

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 117/2565

17 พฤศจิกายน 2565

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 26/07/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพินิจ
26/07/65	A-	Negative	
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:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bandit@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาทและได้ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “A-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดได้ถอนเดือนพฤศจิกายน 2565 บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่ถดถอยลงตลอดจนสถานะทางการเงินการตลาดของบริษัทในกลุ่มธุรกิจบ้านจัดสรรที่อ่อนแอลง ในขณะเดียวกัน อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความหลากหลายของสินค้า ตลอดจนรายได้เงินปันผลที่สม่ำเสมอจากการลงทุนในบริษัทร่วม และการบริหารการเงินที่ระมัดระวังของบริษัท นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรตติ้งเกี่ยวกับระดับหนี้ครัวเรือนที่ค่อนข้างสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจกระทบต่อกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางในขณะเดียวกันก็เพิ่มภาระต้นทุนในการพัฒนาโครงการและต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการให้สูงมากขึ้นอีกด้วย

รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 อยู่ที่ระดับ 6.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 17% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนและเป็นไปตามประมาณการของทริสเรตติ้ง ซึ่งสาเหตุหลักเนื่องมาจากการเติบโตของยอดขายที่อยู่อาศัยและการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทสูงกว่าการคาดการณ์ของทริสเรตติ้ง อันเนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทที่เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลทำให้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 อยู่ที่ระดับ 2.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็น 90% ของเป้าหมายทั้งปีที่คาดการณ์โดยทริสเรตติ้ง

ณ เดือนกันยายน 2565 บริษัทมีโครงการทั้งสิ้นจำนวน 70 แห่งซึ่งประกอบด้วยโครงการแนวราบ 56 แห่งและคอนโดมิเนียม 14 แห่ง โดยมูลค่าเหลือขายของที่อยู่อาศัยในโครงการเหล่านี้ (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4.02 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วน 71% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดและส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่อาศัย ในขณะที่มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 1.1 พันล้านบาท

ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงดำเนินนโยบายทางการเงินแบบระมัดระวังต่อไป และเนื่องจากบริษัทมีแผนการจะเปิดตัวเฉพาะโครงการแนวราบเท่านั้น ทริสเรตติ้งจึงคาดการณ์ว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 35% ต่อไปได้ในระยะ 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2565 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 29% บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1.29 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 9.5 พันล้านบาทและเงินกู้ระยะยาวจำนวน 3.4 พันล้านบาท ทั้งนี้ ประมาณ 1.9 พันล้านบาทของหนี้สินรวมของบริษัทเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อน ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมของบริษัทจึงมีสัดส่วนอยู่ที่ระดับ 15%

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะมีเพียงพอในระยะ 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องจากเงินสดในมือจำนวน 2.9 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากรถาการที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวนประมาณ 4.2 พันล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2 พันล้านบาทต่อปี นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทุนอีกประมาณ 5.4 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อใหม่ได้อีกด้วย ในการนี้ บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าที่มีมูลค่า 6 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4 พันล้านบาทและเงินกู้ที่ครบกำหนดชำระอีกจำนวน 2 พันล้านบาท

ตามข้อกำหนดทางการเงินระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนกันยายน 2565 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่เพียง 0.4 เท่า ดังนั้น บริษัทจึงไม่น่าจะมีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงรายได้และกำไรของบริษัทที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงสถานะทางการเงินที่ตลาดในธุรกิจบ้านจัดสรรที่อ่อนแอลง ทั้งนี้ ท่ามกลางแรงกดดันทางเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานของบริษัทอาจลดลงมากยิ่งขึ้นจากระดับในปัจจุบัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

ทริสเรทติ้งอาจปรับแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทกลับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจนทำให้รายได้อยู่ในระดับเกินกว่า 1 หมื่นล้านบาทและ EBITDA อยู่ในระดับเกินกว่า 3 พันล้านบาทอย่างยั่งยืน ในขณะเดียวกัน สถานะทางการเงินของบริษัทก็ไม่ควรถดถอยลงไปจากระดับในปัจจุบันด้วย ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงาน และ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทแย่งลงกว่าสมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญจนทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับเกินกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA สูงเกินกว่า 5 เท่าอย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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-
QH255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 3 ปี	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

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 หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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