

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 180/2563

29 ตุลาคม 2563

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด : 01/10/63

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:

อวยพร วชิรกาญจนการณ
aupyorn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทที่ระดับ "A+" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" โดยอันดับเครดิตสะท้อนความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนแบรนด์ที่แข็งแกร่งในสินค้าที่หลากหลาย รายได้ที่มีเสถียรภาพจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และภาระหนี้เงินกู้ที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการที่บริษัทมีหลักทรัพย์สภาพคล่องอยู่ในระดับสูง และความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบในเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อธุรกิจโรงแรมและค้าปลีกและสร้างความกดดันต่อเศรษฐกิจภายในประเทศและความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางให้มีมากขึ้นอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีสถานะที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเป็นบริษัทชั้นนำ 1 ใน 3 รายแรกในแง่ของรายได้ บริษัทยังมีการลงทุนในธุรกิจโรงแรม อพาร์ทเมนท์ และธุรกิจค้าปลีกอีกด้วย อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายยังคงมีสัดส่วนที่ประมาณ 80%-90% ของรายได้ทั้งหมด อีกทั้ง บริษัทยังมีพอร์ตการลงทุนจำนวนมากในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทมีฐานรายได้อยู่ในช่วง 3-3.5 หมื่นล้านบาทตั้งแต่ปี 2559 อีกทั้งยังมีอัตรากำไรที่ดีเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ 1.3-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยที่มากกว่า 40% ของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายมาจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนของบริษัทและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเข้ากองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust -- REIT) หรือขายให้บุคคลภายนอก บริษัทมีอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (อัตรากำไร) อยู่ที่ระดับ 37%-44% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาในขณะที่อัตรากำไรเฉลี่ยของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ นั้นอยู่ระหว่าง 20%-25%

จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทริสเรทติ้งจึงประมาณการรายได้ของบริษัทอยู่ที่ประมาณ 2.8 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 3.2-3.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 ทริสเรทติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอาจลดลงจากฐานรายได้ที่ลดลงและการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็ยังเชื่อว่าบริษัทจะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้และจะรักษาอัตรากำไรให้อยู่ที่ระดับประมาณ 36%-39% เอาไว้ได้ในช่วงปี 2563-2565

สินค้าที่มีความหลากหลายภายใต้แบรนด์ที่มีชื่อเสียง

ผลงานที่เป็นที่ยอมรับของบริษัทได้รับแรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง บริษัทสามารถสร้างยอดขายอย่างสม่ำเสมอที่ระดับ 2.4-2.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดยยอดขายในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ทรงตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อยู่ที่ 1.34 หมื่นล้านบาท ท่ามกลางการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทั้งนี้ ยอดขายและรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทค่อนข้างแข็งแกร่งโดยอยู่ที่ระดับประมาณ 1.8-2.1 หมื่นล้านบาทต่อปี ส่วนโครงการทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ระดับประมาณ 2-3 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่ยอดขายและรายได้

จากคอนโดมิเนียมจะแตกต่างกันไปในแต่ละปีซึ่งขึ้นอยู่กับเปิดโครงการใหม่และกำหนดการในการโอนห้องชุดในโครงการ ทั้งนี้ สิ้นค้าของบริษัทได้รับการยอมรับจากลูกค้าเป็นอย่างมากในแง่ของคุณภาพสินค้าและบริการหลังการขาย

สินค้าบ้านเดี่ยวของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่ลูกค้าระดับล่างถึงระดับบนในราคาขายต่อ หลังตั้งแต่ 3 ล้านบาทจนถึงมากกว่า 25 ล้านบาท โดยแบรนด์ "มัทนา" "นันทวัน" และ "ลดาวัลย์" ซึ่งมีราคาขายต่อหลังมากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปเป็นส่วนหลักของยอดขายบ้านเดี่ยวของบริษัทในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัทมีสินค้าทาวน์เฮ้าส์ที่ครอบคลุมลูกค้าในทุกๆระดับราคา แต่บริษัทให้ความสำคัญกับทาวน์เฮ้าส์ที่ราคากระหว่าง 2-4 ล้านบาทต่อหลังในแบรนด์ "อินดี" และ "วิลเลจโอ" เป็นหลัก ส่วนสินค้าคอนโดมิเนียมของบริษัทก็ครอบคลุมตั้งแต่ระดับล่างถึงระดับบนในราคาขายตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 300,000 บาทต่อตารางเมตร (ตร.ม.) โดยบริษัทเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับบนที่ราคามากกว่า 8 ล้านบาทต่อยูนิทในแบรนด์ "เดอะ รุม" และ "เดอะ บางกอก" เป็นหลัก

ณ เดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาประมาณ 77 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายโดยรวม 5.7 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนถึง 80% ของมูลค่าเหลือขาย ส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรวมการรับรู้รายได้มูลค่า 9.3 พันล้านบาทซึ่งคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปี 2563 จนถึงปี 2565

อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าได้รับผลกระทบอย่างมากจากโรคโควิด 19

พอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในปัจจุบันของบริษัทประกอบด้วยโรงแรม 5 แห่งภายใต้แบรนด์ "แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์" รวมทั้งศูนย์การค้าอีก 1 แห่ง และอพาร์ทเมนท์ให้เช่าอีก 4 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา ในช่วงปี 2561-2562 อัตราการเช่าของโรงแรมแต่ละแห่งอยู่ที่ระดับสูงกว่า 80% โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) อยู่ที่ 2,600-3,300 บาทต่อคืน ส่วนผลการดำเนินงานของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าทั้ง 4 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกายังคงอยู่ในระดับที่ดี โดยอัตราการเช่าและอัตราราคาไร่ขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นหลังจากการปรับปรุงอพาร์ทเมนท์แล้วเสร็จ ขณะที่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 อัตราการเช่าและรายได้เฉลี่ยต่อห้องของธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการระบาดของโรคโควิด 19 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในไตรมาสที่ 2 ในปี 2563 โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทสร้างรายได้เพียง 1.3 พันล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ลดลง 46% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

นอกจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันแล้ว บริษัทยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 บนถนนพระราม 3 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและสร้างรายได้ให้แก่บริษัทในช่วงปลายปี 2564 อีกด้วย จากผลกระทบจากโรคโควิด 19 ทริสเรตติ้งประมาณการว่าบริษัทจะมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าอยู่ที่ 1.8 พันล้านบาทในปี 2563 ลดลง 62% จากปีก่อน และจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 4 พันล้านบาทในปี 2564 และ 5 พันล้านบาทในปี 2565 หลังจากทีศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 บนถนนพระราม 3 เริ่มเปิดให้บริการ

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้สม่ำเสมอแล้วจากนั้นจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง เมื่ออสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นมีผลการดำเนินงานในระดับที่น่าพอใจ ซึ่งกลยุทธ์ดังกล่าวช่วยให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ รวมทั้งรับรู้กำไรได้เร็วขึ้นและลดภาระหนี้ได้ ซึ่งบริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประมาณ 1.3-1.4 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

ภาระหนี้ในระดับปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดว่าระดับหนี้สินของบริษัทจะเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากการจ่ายเงินปันผลในระดับสูงตามปกติ รวมถึงจากการขยายธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า บริษัทใช้เงินลงทุนในการซื้อที่ดินประมาณ 4-6 พันล้านบาทต่อปีและเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 2.8-3 หมื่นล้านบาทต่อปี ซึ่งในปีนี้บริษัทตั้งงบในการซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นเป็น 7 พันล้านบาท และบริษัทยังวางแผนจะเปิดโครงการใหม่อีกจำนวน 17 โครงการซึ่งเป็นโครงการแนวราบเท่านั้นอีกด้วย โครงการดังกล่าวมีมูลค่ารวมประมาณ 2.84 หมื่นล้านบาท ลดลงจาก 3.05 หมื่นล้านบาทในปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทยังได้ตั้งงบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าอีกจำนวน 1 หมื่นล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้าด้วย

ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ในช่วง 47%-49% ในช่วงปี 2563-2565 จากระดับ 47% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้นจาก 16% ในปี 2563 ไปอยู่ที่ระดับ 19%-24% ในช่วงปี 2564-2565 และคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะเพิ่มขึ้นแต่ น่าจะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 5 เท่า ทั้งนี้ ภาระหนี้ของบริษัทอาจต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ได้หากบริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าหรือเลื่อนแผนการลงทุนออกไป

สภาพคล่องที่เพียงพอซึ่งเสริมด้วยความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 4.3 พันล้านบาทและยังมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 1.76 หมื่นล้านบาท ทริสเรตติ้งยังคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 8-9 พันล้านบาท ในขณะที่ภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้ามีจำนวน 1.93 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 1.3 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 5.2 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมโครงการอีกจำนวน 1.1 พันล้านบาท โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ อย่างไรก็ตาม บริษัทวางแผนจะใช้วงเงินกู้ที่ยัง

ไม่ได้เปิดใช้เงินสำรองสำหรับชำระหนี้ระยะสั้นทั้งหมด นอกจากนี้ ความสามารถในการเข้าถึงตลาดทุนและการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ สภาพคล่องสูงจำนวนมากยังช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของบริษัทในกรณีที่เกิดข้อจำกัดด้วย

ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทถือหุ้นในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 4 แห่งซึ่งประกอบด้วย บริษัท โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ 3.4 พันล้านบาทต่อปีในปี 2562 และมีเงินปันผลรับอีกจำนวน 2.5 พันล้านบาท มูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทรวมดังกล่าว ณ เดือนมิถุนายน 2563 อยู่ที่ 7.2 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 1.2 เท่าของภาระหนี้คงค้างของบริษัท ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวเพิ่มขึ้นอยู่กับสภาวะการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็มีความเห็นว่ามูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวยังช่วยสนับสนุนความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทได้

ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า โดยเงื่อนไขทางการเงินหลักของหุ้นกู่กำหนดให้บริษัทต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อหุ้นไม่ให้เกินกว่า 1.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2563 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.05 เท่า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2565 ดังนี้

- รายได้จากการดำเนินงานจะอยู่ในช่วง 2.8-3.4 หมื่นล้านบาทต่อปี
- อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ประมาณ 31%-32% และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ อยู่ที่ 36%-39%
- งบในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 3-5 พันล้านบาทต่อปีใน 3 ช่วงปีข้างหน้า
- เงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ 1.5 พันล้านบาทในปี 2563 ที่ 5.5 พันล้านบาทในปี 2564 และที่ 2.4 พันล้านบาทในปี 2565
- บริษัทขายอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกา 1 แห่งในปี 2563

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่เข้มแข็ง รวมถึงจะรักษาระดับยอดขายที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง อีกทั้งจะรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ต่อไป ทั้งนี้ บริษัทควรจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จะอยู่ในระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่องในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทลดลงจากระดับปัจจุบัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	13,855	30,583	34,694	35,265	30,340
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	4,271	13,267	13,788	13,558	12,061
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	5,338	13,634	13,788	13,213	11,485
เงินทุนจากการดำเนินงาน	4,232	10,343	10,581	9,852	8,455
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	754	1,572	1,499	1,471	1,458
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	56,828	54,711	49,580	50,706	52,142
สินทรัพย์รวม	119,361	113,139	111,481	109,492	101,506
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	57,741	48,881	46,403	46,284	42,679
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	48,953	53,183	50,752	50,809	47,952
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	38.53	44.58	39.74	37.47	37.85
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	11.47 **	12.54	13.32	13.85	13.08
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.08	8.67	9.20	8.98	7.88
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.31 **	3.59	3.37	3.50	3.72
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	17.87 **	21.16	22.80	21.29	19.81
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	54.12	47.89	47.76	47.67	47.09

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
LH215A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A+
LH210A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2564	A+
LH224A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 6,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A+
LH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A+
LH220A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 7,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2565	A+
LH235A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
LH230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง 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