

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 42/2565

20 เมษายน 2565

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 30/07/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
18/04/56	A-		Stable
24/11/54	A-		Negative
10/05/53	A-		Stable
02/07/52	A-		Negative
21/07/51	A-		Stable
12/07/47	BBB+		Stable
24/03/47	BBB+		-
23/07/46	BBB		-

ติดต่อ:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารณ์
auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1 พันล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “A-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้ปัจจุบันบางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความหลากหลายของสินค้าของบริษัท ตลอดจนสถานะทางการแข่งขันที่ค่อนข้างแข็งแกร่งในตลาดบ้านจัดสรร รายได้เงินปันผลที่สม่ำเสมอจากการลงทุนในบริษัทโดยรวมถึงภาระหนี้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ ในขณะที่เดียวกัน อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านในระยะปานกลาง ในขณะที่การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยังคงยึดเยื้อกันน่าจะยังคงสร้างแรงกดดันต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัทอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 อ่อนแอกว่าการคาดการณ์ล่าสุดของทริสเรตติ้ง โดยรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 ลดลง 11% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 8.12 พันล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักเนื่องมาจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้และการปิดไซต์ก่อสร้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2564 ในขณะที่รายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่ลดลงนั้นก็ส่งผลให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอ่อนตัวลง ทำให้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทในปี 2564 ลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 33% จากระดับ 34% ในปี 2563

อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะค่อยๆ ฟื้นตัวตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไปจากปัจจัยสนับสนุนที่บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้นที่มีมูลค่าประมาณ 9.5 พันล้านบาทในปีนี้ โดยในไตรมาสแรกของปี 2565 บริษัทได้เปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ที่มีมูลค่า 2.7 พันล้านบาทจำนวน 1 โครงการ บริษัทมียอดขายในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2565 เพิ่มขึ้น 16% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยมาอยู่ที่ระดับ 2 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1-1.1 หมื่นล้านบาทและอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย จะอยู่ในระดับเกินกว่า 30% ในช่วงเวลา 2-3 ปีข้างหน้า

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงดำเนินนโยบายทางการเงินแบบระมัดระวังเช่นเดิม และเนื่องจากบริษัทมีแผนการจะเปิดตัวเฉพาะโครงการแนวราบเท่านั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดการณ์ว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% ในระหว่างปี 2565-2566 ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1.51 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะยาวจำนวน 3.14 พันล้านบาทและหุ้นกู้จำนวน 1.2 หมื่นล้านบาท อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทมีสัดส่วนอยู่

ที่ระดับ 21% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ระดับ 50% ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันของบริษัทไม่มีความเสียเปรียบในด้านลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะมีเพียงพอในระยะ 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องจากเงินสดในมือจำนวน 3.21 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวนประมาณ 4.21 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประมาณ 2 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทุนอีกประมาณ 5.89 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันค้ำประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อใหม่ได้อีกด้วย ในการนี้ บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าที่มีมูลค่า 9.1 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 7.5 พันล้านบาทและเงินกู้ครบกำหนดชำระจำนวน 1.6 พันล้านบาท

ตามข้อกำหนดทางการเงินระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่เพียง 0.5 เท่า ดังนั้น บริษัทจึงไม่คาดว่าจะมีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามเป้าหมายและรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับเทียบเท่ากับปัจจุบัน ทั้งนี้ ในช่วงปี 2565-2566 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทน่าจะอยู่ในช่วง 1-1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีและคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% และ รักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 6 เท่า โดยที่อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ได้นั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 28%-30% ในช่วงปีประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงอ่อนแอลงจากระดับที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้ต่อไปเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในขณะที่สถานะทางการเงินของบริษัทไม่อ่อนแอลงจากระดับปัจจุบัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
QH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
QH22NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
QH243A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
QH246A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 3 ปี	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria