

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 76/2563

1 ตุลาคม 2563

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 20/03/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพิง
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
aupyorn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 3 พันล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ "A+" เช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการมีแบรนด์ที่แข็งแกร่งในสินค้าที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภท กระแสรายได้จากสินทรัพย์ให้เช่าที่สร้างรายได้ประจำ และภาระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลาง การพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีหลักทรัพย์สภาพคล่องในระดับสูงของบริษัท รวมถึงความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งจะสร้างแรงกดดันต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

บริษัทเป็นหนึ่งใน 3 ของกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้าของไทยเมื่อพิจารณาจากฐานรายได้ โดยบริษัทมีรายได้รักษาระดับอยู่ที่ 2.6-3.5 หมื่นล้านบาทในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นั้นต่ำกว่าประมาณการของทริสเรตติ้ง กล่าวคือบริษัทมีรายได้ลดลง 7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ระดับ 1.39 หมื่นล้านบาทเนื่องจากผลกระทบของโรคโควิด 19 โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 80% ของรายได้รวม และรายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าเช่าและบริการ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้รวมทั้งสิ้น 9.4 พันล้านบาท ซึ่งประมาณ 59% ของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในปี 2563 และส่วนที่เหลือส่งมอบได้ในปีต่อ ๆ ไป

บริษัทมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับเกินกว่า 37% ในช่วงปี 2559-2562 และลดลงมาอยู่ที่ระดับ 35% ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ทั้งนี้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจอ่อนตัวลงในอนาคตจากต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตามทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับประมาณ 35% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2563-2565

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับปานกลาง โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 54% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 เพิ่มขึ้นจากระดับ 47%-48% ในช่วงปี 2559-2562 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 4.5 เท่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้หนี้สิน บริษัทต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.05 เท่าซึ่งต่ำกว่าข้อกำหนด

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยบริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 17% และมีอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ระดับประมาณ 7 เท่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งช่วยสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทอีกด้วย ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินที่บริษัทลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ เดือนมิถุนายน 2563 ของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 7.2 หมื่นล้านบาท และเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากเงิน

ลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี หนึ่ง ทริสเรตติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งก็มีความเห็นว่าเงินลงทุนดังกล่าวยังคงช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดหวังว่าบริษัทควรจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบันซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ในระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแตกต่างไปจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH200A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A+
LH200B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A+
LH215A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A+
LH210A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A+
LH224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A+
LH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A+
LH220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A+
LH235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 3 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. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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 รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria