

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 36/2564

11 พฤษภาคม 2564

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 16/02/64

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่ | อันดับ เครดิต | แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรด/ เกรดพินิจ |
|----------|------------------|--|
| 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:

หัทธยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชรกาญจนภรณ์
auiyoporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ "A-" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้ปัจจุบันบางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความหลากหลายของสินค้าและสถานะของบริษัทในตลาดบ้านจัดสรรที่มีความแข็งแกร่งในระดับปานกลาง ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรที่น่าพอใจแม้ว่าจะมีการลดลงในด้านรายได้ ความยืดหยุ่นทางการเงินจากการลงทุนในบริษัทร่วม และระดับภาระหนี้ในช่วงธุรกิจจะลดตัว นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยังคงยืดเยื้อซึ่งอาจสร้างแรงกดดันมากยิ่งขึ้นต่อทั้งธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและธุรกิจโรงแรม

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2563 เป็นไปตามการคาดการณ์ล่าสุดของทริสเรทติ้ง ภายใต้อัตราการดำเนินงานของบริษัทในปี 2563 ลดลง 14% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับ 9.14 พันล้านบาท โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย และผลการดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมที่อ่อนแอในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทก็อ่อนตัวลงเช่นเดียวกัน จากอัตรากำไรที่ลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยและผลการดำเนินงานขาดทุนของธุรกิจโรงแรม ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 ลดลงมาอยู่ที่ 31% เมื่อเทียบกับ 34% ในปี 2562 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลงและส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่บริษัทได้รับช่วยลดผลกระทบจากอัตราการทำกำไรที่ลดลง อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในปี 2563 อยู่ที่ 34% ลดลงเล็กน้อยจาก 35.5% ในปี 2562

อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งมองว่าผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงยืดเยื้อจะทำให้กำลังซื้ออ่อนตัวลงและสร้างแรงกดดันมากยิ่งขึ้นต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ทริสเรทติ้งคาดการณ์ว่าการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะรุนแรงขึ้น ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องปรับปรุงสินค้าและกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ยังคงสถานะการแข่งขันได้ ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 9 พันล้านบาท ถึง 1 หมื่นล้านบาทต่อปี ในขณะที่อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะมากกว่า 30% ในช่วงเวลา 2-3 ปีข้างหน้า

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะคงภาระหนี้ในระดับปัจจุบันต่อไปอีกในระยะสั้นถึงปานกลาง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ระดับ 37% เนื่องจากบริษัทมีแผนเปิดตัวเฉพาะโครงการแนวราบซึ่งต้องการเงินทุนน้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง จึงทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% ในระหว่างปี 2564-2565 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัทต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.6 เท่า ซึ่งทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะไม่มีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทเพียงพอไปอีก 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้ามูลค่า 3.6 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไ้ก่อนจำนวน 1.6 พันล้านบาท ตัวแลกเงินจำนวน 1

พันธบัตร และเงินกู้ระยะยาวจำนวน 1 พันล้านบาท บริษัทได้ชำระหุ้นกู้จำนวน 600 ล้านบาทที่ครบกำหนดในเดือนเมษายน 2564 แล้วด้วยเงินสดภายใน ในการนี้ บริษัทตั้งใจจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้ชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนที่เหลือและชำระตัวแลกเงินบางส่วน ในขณะเดียวกัน บริษัทจะต่ออายุตัวแลกเงินส่วนที่เหลือและ/หรือชำระด้วยเงินสดภายใน บริษัทมีแหล่งสภาพคล่อง ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 จากเงินสดในมือจำนวน 3.11 พันล้านบาทและวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวนประมาณ 4.21 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประมาณ 2.38 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าหุ้นอีกประมาณ 2.68 หมื่นล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับการขอเงินสินเชื่อใหม่ได้

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามเป้าหมาย โดยในช่วงปี 2564-2565 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทน่าจะอยู่ในช่วง 1 ถึง 1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีและบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 6 เท่าในระหว่างปี 2564-2565 รวมทั้งบริษัทจะรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้อยู่ในระดับเกินกว่า 30% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ด้วยเช่นกัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่คาดไว้ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่สูงเกินกว่าระดับ 60% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสูงเกินกว่า 6 เท่าเป็นเวลานาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถปรับเพิ่มผลการดำเนินงานได้อย่างมีนัยสำคัญในขณะที่สถานะทางการเงินของบริษัทไม่อ่อนแอลงจากระดับปัจจุบัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

| | |
|--|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร: | A- |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้: | |
| QH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565 | A- |
| QH22NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565 | A- |
| QH243A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2567 | A- |
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 3 ปี | 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 ใช้อัดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่งๆ หรือของบริษัทหนึ่งๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใด ๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria