

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 07/09/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ 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 วชิรกาญจนารณ์
auepom@trisrating.com

หัตถยานี ทิทัศปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย การฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า มีแหล่งรายได้ที่มีความหลากหลาย ตลอดจนภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงจากความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value หรือ LTV) ที่เข้มงวดมากขึ้นในปีนี้อีกทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีแบรนด์ที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดบ้านจัดสรร รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทอยู่ในช่วง 2.5-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และเป็น 1 ใน 5 อันดับแรกของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งทริสเรตติ้งมองว่าแบรนด์ที่แข็งแกร่งของบริษัทในแง่คุณภาพสินค้าและบริการหลังการขายนั้นช่วยหนุนยอดขายของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ลดลง 37% มาอยู่ที่ 1.43 หมื่นล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ท่ามกลางอัตราการปฏิเสธการขอสินเชื่อจําานของธนาคารที่สูงขึ้นและจำนวนโครงการใหม่ที่เปิดตัวในช่วงเวลานี้ลดลง ซึ่งบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่เพียง 9 โครงการ มูลค่าประมาณ 1.38 หมื่นล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 โดยบริษัทวางแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 3 หมื่นล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 ซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท ดังนั้น คาดว่ารายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยจะดีขึ้นและอยู่ที่ประมาณ 2.2-2.7 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 โดยรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 90% ของยอดขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ณ เดือนกันยายน 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาจำนวน 74 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายโดยรวม 5.6 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 87% ของมูลค่าเหลือขาย ส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 3.6 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 ซึ่งคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ตลอดช่วงที่เหลือของปี 2566

ผลการดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง

การฟื้นตัวที่แข็งแกร่งของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าช่วยรักษาผลการดำเนินงานของบริษัทในปีนี้ โดยรายได้ค่าเช่าและบริการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งเป็น 4.8 พันล้านบาทในปี 2565 และ 5.7 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 จากระดับต่ำสุดที่ 1.8 พันล้านบาทในปี

2564 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate -- OR) และอัตราค่าเช่าของโรงแรมและศูนย์การค้าปรับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 โดยรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (Revenue Per Available Room -- RevPAR) ของโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็น 3,000-4,500 บาทต่อคืน ซึ่งสูงกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด 19 ที่ระดับ 2,500-3,000 บาทต่อคืน ในขณะที่รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าอยู่ที่ 0.7 พันล้านบาทในปี 2565 และ 1.1 พันล้านบาทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 โดยระดับ OR และอัตราค่าเช่ากลับมาเท่ากับช่วงก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด 19 แล้ว

จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ทริสเรตติ้งจึงประมาณการรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทอยู่ที่ 6.8 พันล้านบาทในปี 2566 แล้วจะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 7.3-7.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 โดยรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นนั้นมาจากการเปิดให้บริการเต็มปีของโรงแรม “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา” ซึ่งเปิดดำเนินการตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 และศูนย์การค้า “เทอร์มินอล 21 พระราม 3” ที่เปิดให้บริการตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565 นอกจากนี้ บริษัทยังมีโรงแรมใหม่อีก 3 แห่งในแผนงาน ได้แก่ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุรวงศ์” ซึ่งมีกำหนดเปิดในเดือนพฤศจิกายน 2566 “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี” เปิดช่วงกลางปี 2568 และ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 2” เปิดในปี 2570 อีกทั้ง ด้วยทำเลที่ตั้งที่เยี่ยม ทริสเรตติ้งจึงคาดว่าโรงแรมใหม่เหล่านี้จะมีราคาห้องพักสูงในขณะที่ยังรักษาระดับการเข้าพักไว้ในระดับสูงด้วยเช่นกัน

เช่นเดียวกับกลยุทธ์สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในประเทศไทย บริษัทยังมีการลงทุนในอพาร์ทเมนท์ให้เช่าอีก 3 แห่งและโรงแรม 1 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งรายได้จากอพาร์ทเมนท์ให้เช่าและโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกาคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 0.9-1.0 พันล้านบาทต่อปีโดยมี OR ประมาณ 80%-90% บริษัทมีนโยบายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าแล้วปรับปรุงเพิ่มอัตราการเช่า จากนั้นจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust -- REIT) หรือขายให้นักลงทุน ซึ่งกลยุทธ์ดังกล่าวช่วยให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ รวมทั้งรับรู้กำไรได้เร็วขึ้น บริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประมาณ 1.3-2.4 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2558-2562 ท่ามกลางการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 บริษัทไม่ได้ขายทรัพย์สินใด ๆ ในช่วงปี 2563-2565 อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนขายโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา” และ “แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา” ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล (LHHOTEL) ในเดือนพฤศจิกายน 2566 โดยมีมูลค่ารวม 9.4 พันล้านบาท

มีแหล่งรายได้หลากหลายช่วยพยุงผลกำไรในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ

ทริสเรตติ้งมองว่า บริษัทมีแหล่งรายได้ที่หลากหลาย ซึ่งมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย รายได้จากค่าเช่าและบริการ และเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุน แม้จะเผชิญกับยากลำบากในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและเงินปันผลจากบริษัทในเครือที่ลดลงท่ามกลางความท้าทายที่เกิดจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 แต่บริษัทก็ยังคงมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ระดับสูงกว่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปี ความยืดหยุ่นนี้มาจากการเติบโตที่แข็งแกร่งของยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งชดเชยการชะลอตัวของธุรกิจโรงแรม ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 ธุรกิจโรงแรมมีผลประกอบการที่แข็งแกร่ง ก็ช่วยชดเชยยอดขายที่อยู่อาศัยที่อ่อนแอชั่วคราวได้เช่นกัน โดยเฉลี่ย EBITDA ของบริษัทประกอบด้วย 50% จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 35% จากรายได้ค่าเช่าและกำไรจากการขายสินทรัพย์ และ 15% จากเงินปันผลที่ได้รับจากการลงทุน

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทถือหุ้นในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จำนวน 4 แห่งซึ่งประกอบด้วย บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (HMPRO) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (QH) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (LHFG) และ บริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (Q-CON) บริษัทจึงมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 2.5-3.4 พันล้านบาทต่อปี ขณะเดียวกันก็ยังมีเงินปันผลรับอีกประมาณ 2.0-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ EBITDA Margin ของบริษัทสูงกว่า 30% ซึ่งสูงกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรตติ้ง ในอนาคต EBITDA Margin ของบริษัทคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นต่อไปจากการที่บริษัทมีแผนจะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 1-2 แห่งต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนคาดว่าจะอยู่ต่ำกว่า 50% หลังจากการขายโรงแรม 2 แห่งออกไป

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีภาระหนี้ในระดับค่อนข้างสูง การซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ประกอบกับความล่าช้าในการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 58.6% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ของทริสเรตติ้งที่ประมาณ 50% รวมถึงอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทก็ลดลงจากระดับมากกว่า 20% ในปี 2562 เหลือเพียง 11% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นและแผนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะช่วยลดภาระหนี้ของบริษัทในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานทริสเรตติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 50% ภายในสิ้นปี 2566 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นและทรงตัวอยู่ที่ประมาณ 18%-20% ในปี 2566-2568 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะอยู่ที่ระดับไม่เกิน 5 เท่า ภายใต้สมมติฐานว่าบริษัทตั้งงบในการซื้อที่ดินประมาณ 5 พันล้านบาทต่อปีและวางแผนจะเปิดโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 4.35 หมื่นล้านบาทในปีนี้ และประมาณ 2.5-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 งบลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าคาดว่าจะอยู่ที่ 3.7 พันล้านบาทในปี 2566 5.9 พันล้านบาทในปี 2567 และอีกประมาณ 3.5 พันล้านบาทในปี 2568

บริษัทอยู่ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินที่สำคัญของหุ้นกู้ที่กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนไม่เกินกว่า 1.5 เท่า อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.3 เท่า ณ เดือนกันยายน 2566 ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะบริหารจัดการอัตราส่วนทางการเงินอย่างรอบคอบเพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวม ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 อยู่ที่ระดับ 40%

สภาพคล่องที่เพียงพอเสริมด้วยความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 3.2 พันล้านบาทและยังมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 6.8 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งยังคงคาดว่ากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 0.9-1.0 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้ามีจำนวน 2.28 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 1.0 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 9.2 พันล้านบาท เงินกู้ยืมโครงการจำนวน 2.7 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.9 พันล้านบาท โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระ อีกทั้ง บริษัทจะมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นแหล่งเงินสำรองสำหรับจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นทั้งหมด

นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทในบริษัทร่วมทั้ง 4 บริษัท (HMPRO QH LHFG และ Q-CON) จะช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินของบริษัท ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2566 มูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทร่วมทั้ง 4 บริษัทอยู่ที่ 6.15 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 0.9 เท่าของภาระหนี้คงค้างของบริษัท ทริสเรตติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสถานการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งก็มีความเห็นว่ามูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวยังช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้ หากต้องการ

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2566 รวมมูลค่า 4.35 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 2.85 หมื่นล้านบาท และคอนโดมิเนียมมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท โดยในอนาคตบริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 2.5-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปี
- รายได้รวมจะอยู่ที่ 2.8 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และเพิ่มเป็น 3.4-3.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568
- อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมจะอยู่ที่ประมาณ 31%-33% และ EBITDA Margin อยู่ที่ 38%-44%
- งบในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 5 พันล้านบาทต่อปีใน 3 ช่วงปีข้างหน้า
- เงินลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าคาดว่าจะอยู่ที่ 3.7 พันล้านบาทในปี 2566 5.9 พันล้านบาทในปี 2567 และ 3.5 พันล้านบาทในปี 2568
- บริษัทวางแผนจะขายโรงแรม 2 แห่งในปี 2566

แนวโน้มอันดับเครดิต

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

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

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

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	20,456	36,319	32,905	30,504	30,583
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	6,620	11,540	10,598	9,903	13,267
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	7,701	12,134	11,719	10,848	13,634
เงินทุนจากการดำเนินงาน	6,095	9,155	8,725	7,966	10,682
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,071	1,361	1,512	1,587	1,572
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59,792	53,446	52,706	55,833	54,711
สินทรัพย์รวม	129,511	123,949	125,198	122,571	113,139
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	68,848	58,151	57,889	57,629	48,881
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	48,624	52,285	50,646	50,601	53,183
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	37.65	33.41	35.61	35.56	44.58
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.78 **	9.85	9.02	8.89	12.54
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	7.19	8.92	7.75	6.84	8.67
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.91 **	4.79	4.94	5.31	3.59
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	10.94 **	15.74	15.07	13.82	21.85
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	58.61	52.66	53.34	53.25	47.89

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

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:	
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+
LH250B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A+
LH250C: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 900 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A+
LH264A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,300 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A+
LH265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,200 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A+
LH260A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	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 ทริส เรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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