

บริษัท ลিংห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 1/2567

8 มกราคม 2567

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน: BBB

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 07/07/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิโนจ
09/05/66	BBB+	Stable

ติดต่อ:
ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawatc@trisrating.com

ชนาพร ปิ่นพิทักษ์
chanaporn@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ
wajee@trisrating.com

ธิตี การุณยานนท์, Ph.D., CFA
thiti@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ลิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” และคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “BBB” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 1.2 พันล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปีที่ระดับ “BBB” ด้วย โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ในการชำระคืนหนี้เดิม

อันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรอยู่ 1 ชั้น สะท้อนถึงสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัทที่ด้อยกว่าของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน เมื่อเทียบกับหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน โดย ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 90% ซึ่งเกินกว่า “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้งที่ระดับ 50%

อันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมของบริษัทที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนแผนการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของบริษัท และการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งที่มองว่าภาวะหนี้สินของบริษัทจะยังคงอยู่ในทิศทางที่ลดลงในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงคุณภาพที่ดีของสินทรัพย์โรงแรมของบริษัท ตลอดจนแบรนด์ที่อยู่อาศัยที่ได้รับการยอมรับ และรายได้ประจำจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีข้อจำกัดจากลักษณะของธุรกิจโรงแรมที่มีความผันผวนตามวงจรของอุตสาหกรรมและประวัติการดำเนินงานที่จำกัดของบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ต่ำกว่าประมาณการของทริสเรทติ้งเล็กน้อย โดยบริษัทมีรายได้อยู่ที่ 1.03 หมื่นล้านบาท เติบโตขึ้น 19% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการเติบโตมาจากการฟื้นตัวในธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าคาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 จากการทยอยรับรู้อยอดขายรอการส่งมอบ (Backlog) และการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 2.4 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ระดับหนี้สินของบริษัทสอดคล้องกับการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งโดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่ที่ 10.8 เท่า ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะทยอยลดลงไปอยู่ที่ต่ำกว่า 8 เท่าในปี 2568 จากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่ฟื้นตัวขึ้นแม้ว่าบริษัทจะมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายธุรกิจก็ตาม

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจหลัก ๆ และผลการดำเนินงานรวมถึงสถานะเครดิตของบริษัทจะดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เครดิตวาระ เป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการทบทวนอันดับเครดิตขององค์กรหรือตราสารหนี้ที่ทริสเรทติ้งได้ประกาศผลไปแล้ว ซึ่งโดยปกติการทบทวนดังกล่าวจะกระทำตลอดอายุของสัญญาหรือตราสาร และสรุปผลเมื่อครบรอบปี ในระหว่างนั้นหากหน่วยงานดังกล่าวออกตราสารหนี้ใหม่ หรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจหรือการเงินของหน่วยงานนั้นๆ และมีข้อมูลผลกระทบเพียงพอที่จะปรับอันดับเครดิต หรือเมื่อมีเหตุที่ต้องยกเลิกอันดับเครดิตเดิม ทริสเรทติ้งจะประกาศ “เครดิตวาระ” แก่สาธารณะ โดยผลอันดับเครดิตอาจ “เพิ่มขึ้น” (Upgraded) “ลดลง” (Downgraded) “คงเดิม” (Affirmed) หรือ “ยกเลิก” (Cancelled)

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอกว่าที่คาดไว้อย่างมีนัยสำคัญ หรือหากบริษัทมีการลงทุนโดยใช้เงินกู้มากกว่าที่คาดการณ์ไว้จนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA สูงเกินกว่า 8 เท่าและ/หรือเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ต่ำกว่าระดับ 5% เป็นระยะเวลาที่ต่อเนื่อง ในขณะที่การปรับเพิ่มอันดับเครดิตมีโอกาสเกิดขึ้นน้อยในระยะเวลาอันใกล้ อย่างไรก็ตาม การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้หากบริษัทมีผลการดำเนินงานดีกว่าที่คาดอย่างมีนัยสำคัญและมีความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจนเป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วอยู่ในระดับต่ำกว่า 5 เท่า และ/หรือเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเพิ่มสูงเกินกว่า 10% อย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (S)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
S268A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	BBB
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 ปี	BBB
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 และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก 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 ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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