

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 42/2566

18 เมษายน 2566

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 16/11/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ닝
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 วชิราภรณ์
auiyorn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 8 พันล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 5 ปีของบริษัทที่ระดับ “A+” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัท จะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ที่มีอยู่บางส่วนและเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีผลการดำเนินงานเป็นที่น่าพอใจ แหล่งรายได้ที่มีความหลากหลาย ตลอดจนภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงในช่วงการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์มูลค่าสูง และความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับต้นทุนก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นและการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรของบริษัทในระยะสั้นถึงระยะปานกลางอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2565 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง รายได้ของบริษัทในปี 2565 เพิ่มขึ้น 10.4% จากช่วงเดียวกันในปีก่อน มาอยู่ที่ 3.63 หมื่นล้านบาท เนื่องจากการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจค้าปลีกหลังจากมาตรการผ่อนคลายโควิด19 ของประเทศไทย ซึ่งช่วยให้รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทเพิ่มขึ้นถึง 1.85 เท่าจากปีก่อนเป็น 4.8 พันล้านบาท จากระดับต่ำสุดที่ 1.8 พันล้านบาทในปี 2564 รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของบริษัททรงตัวอยู่ที่ 3.0-3.1 หมื่นล้านบาท ต่อปีในปี 2564 และปี 2565 ขณะที่ ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้รวมมูลค่า 3.7 พันล้านบาท ยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ภายในปี 2566

บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) และเงินทุนจากการดำเนินงานในปี 2565 อยู่ที่ 1.21 หมื่นล้านบาทและ 9.2 พันล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 4%-5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราส่วน EBITDA ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทนั้นยังคงอยู่ที่ระดับ 34%-36% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษาผลการดำเนินงานที่ดีและปรับปรุง EBITDA Margin ให้อยู่ในระดับนี้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสัดส่วนหนี้สินอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับ 52.7% ณ สิ้นปี 2565 ลดลงเล็กน้อยจาก 53.3% ในปี 2564 อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% ไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ นั้น บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1.5 เท่า โดย ณ เดือนธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.05 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ได้ ขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวม ณ สิ้นเดือน

ธันวาคม 2565 อยู่ที่ระดับ 34% และมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับ 15.7% ส่วนอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายนั้นอยู่ที่ระดับ 8.9 เท่า ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนธันวาคม 2565 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 4.8 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1.21 หมื่นล้านบาท อีกทั้งเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทยังคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.1 หมื่นล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 1.84 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 8.4 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 5.6 พันล้านบาท เงินกู้ยืมโครงการจำนวน 2.5 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 1.9 พันล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความสามารถในการเข้าถึงตลาดทุนและมูลค่าการลงทุนจำนวนมากของบริษัทยังช่วยสนับสนุนสภาพคล่องได้ หากจำเป็น บริษัทมีเงินลงทุนจำนวนมากในบริษัทรวมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของเงินที่บริษัทลงทุนในหลักทรัพย์ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2565 อยู่ที่ประมาณ 7.38 หมื่นล้านบาท อนึ่ง ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมีความเห็นว่าเงินลงทุนดังกล่าวยังคงช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทควรจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ประมาณ 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะอยู่ในระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทลดลงจากระดับปัจจุบัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A+
LH235B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A+
LH230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A+
LH244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A+
LH244B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A+
LH240A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 8,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A+
LH240B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,150 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A+
LH254A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,700 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A+
LH254B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A+
LH250A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,250 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 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. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ 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 หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria