

ทริสเรตติ้งเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ครั้งที่ 111/2566

20 มิถุนายน 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต: Positive

ติดต่อ:
ชานพร ปิ่นพิทักษ์
chanaporn@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawatc@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพลูยกิจ
wajee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรของทริสเรตติ้งเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (ทริสเรตติ้ง) ที่ระดับ “BBB-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Positive” หรือ “บวก” ทั้งนี้ อันดับเครดิตสะท้อนถึงสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงของทริสเรตติ้ง ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีของกรุงเทพฯ และผลการดำเนินงานที่ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งหลังภาวะโรคระบาด ในขณะที่อันดับเครดิตถูกลดทอนจากภาระหนี้ของทริสเรตติ้งที่อยู่ในระดับสูงและสินทรัพย์ที่มีขนาดเล็กซึ่งกระจุกตัวอยู่เฉพาะในพื้นที่ กรุงเทพฯ เท่านั้น

แนวโน้มอันดับเครดิต “Positive” หรือ “บวก” สะท้อนถึงโอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตในกรณีที่ทริสเรตติ้ง ประสบความสำเร็จในการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์อีก 2 แห่งในพื้นที่พญาและทริสเรตติ้ง มีการเพิ่มทุนใหม่เพื่อใช้ในการลงทุนดังกล่าวบางส่วนตามแผน โดยสินทรัพย์ใหม่จะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ทริสเรตติ้ง ด้วยกระแสเงินสดที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีแหล่งที่มาที่หลากหลายขึ้น

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานของโรงแรมที่แข็งแกร่งในช่วงหลังโรคระบาด

หลังจากที่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ผลการดำเนินงานของโรงแรมของทริสเรตติ้ง ก็เริ่มฟื้นตัวตามการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางและการเปิดประเทศของประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (Revenue per Available Room – RevPAR) ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าบริการ และอาหารเช้าของโรงแรมทั้ง 3 แห่งของทริสเรตติ้ง ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งโดยมีปัจจัยขับเคลื่อนทั้งในส่วนของอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate – OR) และราคาห้องพักมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 ทั้งนี้ ในไตรมาสแรกของปี 2566 หลังจากการปรับปรุงผลกระทบจากการเปลี่ยนวิธีรับรู้รายได้แล้ว RevPAR ของ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21” (TM21) และ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ” (RD) ก็เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อนเกิดโรคระบาดที่ระดับ 5%-10% ในขณะที่ RevPAR ของ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55” (S55) ก็ฟื้นคืนกลับสู่ระดับก่อนเกิดโรคระบาด

ในอนาคตข้างหน้าเมื่อพิจารณาจากคุณภาพของทรัพย์สินและทำเลที่ตั้งแล้ว ทริสเรตติ้งคาดว่าโรงแรมทั้ง 3 แห่งจะยังคงสามารถรักษาราคาห้องพักที่สูงได้ต่อไปในขณะที่ยังคงอัตราการเข้าพักในระดับสูงได้อย่างต่อเนื่อง ทริสเรตติ้งมองว่าอนาคตการท่องเที่ยวของไทยยังมีแนวโน้มที่ดี โดยมีปัจจัยสนับสนุนส่วนหนึ่งจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวชาวจีน ทั้งนี้ ในปี 2566 ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่า RevPAR ของโรงแรม TM21 จะอยู่ที่ประมาณ 3,900 บาทต่อห้องต่อคืน ในขณะที่ RevPAR ของโรงแรม RD จะอยู่ที่ประมาณ 3,300 บาทต่อห้องต่อคืน ส่วน RevPAR ของโรงแรม S55 จะอยู่ที่ประมาณ 2,715 บาทต่อห้องต่อคืน และจะเพิ่มขึ้นในระดับ 1%-4% ต่อปีในช่วงระหว่างปี 2567-2568 อีกด้วย

การลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ ๆ จะทำให้สถานะของทริสเรตติ้ง แข็งแรงขึ้น

แผนการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ใหม่ 2 แห่งซึ่งได้แก่ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พญา” (PTY) และ “โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พญา” (SPT) จะช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวและการพึ่งพาการท่องเที่ยวในกรุงเทพฯ ลงได้ โดยโรงแรมทั้ง 3 แห่งของทริสเรตติ้ง ใน

ปัจจุบันล้วนอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และเน้นนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในขณะที่โรงแรมใหม่ทั้ง 2 แห่งในเขตพัทยาและรองรับทั้งนักท่องเที่ยวภายในประเทศและต่างชาติ และยังมีโอกาสในการขายโรงแรม (Cross-selling) สำหรับแขกที่วางแผนจะมาท่องเที่ยวทั้งในกรุงเทพฯ และพัทยาด้วย ในการนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่า การลงทุนเพิ่มในครั้งนี้จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าอีก 85% ของค่าเช่ารวมในปีปัจจุบันให้แก่อายุได้ค่าเช่าโดยรวมของทรัสต์ฯ ในปี 2567

โรงแรม PTY เปิดดำเนินการในปี 2561 โดยมีห้องพักจำนวน 396 ห้อง ทั้งนี้ หลังจากผ่านพ้นสถานการณ์โรคระบาด ผลการดำเนินงานของโรงแรมก็ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง โดยในไตรมาสแรกของปี 2566 RevPAR ของโรงแรมอยู่ที่ 3,398 บาทต่อห้องต่อคืน ถือว่าสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งหลังจากการปรับปรุงผลกระทบจากการเปลี่ยนวิธีรับรายได้แล้วอยู่ที่ระดับ 5%-10% ทั้งนี้ ประเมินการฟื้นฐานของทรัสต์เรทติ้งคาดว่า RevPAR ของโรงแรม PTY จะอยู่ที่ประมาณ 3,100-3,200 บาทต่อห้องต่อคืนในระหว่างปี 2567-2568

โรงแรม SPT เปิดดำเนินการในปี 2565 โดยมีห้องพักจำนวน 490 ห้องและศูนย์การประชุมแบบครบวงจร แม้ว่าเพิ่งเปิดดำเนินงานและยังอยู่ในระยะเริ่มต้น แต่โรงแรมก็มีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจด้วยอัตราการเข้าพักที่สูงกว่า 90% มาตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 โดย RevPAR ของโรงแรมอยู่ที่ 4,869 บาทต่อห้องต่อคืนในไตรมาสแรกของปี 2566 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่า RevPAR ของโรงแรมจะอยู่ที่ 4,800-5,000 บาทต่อห้องต่อคืนในระหว่างปี 2567-2568

นอกเหนือจากโรงแรมทั้ง 2 แห่งนี้แล้ว ทริสเรทติ้งคาดว่าทรัสต์ฯ จะลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เป็นประจำในทุก 2-3 ปี โดยสินทรัพย์ใหม่เหล่านี้จะมาจาก สปอนเซอร์คือ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LH) หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ขนาดที่เติบโตขึ้นของสินทรัพย์ที่มีคุณภาพจะช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นและยังจะช่วยเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของกระแสเงินสดให้แก่ทรัสต์ฯ มากยิ่งขึ้นในอนาคตอีกด้วย

ค่าเช่าคงที่มีแนวโน้มที่จะเป็นสัดส่วนต่อค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับทั้งหมดลดลง

จากการที่กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ห้ามไม่ให้ทรัสต์ฯ นั้นๆ ดำเนินการบริหารโรงแรมเอง ทรัสต์ฯ จึงให้เช่าช่วงโรงแรมแก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LHH มีหน้าที่ที่จะต้องจ่ายค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรให้แก่ทรัสต์ฯ โดยก่อนที่กฎระเบียบดังกล่าวจะมีการเปลี่ยนแปลงในปี 2563 ทรัสต์ฯ จะต้องมีการสร้างค่าเช่าที่ค่าเช่าผันแปรจะมีสัดส่วนไม่เกิน 50% ของค่าเช่าคงที่ ในปีปัจจุบันโครงสร้างค่าเช่าของสินทรัพย์ของทรัสต์ฯ ยังเป็นไปตามกฎระเบียบเดิมเมื่อตอนที่ทรัสต์ฯ เข้ามาลงทุนในสินทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง

สำหรับโรงแรม 3 แห่งของทรัสต์ฯ ในกรุงเทพฯ นั้น รายได้ค่าเช่าซึ่งเป็นรายได้คงที่ของทรัสต์ฯ จะได้รับการปรับปรุงในแต่ละปีโดยขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานจริงของโรงแรมแต่ละแห่งและขึ้นอยู่กับค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ลงนามไว้ตั้งแต่แรก สำหรับค่าเช่าผันแปรนั้นจะอยู่ที่ระดับ 85% ของผลการดำเนินงานที่ทำได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโรงแรมและค่าเช่าคงที่แล้ว วัตถุประสงค์หลักคือการปรับปรุงค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีเพื่อให้ค่าเช่าผันแปรมีสัดส่วนไม่เกิน 50% ของค่าเช่าคงที่ ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงของโรงแรมแต่ละแห่งมีกำหนดเวลาราวละ 3 ปี โดยที่ทรัสต์ฯ มีสิทธิ์ต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง (3 ครั้งสำหรับโรงแรม S55) ภายหลังจากสัญญาเช่าช่วงครบหมดอายุ ซึ่งการต่อสัญญาหลังจากระยะเวลาดังกล่าวก็มีความเป็นไปได้ที่โครงสร้างค่าเช่าจะมีการเจรจาใหม่

สำหรับโรงแรม 2 แห่งที่ทรัสต์ฯ จะลงทุนนั้น ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นจะถูกกำหนดให้อยู่ที่ประมาณ 50% ของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่คาดว่าโรงแรมจะทำได้ สำหรับโรงแรม PTY นั้น ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นที่ 136 ล้านบาทต่อปีและจะปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ 3 ปี ส่วนโรงแรม SPT นั้น ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นที่ 270 ล้านบาทต่อปีและจะปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ 3 ปี ส่วนค่าเช่าผันแปรของโรงแรมทั้ง 2 แห่งนั้นจะอยู่ที่ระดับ 90% ของผลการดำเนินงานที่ทำได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโรงแรมและค่าเช่าคงที่แล้ว

การที่ทรัสต์ฯ ให้ LHH เช่าช่วงจะทำให้ทรัสต์ฯ ไม่ต้องรับผลกระทบโดยตรงในกรณีที่เกิดภาวะการดำเนินงานไม่พึงประสงค์ทำให้โรงแรมมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนเนื่องจากผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผลขาดทุนดังกล่าว ในภาวะปกติของการดำเนินงานนั้น การกำหนดค่าเช่าคงที่จะเป็นประโยชน์ต่อทรัสต์ฯ เนื่องจากเป็นการกำหนดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำที่ทรัสต์ฯ จะได้รับ แต่ประโยชน์จากการป้องกันความเสี่ยงขาดดังกล่าวจะลดลงในกรณีที่สัดส่วนของรายได้ค่าเช่าคงที่ลดลงในอนาคต

นอกจากนี้ ยังมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ครอบคลุมไปถึงเหตุการณ์ที่ไม่ปกติต่าง ๆ ด้วย เช่น ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย สัญญาที่อนุญาตให้ผู้เช่าช่วงสามารถเลื่อนหรือยกเว้นการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรให้แก่ทรัสต์ฯ ออกไปได้ โดยหากเช่าเงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง เมื่อรายได้ค่าเช่าห้องพักในเดือนที่ได้รับผลกระทบลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าห้องพักในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ระดับ 20%-50% ผู้เช่าช่วงก็อาจ

เลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวออกไปได้ และหากรายได้ค่าห้องพักในเดือนที่ได้รับผลกระทบลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าเกินกว่า 50% ผู้เช่าช่วงก็สามารถยกเว้นการชำระค่าเช่าให้แก่ทรัสต์ฯ ในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวได้ มีความเป็นไปได้ที่เหตุสุดวิสัยยังคงดำเนินอยู่และเข้าข่ายที่ผู้เช่าช่วงสามารถยกเว้นการชำระค่าเช่าให้แก่ทรัสต์ฯ ทรัสต์ฯ ก็อาจจะไม่ได้รับค่าเช่าในบางเดือน แม้ว่าโรงแรมที่ทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของจะมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เป็นบวกดังที่เคยเกิดขึ้นในช่วงสถานการณ์โรคระบาด

ภาระหนี้คาดว่าจะลดลงหลังการลงทุนซื้อสินทรัพย์

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทรัสต์ฯ ตั้งค่าว่าการลงทุนตามแผนของทรัสต์ฯ จะเกิดขึ้นในช่วงปลายปี 2566 หรือต้นปี 2567 โดยมีมูลค่าไม่เกิน 9.8 พันล้านบาท ทรัสต์ฯ ตั้งค่าว่าทรัสต์ฯ จะใช้การเพิ่มทุนในสัดส่วน 60% และใช้การก่อหนี้ในสัดส่วน 40% ซึ่งจะส่งผลให้อัตรารายได้ส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมของทรัสต์ฯ ลดลงเหลือประมาณ 44% หลังการทำธุรกรรมจากระดับ 47% ในปี 2565

ด้วยสมมติฐานที่โรงแรมของทรัสต์ฯ จะมีอัตรา EBITDA Margin ที่ระดับ 45% ทรัสต์ฯ ตั้งค่าว่าทรัสต์ฯ จะมีรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ทั้ง 3 แห่งรวมทั้งสิ้น 925 ล้านบาทในปี 2566 และเมื่อรวมกับรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมใหม่อีก 2 แห่งแล้ว ทรัสต์ฯ จะมีรายได้ค่าเช่ารวมที่ระดับ 1.7-1.8 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568 โดยหากประมาณการว่าของทรัสต์ฯ จะมีโครงสร้างค่าใช้จ่ายเหมือนกับในปี 2565 ทรัสต์ฯ ตั้งค่าว่าทรัสต์ฯ จะมี EBITDA อยู่ที่ระดับประมาณ 840 ล้านบาทในปี 2566 และประมาณ 1.5-1.6 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568

ทรัสต์ฯ ตั้งประมาณการว่าหนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้วของทรัสต์ฯ จะอยู่ที่ประมาณ 5.7 พันล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ก่อนที่จะเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับเกิน 9 พันล้านบาทหลังจากการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้อัตรารายได้ส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของทรัสต์ฯ ลดลงมาอยู่ที่ 6.8 เท่าในปี 2566 จาก 9.5 เท่าในปี 2565 และจะลดลงอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 6 เท่าหลังการทำธุรกรรมดังกล่าว

สภาพคล่องเพียงพอ

ในขณะที่การดำเนินงานกลับคืนสู่ภาวะปกติ ทรัสต์ฯ ตั้งค่าว่าทรัสต์ฯ จะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งที่มาของเงินทุนประกอบด้วยเงินทุนจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.1 พันล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 จำนวน 169 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 150 ล้านบาท ในขณะที่ทรัสต์ฯ มีภาระหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดชำระซึ่งรวมดอกเบี้ยค้างจ่ายในช่วงสถานการณ์โรคระบาดรวมทั้งสิ้นประมาณ 140 ล้านบาท

ข้อกำหนดทางการเงินของเงินกู้จากธนาคารระบุให้ทรัสต์ฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนให้ต่ำกว่า 1 เท่าและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่าโดยมีการทดสอบเป็นรายปี ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของทรัสต์ฯ อยู่ที่ระดับ 0.92 เท่า ซึ่งทรัสต์ฯ ตั้งค่าว่าทรัสต์ฯ น่าจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดสิทธิของเงินกู้จากธนาคารได้

