

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 24/2564

22 มีนาคม 2564

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 29/10/63

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

หทัยานี 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 เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 8 พันล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ "A+" เช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการมีแบรนด์ที่แข็งแกร่งในสินค้าที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภท กระแสรายได้จากสินทรัพย์ให้เช่าที่สร้างรายได้ประจำ และภาระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลาง การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีหลักทรัพย์สภาพคล่องในระดับสูงของบริษัท และความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อธุรกิจโรงแรมและค้าปลีกและสร้างความกดดันต่อเศรษฐกิจภายในประเทศและความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางให้มีมากขึ้นอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2563 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรตติ้ง ถึงแม้จะมีการระบาดของโรคโควิด 19 แต่บริษัทก็ยังสามารถทำรายได้ในปี 2563 ให้อยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ที่ 3.05 หมื่นล้านบาท โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นถึง 13% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 2.49 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 82% ของรายได้รวม ขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ เดือนธันวาคม 2563 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้รวมทั้งสิ้น 6.9 พันล้านบาท ซึ่งประมาณ 69% ของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในปี 2564 และส่วนที่เหลือจะส่งมอบได้ในปีต่อ ๆ ไป

บริษัทมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับเกินกว่า 37% ในช่วงปี 2559-2562 และลดลงมาอยู่ที่ระดับ 33% ในปี 2563 ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจลดลงจากฐานรายได้ที่ลดลงและการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งก็ยังเชื่อว่าบริษัทจะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้และจะรักษาอัตรากำไรให้อยู่ที่ระดับประมาณ 36%-39% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2564-2566

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับปานกลาง โดยบริษัทมีอัตรากำไรส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 53% ณ สิ้นปี 2563 เพิ่มขึ้นจากระดับ 47%-48% ในช่วงปี 2559-2562 อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะดำรงอัตรากำไรส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% ไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้นั้น บริษัทต้องดำรงอัตรากำไรส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่า โดย ณ เดือนธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตรากำไรส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.97 เท่าซึ่งต่ำกว่าข้อกำหนด

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยบริษัทมีอัตรากำไรส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 13% และมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ระดับประมาณ 6.4 เท่า ณ เดือนธันวาคม 2563 นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งช่วยสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทอีกด้วย ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินที่บริษัทลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ สิ้นปี 2563 ของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 6.6 หมื่นล้านบาท และเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี อนึ่ง ทริสเรตติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียน

ดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าเงินลงทุนดังกล่าวยังคงช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งได้ อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดหวังว่าบริษัทควรจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

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

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

| | |
|---|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | A+ |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| LH215A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2564 | A+ |
| LH210A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2564 | A+ |
| LH224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2565 | A+ |
| LH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2565 | A+ |
| LH220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2565 | A+ |
| LH235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2566 | A+ |
| LH230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2566 | A+ |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 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. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ 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