

# บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 196/2564

29 ตุลาคม 2564

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด : 27/09/64

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 วชรภิญญาจนารักษ์  
auiyorn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล  
jutamas@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐมณี  
hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ  
tulyawatc@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนความเป็นผู้นำของบริษัทในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย แหล่งรายได้ที่มีความหลากหลาย ตลอดจนภาวะหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง นอกจากนี้ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคำนึงถึงความยืดหยุ่นทางการเงินจากการที่บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์มูลค่าสูง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่อธุรกิจโรงแรมและค้าปลีก รวมถึงสร้างความกดดันต่ออุปสงค์คอนโดมิเนียมในระยะสั้นถึงปานกลางให้มีมากขึ้นอีกด้วย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### แบรนต์มีความแข็งแกร่งซึ่งช่วยสนับสนุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทมีสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตลาดบ้านจัดสรร รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทอยู่ในช่วง 2.5-3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และเป็น 1 ใน 5 อันดับแรกของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขณะที่รายได้ในสัปดาห์ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 เพิ่มขึ้นถึง 27% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ 1.6 หมื่นล้านบาทท่ามกลางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคโควิด 19 ซึ่งทริสเรทติ้งมองว่าแบรนต์ที่แข็งแกร่งของบริษัทในแง่คุณภาพสินค้าและบริการหลังการขายนั้น ช่วยหนุนยอดขายของบริษัทได้ ถึงแม้ว่าตลาดจะอยู่ในช่วงที่ซบเซาก็ตาม

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ 2.9-3.1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 โดยเป็นรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรมากกว่า 80% ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนาประมาณ 77 โครงการซึ่งมีมูลค่าเหลือขายโดยรวม 5.2 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) โครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 80% ของมูลค่าเหลือขาย ส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้มูลค่า 6.5 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 ซึ่งคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปี 2564 จนถึงปี 2565

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคโควิด 19

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคโควิด 19 โดยพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในปัจจุบันของบริษัทประกอบด้วยโรงแรม 5 แห่ง ภายใต้แบรนต์ “แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์” รวมทั้งศูนย์การค้าอีก 1 แห่ง และอพาร์ทเมนท์ให้เช่าอีก 3 แห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทลดลงเหลือเพียง 2.4 พันล้านบาทในปี 2563 และ 0.8 พันล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 เปรียบเทียบกับ 4.9 พันล้านบาทในปี 2562 ซึ่งการลดลงนี้มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอัตราการใช้และค่าเช่าพื้นที่ของโรงแรมและศูนย์การค้า รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (RevPAR) ของโรงแรมลดลงเหลือเพียง 400-900 บาทต่อคืนจากเดิมที่ 2,600-3,300 บาทต่อคืน ในขณะที่รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าอยู่ที่ 519 ล้านบาทในปี 2563 และ 133 ล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 หรือประมาณ 50% และ 25% ตามลำดับ จากรดับรายได้ปกติของบริษัท

จากการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคโควิด 19 ทริสเรทติ้งจึงประมาณการรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทอยู่ที่เพียง 1.6 พันล้านบาทในปี 2564 หรือประมาณ 33% ของ

รายได้ส่วนนี้ในปี 2562 แล้วจึงค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 2.1 พันล้านบาทในปี 2565 และ 3 พันล้านบาทในปี 2566 หลังจากศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 บนถนนพระราม 3 เริ่มเปิดให้บริการ ขณะที่รายได้จากอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาจะอยู่ที่ 600-700 ล้านบาทต่อปีโดยมีอัตราเช่าเฉลี่ยประมาณ 80%-90% อีกทั้ง บริษัทมีแผนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจำนวน 1-2 แห่งในแต่ละปีอีกด้วย บริษัทมีนโยบายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าแล้วปรับปรุงเพิ่มอัตราเช่า จากนั้นจะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust -- REIT) หรือขายให้นักลงทุน ซึ่งกลยุทธ์ดังกล่าวช่วยให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ รวมทั้งรับรู้กำไรได้เร็วขึ้น บริษัทมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประมาณ 1.3-2.4 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2558-2562 อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้แผนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทต้องล่าช้าออกไปเป็นปี 2565

### มีแหล่งรายได้หลากหลายช่วยพยุงผลกำไรในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ

อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ 36%-38% ในช่วงปี 2563 ถึงครึ่งแรกของปี 2564 จากระดับเกินกว่า 40% ในปี 2562 เนื่องจากผลขาดทุนในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมและเงินปันผลที่ต่ำกว่าปกติจากบริษัทในเครือ อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงอยู่ในระดับที่ดีเมื่อเทียบกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน ถึงแม้ว่าธุรกิจโรงแรมจะมีผลขาดทุนแต่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทก็ยังอยู่ที่ 1.1 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และ 6.3 พันล้านบาทในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่ง EBITDA Margin ของบริษัทในช่วง 2 ปีที่ผ่านมายังคงสูงกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรตติ้งซึ่งมี EBITDA Margin อยู่ที่ 20%-25% ในเวลาเดียวกัน โดยที่มากกว่า 35% ของ EBITDA มาจากเงินปันผลรับจากเงินลงทุนของบริษัทและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเข้ากองทรัสต์หรือขายให้บุคคลภายนอก

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทถือหุ้นในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 4 แห่งซึ่งประกอบด้วย บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (HMPRO) บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (QH) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (LHFG) และ บริษัท ควอลิตี้คอนสตรัคชันโปรดักส์ จำกัด (มหาชน) (Q-CON) บริษัทจึงมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 3-3.2 พันล้านบาทต่อปี ขณะเดียวกันก็ยังมีส่วนปันผลรับอีกประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา อีกทั้งบริษัทมีแผนจะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 1-2 แห่งในช่วงปี 2565-2566 และคาดว่าจะมีกำไรจากการขายอยู่ที่ 0.8-1 พันล้านบาทต่อปี ดังนั้น EBITDA Margin ของบริษัทคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นจาก 36% ในปี 2564 ไปเป็น 38%-40% ในช่วงปี 2565-2566

