

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ครั้งที่ 88/2564

9 มิถุนายน 2564

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: **BBB-**
แนวโน้มอันดับเครดิต: **Negative**

วันที่ทบทวนล่าสุด: 25/05/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิตพินิจ
25/05/63	BBB+	Negative

ติดต่อ:

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

ชนาพร ปิ่นพิทักษ์
chanaporn@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบุลย์กิจ
wajee@trisrating.com

ธิตี การุณยานนท์, Ph.D., CFA
thiti@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสต์เรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (ทริสต์) เป็นระดับ “BBB-” จากระดับ “BBB+” และยังคงแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” ทั้งนี้ การปรับลดอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของโรงแรมที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ซึ่งเป็นผลจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยืดเยื้อและความล่าช้าของแผนการเพิ่มทุนของทริสต์ ทั้งนี้ ภาวะแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ถือเป็นเหตุสุดวิสัยภายใต้ข้อตกลงในสัญญาเช่าระหว่างทริสต์ และ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วง โดยทำให้ผู้เช่าช่วงสามารถยกเว้นการจ่ายค่าเช่าเกือบทั้งหมดได้นับตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 เป็นต้นมาและคาดว่าจะสถานการณ์ดังกล่าวจะยังคงดำเนินต่อไปอีกในปี 2564 และอาจจะต่อเนื่องไปจนถึงต้นปี 2565 นอกจากนี้ สภาวะที่ไม่เอื้ออำนวยในตลาดทุนยังทำให้แผนการเพิ่มทุนของทริสต์ตามกำหนดการเดิมเป็นไปได้ยากซึ่งส่งผลให้ภาระหนี้ของทริสต์ยังคงอยู่ในระดับสูงภายหลังจากการซื้อ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55” ในเดือนพฤศจิกายน 2562 โดยทริสต์ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุน

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความไม่แน่นอนในการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการคาดการณ์ของทริสต์เรทติ้งว่าสถานะเครดิตของทริสต์ จะยังคงต้องเผชิญกับแรงกดดันต่อไปอีกในระยะ 12-18 เดือนข้างหน้า

ในขณะที่อันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงของทริสต์ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีของกรุงเทพฯ ตลอดจนโอกาสในการเติบโตในอนาคตของทริสต์ จากสินทรัพย์ที่ได้รับการสนับสนุนจากผู้สนับสนุน คือ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสต์เรทติ้งที่ระดับ “A+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตดังกล่าวก็ลดทอนลงจากธรรมชาติที่มีความผันผวนของธุรกิจโรงแรมและสินทรัพย์ของทริสต์ ที่มีขนาดเล็กซึ่งกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลกระทบที่รุนแรงจากโรคโควิด 19 จะยังคงดำเนินต่อไปอีกระยะหนึ่ง

ทริสต์เรทติ้งมองว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยจะยังคงได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ต่อไปในช่วงที่เหลือของปี 2564 เนื่องจากการแพร่ระบาดระลอกต่าง ๆ และความล่าช้าในการกระจายวัคซีนทำให้แผนการผ่อนคลายมาตรการการจำกัดการเดินทางและการเปิดประเทศเพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติต้องล่าช้าออกไป โดยทริสต์เรทติ้งคาดว่าอุปสงค์โรงแรมจะยังคงอยู่ในระดับต่ำต่อไปในปี 2564 ในขณะที่สัญญาการฟื้นตัวของโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวในต่างจังหวัดอาจเริ่มได้เร็วกว่าเนื่องจากลูกค้าของโรงแรมเหล่านี้มีทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ อย่างไรก็ตาม ทริสต์เรทติ้งคาดการณ์ว่าอุปสงค์โรงแรมในกรุงเทพฯ ซึ่งลูกค้าหลักส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาตินั้นจะฟื้นตัวในอัตราที่ช้ากว่า

ในประมาณการพื้นฐานของทริสต์เรทติ้งคาดว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมทั้ง 3 แห่งของทริสต์ จะยังคงอยู่ในระดับต่ำตลอดปี 2564 และต่อเนื่องไปจนถึงไตรมาสแรกของปี 2565 โดยทริสต์เรทติ้งคาดว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPar) ในปี 2564 จะต่ำกว่าในปี 2562 ที่ระดับ 80% และรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนในปี 2565 จะปรับดีขึ้นในระดับที่ต่ำกว่าในปี 2562 ประมาณ 50% ก่อนที่จะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดโรคโควิด 19 ในปี 2567

