

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 157/2562

2 ตุลาคม 2562

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด : 19/07/62

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ 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:

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทที่ระดับ "A+" ด้วยแนวโน้ม "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนแบรนด์ที่แข็งแกร่งในสินค้าที่หลากหลาย รายได้ที่มีมาเสมอจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และภาระหนี้เงินกู้ที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการที่บริษัทมีหลักทรัพย์สภาพคล่องอยู่ในระดับสูง ตลอดจนความผันผวนและการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีสถานะที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเป็นบริษัทชั้นนำ 1 ใน 3 รายแรกในแง่ของรายได้ บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 3.47 หมื่นล้านบาทในปี 2561 อีกทั้งยังมีอัตรากำไรที่ดีเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ระดับ 23%-26% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานเฉลี่ยของอุตสาหกรรมในช่วงเดียวกันนั้นอยู่ระหว่าง 15%-25%

ผลงานที่เป็นที่ยอมรับของบริษัทได้รับแรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยยอดขายของบริษัทในปี 2561 เพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 2.89 หมื่นล้านบาท อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อ่อนด้อยลง ทำให้ยอดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ของบริษัทปรับตัวลดลง 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 1.33 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ยอดขายและรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทค่อนข้างแข็งแกร่งโดยอยู่ที่ระดับประมาณ 1.8-2.1 หมื่นล้านบาทต่อปี ส่วนโครงการทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ระดับประมาณ 2-3 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่ยอดขายและรายได้จากคอนโดมิเนียมนั้นจะแตกต่างกันไปในแต่ละปีซึ่งขึ้นอยู่กับเปิดโครงการใหม่และกำหนดการในการโอนห้องชุดในโครงการในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทลดลง 16% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 1.49 หมื่นล้านบาทเนื่องจากการส่งมอบห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมลดลง

ทริสเรทติ้งประมาณการว่าบริษัทจะมีรายได้จากการดำเนินงานประมาณ 3.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2563 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 3.7 หมื่นล้านบาทในปี 2564 แล้วจะลดลงไปอยู่ที่ระดับประมาณ 3.5 หมื่นล้านบาทในปี 2565 อันเป็นผลจากโครงการคอนโดมิเนียมหลายโครงการจะพร้อมโอนในช่วงปลายปี 2563 ถึงต้นปี 2564 ทริสเรทติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจลดทอนลงจากการแข่งขันที่รุนแรงและต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็เชื่อว่าบริษัทจะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้และจะรักษาอัตรากำไรจากการดำเนินงานให้อยู่ที่ระดับประมาณ 22%-24% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2562-2565

สินค้าที่มีความหลากหลายภายใต้แบรนด์ที่มีชื่อเสียง

สินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทมีการกระจายตัวที่ดีซึ่งครอบคลุมทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่แตกต่างกัน โครงสร้างธุรกิจที่แข็งแกร่งของบริษัทเป็นผลมาจากความสามารถในการแข่งขันและควมมีคุณค่าของแบรนด์สินค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ สินค้าของบริษัทได้รับการยอมรับจากลูกค้าเป็นอย่างมากในแง่ของคุณภาพสินค้าและบริการ

หลังการขาย

สินค้าหลักของบริษัทคือบ้านเดี่ยวซึ่งคิดเป็น 75%-80% ของยอดขายรวมในช่วงปี 2558 จนถึงครึ่งแรกของปี 2562 สินค้าบ้านเดี่ยวของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่ลูกค้าระดับล่างถึงระดับบนในราคาขายต่อหลังตั้งแต่ 3 ล้านบาทจนถึงมากกว่า 25 ล้านบาท โดยแบรนด์ “มณฑนา” “นันทวัน” และ “ลดาวัลย์” ซึ่งมีราคาขายต่อหลังมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปเป็นสัดส่วนหลักของยอดขายบ้านเดี่ยวของบริษัทในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีสินค้าทาวน์เฮ้าส์ที่ครอบคลุมลูกค้าในทุกระดับราคา แต่บริษัทให้ความสำคัญกับทาวน์เฮ้าส์ที่ราคากระหว่าง 2-4 ล้านบาทต่อหลังในแบรนด์ “อินดี” และ “วิลเลจโอ” เป็นหลัก ส่วนสินค้าคอนโดมิเนียมของบริษัทก็ครอบคลุมตั้งแต่ระดับล่างถึงระดับบนในราคาขายตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 300,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) โดยบริษัทเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับบนที่ราคา 8 ล้านบาทต่อหน่วยในแบรนด์ “เดอะ รুম” และ “เดอะ บางกอก” เป็นหลัก

ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาประมาณ 73 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายโดยรวม 5.9 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนถึง 80% ของมูลค่าเหลือขาย ส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรอการรับรู้อยู่ได้มูลค่า 1.1 หมื่นล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปี 2562 จนถึงปี 2564

รายได้ที่สม่ำเสมอจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ในช่วงปลายปี 2561 บริษัทเริ่มเปิดให้บริการโรงแรม “แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ พัทยา” และศูนย์การค้า “เทอมนอล 21 พัทยา” ซึ่งทำให้ปัจจุบันบริษัทบริหารโรงแรมรวมทั้งสิ้น 5 แห่งภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์” รวมทั้งศูนย์การค้าอีก 1 แห่ง และอพาร์ทเมนท์ให้เช่าอีก 4 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา

ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีอัตราการใช้ของโรงแรมแต่ละแห่งอยู่ที่ระดับสูงกว่า 80% โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) อยู่ที่ 2,600-3,300 บาทต่อคืน ศูนย์การค้าเทอมนอล 21 พัชยามีผลการดำเนินงานที่ดีโดยมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ 98% ณ เดือนมิถุนายน 2562 ด้วยอัตราค่าเช่าที่ดี ส่วนผลการดำเนินงานของอพาร์ทเมนท์ให้เช่า 3 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกายังคงอยู่ในระดับที่ดี ในขณะที่อัตราการเช่าของอพาร์ทเมนท์แห่งหนึ่งอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 โดยบริษัทอยู่ระหว่างเพิ่มอัตราการให้เช่าหลังจากที่ได้ทำการปรับปรุงอพาร์ทเมนท์ดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2561 ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทสร้างรายได้จำนวน 3.73 พันล้านบาทในปี 2561 และ 2.41 พันล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2562

นอกจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันแล้ว บริษัทยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่ถนนพระราม 3 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในช่วงปลายปี 2564 อีกด้วย ทริสเรทตั้งประมาณการว่าบริษัทจะมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าอยู่ที่ 4.8-5.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564 และจะเพิ่มเป็น 5.8 พันล้านบาทในปี 2565 หลังจากทีศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่ถนนพระราม 3 เริ่มเปิดให้บริการ

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้สม่ำเสมอแล้วจากนั้นจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust -- REIT) หรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเมื่ออสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นมีผลการดำเนินงานในระดับที่น่าพอใจ ซึ่งกลยุทธ์ดังกล่าวช่วยให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ รวมทั้งรับรู้กำไรได้เร็วขึ้นและลดภาระหนี้ลงได้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความผันผวนและมีการแข่งขันที่รุนแรง

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาระหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคในตลาดสินค้าราคาปานกลางถึงต่ำ อีกทั้งการนำเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นมาตรการใหม่ของ ธปท. มาบังคับใช้นั้นก็คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อยอดขายที่อยู่อาศัยในระยะสั้นด้วย ภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน ดังนั้น บริษัทจึงควรบริหารจัดการโครงการที่เปิดใหม่อย่างระมัดระวังเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการในแต่ละพื้นที่

ในปีนี้นักวิเคราะห์คาดการณ์ว่าจะเปิดเฉพาะโครงการแนวราบซึ่งมุ่งเน้นไปยังตลาดที่มีความต้องการที่แท้จริงมากกว่าตลาดเก็งกำไร ทั้งนี้ อัตราการขายที่ชะลอตัวลงและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารที่เพิ่มสูงขึ้นอาจเป็นสาเหตุที่ทำให้ภาระหนี้ของบริษัทอยู่ในระดับสูงเป็นเวลานานกว่าที่คาดไว้ได้

ภาระหนี้เงินกู้ยืมในระดับปานกลาง

ทริสเรทตั้งคาดว่าระดับหนี้สินของบริษัทจะเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการจ่ายเงินปันผลในระดับสูงตามปกติ รวมถึงจากการขยายธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า โดยในปี 2561 บริษัทใช้เงินลงทุนไปแล้วจำนวน 5.1 พันล้านบาทในการซื้อที่ดินและเปิดโครงการทั้งสิ้น 16 แห่งซึ่งมีมูลค่ารวม 2.3 หมื่นล้านบาท งบในการซื้อที่ดินของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 7 พันล้านบาทในปี 2562 และบริษัทยังวางแผนจะเปิดโครงการใหม่อีกจำนวน 19 โครงการซึ่งเป็นโครงการแนวราบเท่านั้นอีกด้วย โครงการดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 3 หมื่นล้านบาทและจะเป็นมูลค่าการเปิดโครงการสูงสุดนับตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทยังได้ตั้งงบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าอีกจำนวน 3 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี

2562-2565 อีกด้วยเช่นกัน

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็น 49% ในช่วงปี 2562-2565 จาก 47% อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับ 23% ในปี 2562 เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้จากการขายกิจการของโรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท 55 ออกไปในช่วงปลายปี 2562 นี้ อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินในช่วงปี 2563-2565 คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ระดับ 17%-19% เนื่องจากภาระหนี้จะเพิ่มเร็วกว่ากำไร และคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายจะเพิ่มขึ้นแต่จะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 5 เท่า ทั้งนี้ ภาระหนี้ของบริษัทอาจต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ได้หากบริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าหรือเลื่อนแผนการลงทุนออกไป

สภาพคล่องที่เพียงพอซึ่งเสริมด้วยความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอ โดย ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 4.8 พันล้านบาทและยังมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 4.4 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งยังคงคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 9 พันล้านบาทถึง 1 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจะมีจำนวน 1.7 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 1.5 หมื่นล้านบาทและเงินกู้จากสถาบันการเงินที่ต้องชำระอีกจำนวน 2 พันล้านบาท โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ อย่างไรก็ตาม บริษัทวางแผนจะใช้วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นเงินสำรองสำหรับจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นทั้งหมด นอกจากนี้ ความสามารถในการเข้าถึงตลาดทุนและการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ สภาพคล่องสูงจำนวนมากยังช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของบริษัทในกรณีที่เป็นได้อีกด้วย

ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2562 บริษัทถือหุ้นในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 4 แห่งซึ่งประกอบด้วย บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชั่นโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ 3.4 พันล้านบาทต่อปีในปี 2561 และมูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทรวมดังกล่าว ณ เดือนมิถุนายน 2562 อยู่ที่ 8.53 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 1.7 เท่าของภาระหนี้คงค้างของบริษัท ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็มีความเห็นว่ามูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวยังช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า โดยเงื่อนไขทางการเงินหลักของหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนไม่เกินกว่า 1.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2562 อัตราส่วนดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงิน โดยอยู่ที่ 0.89 เท่า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- รายได้จากการดำเนินงานจะอยู่ในช่วง 3.2-3.7 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2565
- อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ประมาณ 32%-34% และอัตรากำไรจากการดำเนินงานจะอยู่ที่ 22%-24%
- งบในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 7 พันล้านบาทในปี 2562 และ 6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565
- เงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ 1.1 พันล้านบาทในปี 2562 ที่ 2.3 พันล้านบาทในปี 2563 ที่ 4.4 พันล้านบาทในปี 2564 และที่ 2.3 พันล้านบาทในปี 2565
- จะขายกิจการโรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท 55 ในช่วงปลายปี 2562 และจะขายอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกา 1 แห่งในปี 2563

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทควรระวังอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่องในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับ

เครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแตกต่างไปจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	14,862	34,683	35,265	30,340	26,571
กำไรจากการดำเนินงาน	3,620	9,100	8,298	7,532	6,193
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	5,157	14,057	13,558	12,061	11,280
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	5,578	14,057	13,213	11,485	10,135
เงินทุนจากการดำเนินงาน	4,254	10,850	9,852	8,455	7,081
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	758	1,499	1,471	1,458	1,452
เงินลงทุน	494	4,381	5,815	10,081	3,320
สินทรัพย์รวม	111,192	111,481	109,492	101,506	98,070
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	48,932	46,403	46,284	42,679	34,077
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	51,325	50,752	50,809	47,952	46,895
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	24.36	26.24	23.53	24.83	23.31
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	11.07 *	13.58	13.85	13.08	13.19
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.36	9.38	8.98	7.88	6.98
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.19 *	3.30	3.50	3.72	3.36
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	17.95 *	23.38	21.29	19.81	20.78
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	48.81	47.76	47.67	47.09	42.08

* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH19OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562	A+
LH19OB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,250 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2562	A+
LH204A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A+
LH204B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A+
LH20OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A+
LH20OB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2563	A+
LH215A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A+
LH21OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A+
LH224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A+
LH22OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้นๆ หรือของบริษัทเหล่านั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่น ๆ 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