C: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 900 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	A
LH264A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,300 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
LH264B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
LH265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
LH260A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,800 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	A
LH274A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
LH275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 5 ปี	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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