### ภาระหนี้ที่ค่อนข้างสูง

ทริสเรตติ้งมองว่าบริษัทมีภาระหนี้ในระดับค่อนข้างสูง เนื่องจาก EBITDA Margin ที่ลดลงและความล่าช้าในการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ระดับ 53% เพิ่มขึ้นจาก 47% ในปี 2562 รวมถึงอัตราส่วนเงินลงทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทก็ลดลงจากระดับมากกว่า 20% ในปี 2562 เหลือเพียง 14% ในปี 2563 ทว่า เงื่อนไขทางการเงินหลักของหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนไม่เกินกว่า 1.5 เท่า อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.96 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2564 ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการเงินของหุ้นกู้ต่อไปได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

ผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นและแผนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าจะช่วยลดภาระหนี้ของบริษัทในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทริสเรตติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะลดลงต่ำกว่า 50% ในปี 2565 อัตราส่วนเงินลงทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นจาก 16% ในปี 2564 ไปอยู่ที่ประมาณ 21%-24% ในปี 2565-2566 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะอยู่ที่ระดับไม่เกิน 5 เท่าเมื่อพิจารณาจากบริษัทตั้งงบในการซื้อที่ดินประมาณ 7 พันล้านบาทต่อปีและวางแผนจะเปิดโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 2 หมื่นล้านบาทในปีนี้ และประมาณ 2.5-3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566 นอกจากนี้ บงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าคาดว่าจะอยู่ที่ 4.5 พันล้านบาทในปี 2564 และอีกประมาณ 2.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2565-2566

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ เดือนมิถุนายน 2564 อยู่ที่จำนวน 6.18 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 2.6 หมื่นล้านบาทตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรตติ้ง ซึ่งหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนนั้นเป็นหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและของบริษัทย่อยและคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทที่ระดับ 42% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ระดับ 50% ดังนั้น ทริสเรตติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่มีความด้อยสิทธิที่เจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

### สภาพคล่องที่เพียงพอซึ่งเสริมด้วยความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีเงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 1.34 หมื่นล้านบาทและยังมีวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 1.12 หมื่นล้านบาท ทริสเรตติ้งยังคาดว่าจะกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 0.9-1 หมื่นล้านบาท ในขณะที่ภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้ามีจำนวน 2.43 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระจำนวน 1.4 หมื่นล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 6.9 พันล้านบาท เงินกู้ยืมโครงการจำนวน 2.6 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าอีกจำนวน 0.8 พันล้านบาท โดยปกติแล้วบริษัทจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

ชำระ อย่างไรก็ตาม บริษัทวางแผนจะใช้วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นแหล่งเงินสำรองสำหรับจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นทั้งหมด นอกจากนี้ความสามารถในการเข้าถึงตลาดทุนและการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์สภาพคล่องสูงจำนวนมากยังช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของบริษัทในกรณีที่ต้องใช้ได้ด้วย

ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 มูลค่าตลาดของเงินลงทุนในบริษัทรวมทั้ง 4 บริษัท (HMPRO QH LHFG และ Q-CON) อยู่ที่ 7.1 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 1.03 เท่าของภาระหนี้คงค้างของบริษัท ทริสเรทติ้งมองว่ามูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทจดทะเบียนดังกล่าวนั้นขึ้นอยู่กับสภาพการณ์และความผันผวนของตลาด อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งก็มีความเห็นว่ามูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวยังช่วยสนับสนุนความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของบริษัทได้

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2564-2566 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2564 รวมมูลค่า 2.1 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 2 หมื่นล้านบาทและคอนโดมิเนียมมูลค่า 1 พันล้านบาท โดยในอนาคตบริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 2.5-3 หมื่นล้านบาทต่อปี
- รายได้รวมจะอยู่ในช่วง 3.1-3.4 หมื่นล้านบาทต่อปี
- อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมจะอยู่ที่ประมาณ 32%-33% และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ต่ออยู่ที่ 36%-40%
- งบในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 4-5 พันล้านบาทต่อปีใน 3 ช่วงปีข้างหน้า
- เงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ 4.5 พันล้านบาทในปี 2564 และ 2.8 พันล้านบาทต่อปีในปี 2565 และ 2566
- บริษัทขายอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในประเทศสหรัฐอเมริกาในปี 2565 และปี 2566

### แนวโน้มอันดับเครดิต

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

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากโครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 3 เท่าอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ผลการดำเนินงานยังคงแข็งแกร่งเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทลดลงจากระดับปัจจุบัน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	16,682	30,460	30,583	34,694	35,265
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	5,612	9,903	13,267	13,788	13,558
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	6,318	10,848	13,634	13,788	13,213
เงินทุนจากการดำเนินงาน	4,970	8,046	10,343	10,581	9,852
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	738	1,587	1,572	1,499	1,471
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	55,840	55,833	54,711	49,580	50,706
สินทรัพย์รวม	128,238	122,571	113,139	111,481	109,492
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	58,040	57,629	48,881	46,403	46,284
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	50,544	50,601	53,183	50,752	50,809
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	37.88	35.61	44.58	39.74	37.47
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	9.66 **	8.89	12.54	13.32	13.85
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.57	6.84	8.67	9.20	8.98
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.91 **	5.31	3.59	3.37	3.50
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	15.13 **	13.96	21.16	22.80	21.29
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	53.45	53.25	47.89	47.76	47.67

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (LH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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+
LH235B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
LH230A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A+
LH244A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 5,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A+
LH240A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 8,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัท และแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)