

# บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 24/2562

22 มีนาคม 2562

## CORPORATES

|  |        |
|--|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร:  | A+     |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้:<br>หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน | A+     |
| แนวโน้มอันดับเครดิต:   | Stable |

วันที่ทบทวนล่าสุด: 04/10/61

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่   | อันดับ | แนวโน้มอันดับเครดิต/<br>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:

ตุลยวดี ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนการณ

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธุ, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

## เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A+" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ "A+" เช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2562 นี้

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการมีแบรนด์ที่แข็งแกร่งในสินค้าที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย และภาระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลาง การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจำ และการมีหลักทรัพย์สภาพคล่องในระดับสูงของบริษัท รวมถึงความผันผวนและการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วย

บริษัทเป็นหนึ่งในสามอันดับแรกของกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้าของไทยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อพิจารณาจากฐานรายได้ โดยบริษัทมีรายได้อยู่ที่ 35,265 ล้านบาทในปี 2560 และ 34,686 ล้านบาทในปี 2561 ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 73 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวม 63,000 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 70% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดของบริษัท ส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายการรับรู้รายได้รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,800 ล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงปี 2562 ถึงปี 2564

บริษัทมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) เท่ากับ 23%-27% ในช่วงปี 2559-2561 ทั้งนี้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจลดลงในอนาคตจากต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นและการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานที่สูงกว่า 20% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2562-2564

บริษัทมีสัดส่วนหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลางโดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่ระดับ 47%-48% ในช่วงปี 2559-2561 และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับ 3-4 เท่าในช่วงเดียวกัน ทั้งนี้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ โดย ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.86 เท่า

ทริสเรตติ้งเห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอ โดยบริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ประมาณ 20% และมีอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ระดับ 7-9 เท่าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งช่วยสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทอีกด้วย ทั้งนี้ มูลค่าตลาดของเงินที่บริษัทลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ 74,000 ล้านบาทและเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2,000 ล้านบาทต่อปี

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง รวมทั้งรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และคงความสามารถในการแข่งขันเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการ

ดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ในระดับสูงกว่า 32,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564 นอกจากนี้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนน่าจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายน่าจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

**ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง**

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเปลี่ยนขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแตกต่างไปจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

**เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง**

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 31 ตุลาคม 2550

**บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LH)**

|   |               |
|---|---------------|
| <b>อันดับเครดิตองค์กร:</b>  | <b>A+</b>     |
| <b>อันดับเครดิตตราสารหนี้:</b>  |               |
| LH194A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562           | A+            |
| LH194B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562           | A+            |
| LH190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562           | A+            |
| LH190B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,250 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562           | A+            |
| LH204A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563           | A+            |
| LH204B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563           | A+            |
| LH200A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563           | A+            |
| LH200B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563           | A+            |
| LH215A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564           | A+            |
| LH210A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564           | A+            |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 5 ปี | A+            |
| <b>แนวโน้มอันดับเครดิต:</b>   | <b>Stable</b> |

**บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด**

อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)