บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 34/2565
8 เมษายน 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน A+

แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 29/10/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/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:
อวยพร วชิรกาญจนาภรณ์
auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

หัทยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

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

WWW.TRISRATING.COM

** รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ*

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 8 พันล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 5 ปีของบริษัทที่ระดับ “A+” เช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย แหล่งรายได้ที่มีความหลากหลาย ตลอดจนภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์มูลค่าสูง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อธุรกิจโรงแรมและค้าปลีก รวมถึงสร้างความกดดันต่ออุปสงค์คอนโดมิเนียมในระยะสั้นถึงปานกลางให้มีมากขึ้นอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง ถึงแม้จะมีการระบาดของโรคโควิด 19 แต่รายได้ของบริษัทยังเพิ่มขึ้น 7.9% จากปีก่อนไปอยู่ที่ 3.29 หมื่นล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นผลมาจากรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรที่เติบโตอย่างมาก โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น 12.6% จากปีก่อน มาอยู่ที่ 2.78 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 84% ของรายได้รวม ขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าเช่าและบริการ ทั้งนี้ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) และเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 ปรับเพิ่มขึ้นจากระดับต่ำในปี 2563 โดยบริษัทมี EBITDA ในปี 2564 อยู่ที่ 1.17 หมื่นล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 1.08 หมื่นล้านบาทในปี 2563 ขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 อยู่ที่ 8.7 พันล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 8 พันล้านบาทในปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรจาก EBITDA ทรงตัวอยู่ในระดับ 35%-38% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะรักษาผลการดำเนินงานที่ดีและคงระดับอัตรากำไรจาก EBITDA ให้อยู่ในระดับนี้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 53% ในช่วงปี 2563-2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากระดับ 47%-48% ในช่วงปี 2559-2562 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% ไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้นั้น บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่า โดย ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.96 เท่าซึ่งต่ำกว่าข้อกำหนด ขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวม ณ เดือนธันวาคม 2564 อยู่ที่ 33%

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยบริษัทมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 15% และมีอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ระดับ 7.8 เท่า ณ สิ้นปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนจำนวนมากในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งช่วยสร้างความยืดหยุ่นทางการเงินให้แก่บริษัทอีก

เครดิตวาระ *เป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการทบทวนอันดับเครดิตขององค์กรหรือตราสารหนี้ที่ทริสเรทติ้งได้ประกาศผลไปแล้ว ซึ่งโดยปกติการทบทวนดังกล่าวจะกระทำตลอดอายุของสัญญาหรือตราสาร และสรุปผลเมื่อครบรอบปี ในระหว่างนั้นหากหน่วยงานดังกล่าวออกตราสารหนี้ใหม่ หรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจหรือการเงินของหน่วยงานนั้นๆ และมีข้อมูลผลกระทบเพียงพอที่จะปรับอันดับเครดิต หรือเมื่อมีเหตุให้ต้องยกเลิกอันดับเครดิตเดิม ทริสเรทติ้งจะประกาศ "เครดิตวาระ" แก่สาธารณะ โดยผลอันดับเครดิตอาจ "เพิ่มขึ้น" (Upgraded) "ลดลง" (Downgraded) "คงเดิม" (Affirmed) หรือ "ยกเลิก" (Cancelled)*

ด้วย ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินที่บริษัทลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2564 มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 7.03 หมื่นล้านบาท และเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี อนึ่ง ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาวการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมีความเห็นว่าเงินลง ทุนดังกล่าวยังคงช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทควรจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ไม่เกินกว่า 50% อย่างมีนัยสำคัญและอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทลดลงจากระดับปัจจุบัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A+
LH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A+
LH22OA: 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+
LH23OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2566	A+
LH244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A+
LH24OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 8,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567	A+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 5 ปี	A+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria