

บริษัท ลিংห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 76/2566

7 กรกฎาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 09/06/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:
 ตูลยวัต นัตรงค์คำ
 tulyawatc@trisrating.com
 ชนาพร ปิ่นพิทักษ์
 chanaporn@trisrating.com
 วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ
 wajee@trisrating.com
 ธิติ การุณยานนท์, Ph.D., CFA
 thiti@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ลิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 1.7 พันล้านบาท ใต้ถอนภายใน 3 ปีที่ระดับ “BBB” โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ไปใช้ในการขยายธุรกิจ และ/หรือชำระคืนหนี้เดิม ทั้งนี้ อันดับเครดิตหุ้นกู้ใหม่นี้ใช้ทดแทนอันดับเครดิตหุ้นกู้เดิมที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตไปเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2566 เนื่องจากบริษัทแจ้งความประสงค์ในการเปลี่ยนแปลงวงเงินของหุ้นกู้จากเดิมที่จำนวน 1.5 พันล้านบาท

อันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทต่ำกว่าอันดับเครดิตองค์กรอยู่ 1 ชั้น สะท้อนถึงสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ของบริษัทที่ด้อยกว่าของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน เมื่อเทียบกับหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน โดย ณ เดือนมีนาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 93% ซึ่งเกินกว่า “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้งที่ระดับ 50%

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

ผลการดำเนินงานของบริษัทสอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้งโดยบริษัทมีรายได้อยู่ที่ 3.4 พันล้านบาทในไตรมาสแรกของปี 2566 เติบโตขึ้น 12% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนแต่ปรับตัวลดลง 16% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยการเติบโตของรายได้เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมาจากการฟื้นตัวในธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นในช่วงที่เหลือของปี 2566 จากการทยอยรับรู้ยอดขายรอการส่งมอบ (Backlog) และการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ และคาดว่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2566-2567 จากอุปสงค์การท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งหลังจากที่ประเทศต่าง ๆ ในทวีปเอเชียโดยเฉพาะประเทศจีนเปิดประเทศ บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) อยู่ที่ 860 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปี 2566 ระดับหนี้สินของบริษัทสอดคล้องกับการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งโดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ปรับลดลงเป็น 10.2 เท่า ณ ไตรมาสแรกของปี 2566 จากระดับ 11 เท่าในปี 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะทยอยลดลงเป็น 7.7 เท่าในปี 2568 จาก 10 เท่าในปี 2566 จากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่ฟื้นตัวขึ้นแม้ว่าบริษัทจะมีการลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายธุรกิจก็ตาม

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

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจหลัก ๆ และผลการดำเนินงานรวมถึงสถานะเครดิตของบริษัทจะดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

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:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,700 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 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. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิด เผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใด ๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใด ๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแก่การลงทุน หรือการเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใด ๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏในรายงานใด ๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่น ๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใด ๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria