

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 12/2567

15 กุมภาพันธ์ 2567

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/07/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิสัย
31/07/66	A-	Stable
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:

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา

bundit@trisrating.com

จตุมาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2.5 พันล้านบาทและไถ่ถอนภายใน 3 ปีของบริษัทที่ระดับ “A-” ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2567 บางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสินค้าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างหลากหลายของบริษัท ตลอดจนรายได้เงินปันผลที่มีนัยสำคัญและความยืดหยุ่นทางการเงินจากการลงทุนในบริษัทร่วมต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ถูกกดดันจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรรวมทั้งความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value – LTV) อีกครั้งในปี 2566 ตลอดจนการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย และสถานะหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลาง

รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ที่ระดับ 6.7 พันล้านบาท ซึ่งคิดเป็นเพียง 68% ของประมาณการทั้งปีของทริสเรทติ้งอันมีสาเหตุหลักเนื่องมาจากอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซาและสถานการณ์ทางการตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย อย่างไรก็ตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัทยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจเนื่องมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นจากธุรกิจโรงแรมและส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลทำให้กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ที่ระดับ 2.5 พันล้านบาท หรือคิดเป็น 85% ของเป้าหมายทั้งปีที่คาดการณ์โดยทริสเรทติ้ง

ณ เดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งสิ้นจำนวน 68 แห่งซึ่งประกอบด้วยโครงการแนวราบ 56 แห่งและโครงการคอนโดมิเนียม 12 แห่ง โดยมูลค่าเหลือขายของที่อยู่อาศัยในโครงการเหล่านี้ (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและยังไม่ได้ก่อสร้าง) คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วน 74% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดและส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่อาศัย ในขณะที่มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 0.5 พันล้านบาท

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะคงอยู่ในระดับต่ำต่อไปในระยะ 3 ปีข้างหน้าเนื่องจากบริษัทมีแผนการจะเปิดตัวเฉพาะโครงการแนวราบเท่านั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดการณ์ว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในช่วง 25%-28% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะแกว่งตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 3.5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนกันยายน 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 27% และ 3.3 เท่าตามลำดับ บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 9.3 พันล้านบาทและเงินกู้ระยะยาวจำนวน 1.5 พันล้านบาท ในขณะที่หนี้สินรวมของบริษัทจำนวน 0.3 พันล้านบาทเป็นหนี้ที่มี

ลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งคิดเป็นอัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมที่ระดับ 3%

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะมีเพียงพอในระยะ 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องซึ่งประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.6 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวนประมาณ 4.2 พันล้านบาท ส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานนั้นทริสเรทติ้งคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2 พันล้านบาทในระยะ 12 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทุนอีกประมาณ 5.3 พันล้านบาทซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับการขอวงเงินสินเชื่อใหม่ได้อีกด้วย ในการนี้ บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้า ที่มีมูลค่า 5.4 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4.5 พันล้านบาทและเงินกู้ที่จะครบกำหนดชำระอีกจำนวน 0.9 พันล้านบาท

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้ธนาคารระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.4 เท่า ดังนั้น บริษัทจึงน่าจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้โดยไม่มีปัญหาใด ๆ ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้งและรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้ ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทน่าจะอยู่ในช่วง 9.5 พันล้านบาทถึง 1 หมื่นล้านบาทต่อปี และ EBITDA น่าจะอยู่เหนือระดับ 3 พันล้านบาทในช่วงปีประมาณการ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทน่าจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่าได้ในระยะ 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากสมมติฐานพื้นฐานของทริสเรทติ้งอย่างมีนัยสำคัญจนส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นเกินกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA สูงเกินกว่า 5 เท่าเป็นเวลานาน ในขณะที่การปรับเพิ่มอันดับเครดิตนั้นค่อนข้างมีจำกัดในระยะใกล้ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทสามารถปรับเพิ่มผลการดำเนินงานจนส่งผลให้ EBITDA อยู่ที่ระดับประมาณ 5 พันล้านบาทโดย EBITDA จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทเองอยู่ในระดับที่เกินกว่า 3 พันล้านบาทอย่างต่อเนื่องในขณะที่สถานะทางการเงินของบริษัทไม่อ่อนแอลงไปจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
QH243A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
QH246A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
QH24NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 730 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
QH255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
QH25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 720 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
QH25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
QH25DB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 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. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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