

ข่าวเผยแพร่

No. 36/2560
9 มีนาคม 2560

**ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันวงเงินไม่เกิน 7,000 ล้านบาท
"บ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์" ที่ระดับ "A+/Stable"**

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 7,000 ล้านบาทของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A+" พร้อมทั้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ "A+" เช่นกัน โดยแนวโน้มยังคง "Stable" หรือ "คงที่" ทั้งนี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนเมษายน 2560 และใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการมีแบรนด์สินค้าที่แข็งแกร่งและผลการดำเนินงานที่ได้รับการยอมรับ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากเงินลงทุนในสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอและการมีหลักทรัพย์สภาพคล่องในระดับสูงด้วย อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวมีข้อจำกัดบางส่วนจากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลางและนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่อยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ ระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่ชะลอตัวยังส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง รวมถึงรักษาสถานะทางการเงินที่ยอมรับได้ และคงความสามารถในการแข่งขันเอาไว้ได้ ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้ารายได้ของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 32,000 ล้านบาทต่อปี และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนคาดว่าจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 1 เท่า

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเปลี่ยนขึ้นหากอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน ในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนตัวลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน

บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เป็นหนึ่งในผู้นำในกลุ่มผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทย รายได้ของบริษัทอยู่ที่ 26,260 ล้านบาทในปี 2558 และ 29,909 ล้านบาทในปี 2559 ซึ่งอยู่ใน 3 อันดับแรกในกลุ่มผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตระกูลสัวโภคินมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 31% ณ เดือนสิงหาคม 2559 รองลงมาคือ Government of Singapore Investment Corporation (GIC) ในสัดส่วน 16% สินค้าหลักของบริษัทคือบ้านเดี่ยวซึ่งสร้างรายได้ในสัดส่วนประมาณ 65%-70% ของรายได้รวมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

บริษัทมีสถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งซึ่งสะท้อนถึงคุณภาพสินค้าและบริการหลังการขาย บริษัทมีแบรนด์สินค้าที่หลากหลายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูงหลายระดับราคาในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย บริษัทประสบความสำเร็จอย่างมากในการขายบ้านเดี่ยวด้วยยอดขาย 20,039 ล้านบาทในปี 2559 เพิ่มขึ้น 10% จากปีที่แล้ว และยอดขายทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ประมาณ 2,000 ล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2558-2559 บริษัทเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เพียงโครงการเดียว จึงทำให้ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงเป็น 4,356 ล้านบาทในปี 2558 และ 1,897 ล้านบาทในปี 2559 จากประมาณ 10,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2556-2557

ณ เดือนธันวาคม 2559 บริษัทมียอดขายที่รอรับรายได้ (Backlog) มูลค่าประมาณ 17,000 ล้านบาท โดยบริษัทจะรับยอดขายดังกล่าวเป็นรายได้จำนวน 16,000 ล้านบาทในปี 2560 กับอีก 300 ล้านบาทในปี 2561 และ 1,000 ล้านบาทในปี 2562 ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าในช่วง 3 ปีข้างหน้าบริษัทจะมีรายได้ต่อปีประมาณ 32,000 ล้านบาทต่อปี บริษัทมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) เท่ากับ 22%-25% ในช่วงปี 2555-2559 ทั้งนี้ อัตราส่วนกำไรของบริษัทคาดว่าจะลดลงเล็กน้อยเนื่องจากแรงกดดันจากต้นทุนค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น ตลอดจนการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 ปีข้างหน้าคาดว่าจะบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนกำไรให้สูงเกินกว่า 20% เอาไว้ได้

บริษัทมีอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุน ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2558 ที่ระดับ 47% และ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 ที่ระดับ 48% ทั้งนี้ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่าตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.9 เท่า แม้ว่าบริษัทจะมีแผนลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าหลายโครงการและมีการจ่ายเงินปันผลในอัตราที่สูง แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนที่ระดับต่ำกว่า 1 เท่า บริษัทมีภาระหนี้ในระดับปานกลางโดยมีเงินลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพดีซึ่งสามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอ และเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์สภาพคล่องสูงที่บริษัทถืออยู่จะช่วยบรรเทาความเสี่ยงได้บางส่วน ทั้งนี้ มูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทรวมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2559 เท่ากับ 55,000 ล้านบาท และรายได้จากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ 2,000-2,400 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2555-2558 และเพิ่มขึ้นเป็น 3,000 ล้านบาทในปี 2559

สภาพคล่องของบริษัทอยู่ในระดับที่เพียงพอ บริษัทมีความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนจากตลาดทุนได้ด้วยต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้เงินจากธนาคาร โดยอัตราส่วนเงินลงทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอยู่ที่ 14%-17% ในช่วงปี 2556-2559 อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 6-8 เท่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนเงินลงทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 15% ในขณะที่อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายจะอยู่ในระดับที่สูงกว่า 5 เท่า

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:

A+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

LH174A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2560

A+

LH170A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2560

A+

LH184A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561

A+

LH180A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561

A+

LH194A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562

A+

LH190A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562

A+

LH190B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,250 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562

A+

LH204A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563

A+

LH200A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563

A+

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 7,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 5 ปี

A+

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด/ www.trisrating.com

ติดต่อ santaya@trisrating.com โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2560 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ไว้ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อนการจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย 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 หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: <http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html>