ปัจจุบันทริสต์ เป็นเจ้าของโรงแรม 3 แห่งซึ่งประกอบด้วย “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21” “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ” และ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55” โดยโรงแรมทั้งหมดมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,401 ห้อง โรงแรมทุกแห่งดังกล่าวได้รับ

การดูแลรักษาเป็นอย่างดีและตั้งอยู่ในทำเลที่ดีของกรุงเทพฯ โดยมีลูกค้าหลักเป็นชาวญี่ปุ่นและจีน เพื่อให้โรงแรมมีรายได้ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทรัสตีฯ จึงเปิดให้โรงแรมทั้ง 3 แห่งใช้เป็นสถานที่กักตัวทางเลือกของรัฐ (Alternative State Quarantine -- ASQ) ด้วย ทั้งนี้ รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี ในปี 2563 ลดลงมากถึง 70% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ลดลง 60% โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนของโรงแรมทั้ง 3 แห่งในไตรมาสแรกของปี 2564 ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องที่ระดับ 10%-15% จากปี 2563

คาดว่าทรัสตีฯ จะไม่มีรายได้ค่าเช่าตลอดทั้งปี 2564 ไปจนถึงต้นปี 2565

ผลการดำเนินงานของโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดที่ยาวนานซึ่งเข้าเงื่อนไขที่เป็นเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาเช่าระหว่างทรัสตีฯ และผู้เช่าช่วง ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวนี้ทำให้ผู้เช่าช่วงสามารถยกเว้นการจ่ายค่าเช่าให้แก่ทรัสตีฯ เป็นเวลา 9-10 เดือนในปี 2563 และต่อเนืองมาจนถึงไตรมาสแรกของปี 2564 ด้วย ทั้งนี้ ทรัสตีฯ ตั้งใจมองว่ามีความเป็นไปได้สูงที่การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 จะยังไม่สามารถควบคุมได้ภายในสิ้นปี 2564 นี้ ซึ่งทรัสตีฯ ตั้งใจคาดว่าผู้เช่าช่วงจะยกเว้นการจ่ายค่าเช่าต่อไปอีกตลอดทั้งปี 2564 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2565 โดยทรัสตีฯ มีแนวโน้มที่จะได้รับเพียงค่าเช่าคงที่ในช่วงไตรมาสที่ 2 จนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 เท่านั้นเนื่องจากทรัสตีฯ ตั้งใจคาดว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมจะยังคงอ่อนแออยู่ สถานการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในส่วนของคุณค่าเช่าผันแปร โดยทรัสตีฯ ตั้งใจคาดว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมในปี 2566 จะมีรายได้จากค่าเช่าคงที่เต็มปีและเริ่มนำส่งค่าเช่าผันแปรบางส่วนให้แก่ทรัสตีฯ

รายได้ค่าเช่าของทรัสตีฯ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของโรงแรมซึ่งบริหารโดยผู้เช่าช่วงภายใต้โครงสร้างการคิดค่าเช่าในปัจจุบันเป็นสิ่งสำคัญ จากการที่กฎระเบียบเกี่ยวกับทรัสตีฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ห้ามไม่ให้ทรัสตีฯ นั้น ๆ ดำเนินการบริหารโรงแรมเอง ทรัสตีฯ จึงให้เจ้าของโรงแรมแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทแลนด์แอนด์เฮ้าส์ โดยบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรให้แก่ทรัสตีฯ โดยค่าเช่าคงที่จะมีการปรับปรุงใหม่ทุกปีตามผลการดำเนินงานจริงของโรงแรมแต่ละแห่งจะต้องไม่ต่ำกว่าค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ลงนามไว้ตั้งแต่แรก สำหรับค่าเช่าผันแปรนั้นจะอยู่ที่ระดับ 85% ของผลการดำเนินงานที่ทำได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโรงแรมและค่าเช่าคงที่แล้ว ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย สัญญาอนุญาตให้ผู้เช่าช่วงสามารถเลื่อนหรือยกเว้นการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรให้แก่ทรัสตีฯ ออกไปได้ ทั้งนี้ หากรายได้ค่าเช่าห้องพักในเดือนที่ได้รับผลกระทบลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าห้องพักในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าในระดับ 20%-50% ผู้เช่าช่วงก็อาจเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวออกไปได้ และหากรายได้ค่าเช่าห้องพักในเดือนที่ได้รับผลกระทบลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าห้องพักในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าเกินกว่า 50% และเข้าเงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงก็สามารถยกเว้นการชำระค่าเช่าให้แก่ทรัสตีฯ ในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวได้

สินทรัพย์มีขนาดเล็กและมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัว

ในการทบทวนอันดับเครดิตของทรัสตีฯ นั้น ทรัสตีฯ ตั้งใจพิจารณาครอบคลุมไปถึงการที่ทรัสตีฯ มีสินทรัพย์ขนาดเล็กด้วย โดยรายได้ค่าเช่าของทรัสตีฯ ต้องพึ่งพาโรงแรมเพียง 3 แห่งซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ในใจกลางกรุงเทพฯ เท่านั้น ดังนั้น กระแสเงินสดจากการดำเนินงานจึงผันแปรไปตามความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโรงแรมใดโรงแรมหนึ่งหรือโรงแรมทุกแห่งในช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ และยังผันแปรไปตามความผันผวนของธุรกิจโรงแรมอีกด้วย อย่างไรก็ตาม หากทรัสตีฯ มีการขยายสินทรัพย์ที่สร้างรายได้มากขึ้นในอนาคต ความเสี่ยงเหล่านี้ก็อาจจะลดทอนลงไปได้ในระดับหนึ่ง

ภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงจากความล่าช้าของแผนการเพิ่มทุน

ทรัสตีฯ ตั้งใจประเมินไว้ว่าทรัสตีฯ มีนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังเนื่องจากทรัสตีฯ มีนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมให้ต่ำกว่า 25% อย่างไรก็ตาม การลงทุนในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนทั้งจำนวนได้ทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทรัสตีฯ เพิ่มขึ้นเป็น 45% ณ เดือนธันวาคม 2562 จากสถานการณ์ดังกล่าวทรัสตีฯ ตั้งใจไม่ได้ทำการปรับลดอันดับเครดิตก่อนหน้านี้เนื่องจากทรัสตีฯ มีแผนเพิ่มทุนที่ค่อนข้างชัดเจน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสภาพตลาดทุนที่ไม่เอื้ออำนวยซึ่งเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ทำให้ทรัสตีฯ ต้องชะลอแผนการเพิ่มทุนออกไปจากเดิมที่คาดว่าจะเพิ่มทุนได้ในช่วงกลางปี 2563 ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของทรัสตีฯ จึงอยู่ที่ระดับ 48% ณ เดือนมีนาคม 2564

ในสถานการณ์ที่ไม่มีเพิ่มทุน ทรัสตีฯ ตั้งใจคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของทรัสตีฯ จะยังคงอยู่ในระดับสูงเกินกว่า 11 เท่าในปี 2565 และ 7 เท่าในปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับที่ระดับประมาณ 2 เท่าในปี 2561 ก่อนการลงทุนในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยใช้เงินกู้ยืมทั้งจำนวน ในสถานการณ์ปัจจุบันการเพิ่มทุนจะยังไม่เกิดขึ้นจนกว่าสภาวะตลาดจะปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งน่าจะอยู่ในช่วงประมาณปลายปี 2565 หรือปี 2566

สภาพคล่องตึงตัว

แม้จะคาดการณ์ว่าทรัสต์ฯ จะไม่มีรายได้ค่าเช่าตลอดทั้งปี 2564 ไปจนถึงไตรมาสแรกของปี 2565 แต่ทริสเรตติ้งก็คาดว่าทรัสต์ฯ จะสามารถบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอได้ในช่วงสถานการณ์ที่ยากลำบากนี้ โดย ณ เดือนมีนาคม 2564 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 154 ล้านบาทและวงเงินหมุนเวียนสำหรับใช้ในการดำเนินงานที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 150 ล้านบาท

นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ยังได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้ให้เลื่อนการชำระเงินกู้ในช่วงปี 2563-2564 และเลื่อนการจ่ายชำระดอกเบี้ยสำหรับช่วงไตรมาสที่ 2 จนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ออกไปได้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัสต์ฯ มีค่อนข้างน้อยและทริสเรตติ้งเชื่อว่าทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลในไตรมาสที่มีการยกเว้นค่าเช่า

ในปี 2565 ทรัสต์ฯ จะต้องจ่ายชำระเงินต้นจำนวน 52 ล้านบาทและทดแทนเงินกู้ยืมชั่วคราวจำนวน 3.1 พันล้านบาทด้วยวงเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งไม่สามารถยกเลิกได้ นอกจากนี้ ทรัสต์ฯ ยังมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระดอกเบี้ยทั้งหมดจำนวนประมาณ 320 ล้านบาทซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของปี 2565 จำนวน 180 ล้านบาทและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากปี 2564 จำนวน 140 ล้านบาทอีกด้วย ทั้งนี้ ความไม่แน่นอนจากสถานการณ์การแพร่ระบาดทำให้ทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงด้านความสามารถในการบริหารจัดการภาระผูกพันต่างๆ ในปี 2565 อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ฯ มีแผนจะเจรจาดำเนินการกับธนาคารผู้ให้กู้ยืมทั้งหลายอีกครั้งในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564

ข้อกำหนดสิทธิทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารของทรัสต์ฯ ระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่าและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2564 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับ 0.95 เท่า ซึ่งทริสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ น่าจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดสิทธิของเงินกู้จากธนาคารได้

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนในปี 2564 จะอยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2562 ที่ 80% แต่รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืนในปี 2565 จะเริ่มปรับตัวดีขึ้นเป็นต่ำกว่าระดับในปี 2562 ที่ประมาณ 50% และหลังจากนั้นในปี 2567 จะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19
- การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยาวนานยังคงเข้าเงื่อนไขเหตุสุดวิสัยที่ทำให้ผู้เช่าสามารถยกเว้นค่าเช่าต่อไปได้อีกตลอดทั้งปี 2564 จนถึงไตรมาสแรกของปี 2565 ซึ่งทริสเรตติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะมีแค่รายได้ค่าเช่าคงที่ในช่วงไตรมาสที่ 2 จนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 เท่านั้น

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงมุมมองของทริสเรตติ้งว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมและสถานะเครดิตของทรัสต์ฯ จะยังคงได้รับแรงกดดันต่อไปอีกในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของทรัสต์ฯ อาจปรับลดลงได้อีกหากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่ยาวนานของโรคโควิด 19 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของโรงแรมและ/หรือสถานะทางการเงินของทรัสต์ฯ อ่อนแอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ สถานการณ์ในการปรับลดอันดับเครดิตอาจเกิดขึ้นได้หากความเสี่ยงด้านสภาพคล่องทางการเงินของทรัสต์ฯ เพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญด้วย

ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นหากมีสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนของธุรกิจโรงแรมและผลการดำเนินงานของทรัสต์ฯ หรือหากแผนการเพิ่มทุนและการปรับโครงสร้างเงินทุนสำเร็จผลโดยที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมอยู่ในระดับต่ำกว่า 30% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ในระดับต่ำกว่า 5 เท่า รวมถึงการที่ทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินได้อย่างเหมาะสม

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	185	813	770	599
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	(6)	154	724	718	564
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	(6)	154	761	740	581
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(51)	(29)	683	679	537
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	45	183	78	61	44
สินทรัพย์รวม	11,919	11,970	12,669	8,386	8,251
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	5,669	5,630	5,617	1,454	1,545
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	6,115	6,167	6,862	6,768	6,638
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	(9,558.46)	83.11	93.62	96.09	96.88
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	(0.09) **	1.25	6.89	8.64	9.21
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)		0.84	9.79	12.12	13.34
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	(516.47) **	36.52	7.38	1.96	2.66
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	(3.42) **	(0.51)	12.16	46.71	34.76
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	48.11	47.72	45.01	17.69	18.88
อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวม (%)	48.56	48.35	45.68	19.18	19.50

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธี การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, 12 ตุลาคม 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Negative

บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria