

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 78/2564

27 กันยายน 2564

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 22/03/64

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 วชิรกาญจนการณ
aupyorn@trisrating.com

หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawat@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
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 5 ปีของบริษัทที่ระดับ "A+" เช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนการมีแบรนด์ที่แข็งแกร่งในสินค้าที่อยู่อาศัยหลากหลายประเภท กระแสรายได้จากสินทรัพย์ให้เช่าที่สร้างรายได้ประจำ และภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีหลักทรัพย์สภาพคล่องในระดับสูงของบริษัท และการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อธุรกิจโรงแรมและค้าปลีกและเพิ่มความกดดันต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยให้มากยิ่งขึ้นอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรตติ้งถึงแม้จะมีการระบาดของโรคโควิด 19 แต่รายได้ของบริษัทยังเพิ่มขึ้น 20% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนไปอยู่ที่ 1.67 หมื่นล้านบาท โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นถึง 27% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 1.4 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 84% ของรายได้รวม ขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมียอดขายรวมการรับรู้รายได้รวมทั้งสิ้น 6.6 พันล้านบาท ซึ่งประมาณ 71% ของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในปี 2564 และส่วนที่เหลือจะส่งมอบได้ในปีต่อ ๆ ไป บริษัทมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายทรงตัวอยู่ในระดับ 36%-38% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อัตรากำไรส่วนนี้อยู่ที่ 37.9% ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะรักษาอัตรากำไรให้อยู่ในระดับนี้ต่อไป

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยบริษัทมีอัตรากำไรส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 53% ในปี 2563 ถึงสิ้นเดือนมิถุนายน 2564 เพิ่มขึ้นจากระดับ 47%-48% ในช่วงปี 2559-2562 อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะดำรงอัตรากำไรส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% ไปได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้หนี้สิน บริษัทต้องดำรงอัตรากำไรส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีอัตรากำไรส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.96 เท่าซึ่งต่ำกว่าข้อกำหนด

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยบริษัทมีอัตรากำไรส่วนหนี้สินจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 15% และมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ระดับประมาณ 8.6 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2564 นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งช่วยสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทอีกด้วย ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินที่บริษัทลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 ของบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 6.8 หมื่นล้านบาท และเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี อนึ่ง ทริสเรตติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าเงินลงทุนดังกล่าวยังคงช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 6.18 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 2.6 หมื่นล้านบาทตามเกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ของทริสเรตติ้ง ซึ่งหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้สินที่มีหลักประกันของบริษัทและบริษัทย่อย และทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ 42% และต่ำกว่าเกณฑ์ที่ 50% ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงมีได้คาดว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันจะด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งได้ อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดหวังว่าบริษัทควรจะต้องรักษาส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

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

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH210A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	A+
LH224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A+
LH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A+
LH220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A+
LH235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A+
LH235B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A+
LH230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A+
LH244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 5 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 เผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน 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 รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria