

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 62/2561

27 สิงหาคม 2561

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	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:

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชรกาญจนภรณ์
aupyorn@trisrating.com

รพีพล มหพันธ์
rapeepol@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A+" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A+" เช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปซื้อที่ดินและใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจากการมีแบรนด์สินค้าที่แข็งแกร่งและผลงานที่ได้รับการยอมรับ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำและการมีหลักทรัพย์สภาพคล่องในระดับสูงด้วย อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวถูกลดทอนลงบางส่วนจากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลางและนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงความผันผวนและการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และความกังวลเกี่ยวกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำอีกด้วย

รายได้ของบริษัทอยู่ที่ 34,922 ล้านบาทในปี 2560 และ 17,376 ล้านบาทในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 ทำให้บริษัทจัดอยู่ใน 3 อันดับแรกในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2561 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาประมาณ 70 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวมประมาณ 66,000 ล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยโครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นประมาณ 70% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ประมาณ 9,900 ล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าในช่วงที่เหลือของปี 2561 ถึงปี 2564

บริษัทมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) เท่ากับ 22%-23% ในช่วงปี 2557 ถึงครึ่งแรกของปี 2561 ทั้งนี้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจถูกลดทอนลงจากต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานให้สูงกว่า 20% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2561-2563

บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุน ณ เดือนธันวาคม 2560 และ ณ เดือนมิถุนายน 2561 เท่ากับ 49% และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับ 3-4 เท่าในช่วงปี 2557 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2561 ทั้งนี้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ โดย ณ เดือนมิถุนายน 2561 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.86 เท่า

สภาพคล่องของบริษัทอยู่ในระดับที่เพียงพอ โดยอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอยู่ที่ระดับ 19%-22% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ระดับ 8-9 เท่าในช่วงปี 2557-2559 และเพิ่มขึ้นเป็น 11-12 เท่าในปี 2560 ถึงครึ่งแรกของปี 2561 บริษัทมีเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์สภาพคล่องสูง ทั้งนี้ มูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทรวมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ เดือนมิถุนายน 2561 อยู่ที่ 68,679 ล้านบาท และรายได้จากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 3,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2559-2560

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษากิจกรรมดำเนินงานที่แข็งแกร่ง รวมถึงรักษาฐานะทางการเงินในระดับที่ยอมรับได้ และคงความสามารถในการแข่งขันเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 30,000-33,000 ล้านบาทต่อปี ในช่วงปี 2561-2563 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นหากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่า ในขณะที่ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือฐานะทางการเงินของบริษัทแตกต่างไปจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH180A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2561	A+
LH194A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A+
LH194B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A+
LH190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A+
LH190B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,250 ล้านบาท ใต้ออนปี 2562	A+
LH204A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A+
LH204B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A+
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+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 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. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เบ็ดเตล็ด ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีข้อความแสดงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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