

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 90/2565

25 สิงหาคม 2565

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A+

อันดับเครดิตตราสารหนี้:

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน

A+

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 08/04/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟิง
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

auyporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โภษาคาร

preeyaporn@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, 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

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ตลอดจนแหล่งรายได้ที่มีความหลากหลาย และภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์มูลค่าสูงและความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับภาระหนี้ภาคครัวเรือนภายในประเทศที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับเพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยและต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง ทั้งนี้ การเติบโตของตลาดบ้านจัดสรรตลอดจนการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจค้าปลีกได้ส่งผลทำให้รายได้ของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 เพิ่มขึ้น 3.3% จากช่วงเดียวกันในปีก่อนมาอยู่ที่ 1.72 หมื่นล้านบาท ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายโครงการบ้านจัดสรร โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วน 80% ของรายได้รวมของบริษัท ในขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมรวมถึงรายได้ค่าเช่าและบริการ

ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมียอดขายอสังหาริมทรัพย์รอโอนอยู่ที่ 4.1 พันล้านบาทและคาดว่าจะส่งมอบโครงการภายใต้ยอดขายทั้งหมดได้ในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ ทั้งนี้ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) และเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อยู่ที่ 6.4 พันล้านบาทและ 4.9 พันล้านบาทตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อน บริษัทมีอัตรากำไรจาก EBITDA ทรงตัวอยู่ที่ระดับ 35%-38% มาโดยตลอดในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาผลการดำเนินงานที่ดีและคงระดับอัตรากำไรจาก EBITDA ให้อยู่ในระดับนี้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 53% ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งทรงตัวจากปี 2564 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% ไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ที่ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.97 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ได้ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวม ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ระดับ 29% และมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทาง

การเงินอยู่ที่ระดับ 15.2% ส่วนอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายนั้นอยู่ที่ระดับ 9.2 เท่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนมิถุนายน 2565 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 5 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1.4 หมื่นล้านบาท อีกทั้งเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทยังคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 9 พันล้านบาทถึง 1 หมื่นล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะถึงกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าอยู่ที่ระดับ 1.68 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินลงทุนจำนวนมากในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกด้วย ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินที่บริษัทลงทุนในหลักทรัพย์ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ประมาณ 6.24 หมื่นล้านบาท และเงินปันผลที่บริษัทได้รับจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่จำนวนประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี อนึ่ง ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวที่ขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมีความเห็นว่าเงินลงทุนดังกล่าวยังคงช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดหวังให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับไม่เกินกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่าเอาไว้ให้ได้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิต และ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทเสื่อมถอยลงจากระดับปัจจุบัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A+
LH235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
LH235B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
LH230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
LH244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A+
LH244B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A+
LH240A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 8,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A+
LH254A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,700 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 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. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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