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- ในปี 2566 RevPAR ของโรงแรม TM21 จะอยู่ที่ประมาณ 3,900 บาทต่อห้องต่อคืน RevPAR ของโรงแรม RD จะอยู่ที่ประมาณ 3,300 บาทต่อห้องต่อคืน และ RevPAR ของโรงแรม S55 จะอยู่ที่ประมาณ 2,715 บาทต่อห้องต่อคืน หลังจากนั้นจะเพิ่มขึ้น 1%-4% ต่อปีในระหว่างปี 2567-2568
- RevPAR ของโรงแรม PTY จะอยู่ที่ประมาณ 3,100-3,200 บาทต่อห้องต่อคืน และ RevPAR ของโรงแรม SPT จะอยู่ที่ประมาณ 4,800-5,000 บาทต่อห้องต่อคืนในระหว่างปี 2567-2568
- ทรัสต์ฯ จะลงทุนในโรงแรม PTY และโรงแรม SPT ในช่วงปลายปี 2566 หรือต้นปี 2567 ที่มีมูลค่าไม่เกิน 9.8 พันล้านบาท โดยจะใช้เงินจากการเพิ่มทุนในสัดส่วน 60%
- EBITDA ของโรงแรมโดยรวมจะอยู่ที่ระดับประมาณ 960 ล้านบาทในปี 2566 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.8-1.9 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568
- รายได้ค่าเช่าจะอยู่ที่ 925 ล้านบาทในปี 2566 และจะอยู่ที่ 1.7-1.8 พันล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2567-2568

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Positive” หรือ “บวก” สะท้อนถึงโอกาสในการปรับเพิ่มอันดับเครดิตในกรณีที่ทรัพย์สินประสบความสำเร็จในการลงทุนเพิ่มในสินทรัพย์ 2 แห่งที่พืชยาและมีการเพิ่มทุนเพื่อใช้ในการลงทุนบางส่วนตามแผน โดยที่สินทรัพย์ใหม่จะช่วยให้ฐานรายได้ของทรัพย์สินมีขนาดใหญ่ขึ้นและลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินทรัพย์

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากการลงทุนในโรงแรม PTY และ SPT ประสบความสำเร็จตามแผนโดยมีสัดส่วนของเงินลงทุนเป็นไปตามสมมติฐานกรณีพื้นฐานของทรัพย์สิน การปรับเพิ่มอันดับเครดิตขึ้นอยู่กับการฟื้นตัวของผลการดำเนินงานของโรงแรมที่เป็นไปตามคาดหรือดีกว่าอีกด้วยเช่นกัน ในทางตรงกันข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดสู่ “Stable” หรือ “คงที่” หากทรัพย์สินไม่สามารถลงทุนในสินทรัพย์ใหม่ได้ตามแผนหรือมีการลงทุนโดยการก่อหนี้มากกว่าที่ประมาณการ นอกจากนี้ อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตยังอาจได้รับการปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานของโรงแรมของทรัพย์สินอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจนทำให้รายได้ค่าเช่าลดต่ำกว่าที่ทรัพย์สินตั้งคาดการณ์ไว้อย่างมาก

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	291	676	19	185	813
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	271	612	(5)	154	724
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	271	612	(5)	154	761
เงินทุนจากการดำเนินงาน	212	417	(188)	(29)	683
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	60	195	184	183	78
เงินลงทุน	0	0	2	10	4,199
สินทรัพย์รวม	12,269	12,320	11,672	11,970	12,669
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	5,832	5,816	5,796	5,631	5,617
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	6,277	6,307	5,730	6,167	6,862
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	93.28	90.53	(25.48)	83.11	93.62
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.44	5.11	(0.04)	1.25	6.89
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.56	3.14	(0.03)	0.84	9.79
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.56	9.51	(1,194.65)	36.52	7.38
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	11.60	7.17	(3.25)	(0.51)	12.16
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	48.16	47.98	50.28	47.73	45.01
อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ (%)	47.03	46.91	49.59	48.35	45.68

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Positive

บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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