

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 16/2564

16 กุมภาพันธ์ 2564

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 14/07/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ 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:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชรกาญจนภรณ์
aupyorn@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 3 พันล้านบาท ได้ถอนภายใน 5 ปี ของบริษัทที่ระดับ "A-" ด้วยเช่นกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดปัจจุบันบางส่วน

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความหลากหลายของสินค้าและสถานะของบริษัทในตลาดบ้านจัดสรรที่มีความแข็งแกร่งในระดับปานกลาง ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรที่น่าพอใจแม้ว่ารายได้จะลดลง ความยืดหยุ่นทางการเงินจากการลงทุนในบริษัทรวม และระดับภาระหนี้ที่ลดลงในช่วงธุรกิจชะลอตัว นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งน่าจะยังคงกดดันอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยต่อไปอีกในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงอยู่ภายใต้แรงกดดันจากความเสี่ยงในเรื่องผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยืดเยื้อยาวนาน ทั้งนี้ รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ลดลง 20% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มาอยู่ที่ระดับ 6.72 พันล้านบาทตามการคาดการณ์ล่าสุดของทริสเรทติ้ง โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงและผลการดำเนินงานในธุรกิจโรงแรมที่อ่อนแอในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส อย่างไรก็ตาม บริษัทก็ยังคงรักษาความสามารถในการทำกำไรให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจเอาไว้ได้ และแม้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะอ่อนตัวลงจากการทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายโครงการคอนโดมิเนียมและความสะดวกด้านกำไรจากธุรกิจโรงแรม แต่การควบคุมต้นทุนที่มีประสิทธิภาพก็ช่วยให้บริษัทสามารถคงอัตรากำไรขั้นต้นที่ระดับ 31% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ได้ อีกทั้งส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากการลงทุนในบริษัทรวมที่บริษัทได้รับยังช่วยรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับ 36.5% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ได้เช่นกัน เมื่อพิจารณาจากการควบคุมต้นทุนที่มีประสิทธิภาพและส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวมแล้ว ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเกินกว่าระดับ 30% เอาไว้ได้ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม ยอดผู้ติดเชื้อโรคโควิด 19 ระลอกใหม่อาจจะชะลอการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2564 โดยทริสเรทติ้งมองว่าผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงประสบกับความท้าทายต่อไปอีกในระยะสั้นถึงปานกลาง ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจำเป็นต้องปรับปรุงสินค้าและกลยุทธ์ทางการตลาดอยู่เสมอเพื่อให้ยังคงแข่งขันได้ในตลาด ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทวางแผนจะเปิดตัวโครงการแนวราบจำนวน 3 โครงการซึ่งมีมูลค่าประมาณ 5.33 พันล้านบาท ในขณะที่ ณ เดือนกันยายน 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 78 โครงการโดยจำแนกเป็นโครงการแนวราบ 64 โครงการและคอนโดมิเนียม 14 โครงการ ในขณะที่บริษัทมีมูลค่าโครงการเหลือขายทั้งสิ้น 4.53 หมื่นล้านบาท โดยเป็นโครงการแนวราบ 70% และส่วนที่เหลือเป็นโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมโอน

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะคงภาระหนี้ในระดับปัจจุบันต่อไปอีกในระยะสั้นถึงปานกลาง โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 อยู่ที่ระดับ 40% เนื่องจากบริษัทมีแผนเปิดตัวเฉพาะโครงการแนวราบซึ่งต้องการเงินทุนน้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง จึงทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 50% ในระหว่างปี 2564-2565 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัท

ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ณ สิ้นเดือนกันยายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.6 เท่า ซึ่งทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะอยู่ในระดับที่สามารถจัดการได้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2563 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในปี 12 เดือนข้างหน้ามูลค่า 6.4 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 4.6 พันล้านบาท ตัวแลกเงินจำนวน 1 พันล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวจำนวน 800 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะกู้ยืมใหม่เพื่อชำระหนี้หรือรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร ในขณะที่เดียวกัน บริษัทจะชำระตัวแลกเงินคงเหลือด้วยเงินสดภายใน บริษัทมีแหล่งสภาพคล่อง ณ เดือนธันวาคม 2563 จากเงินสดในมือจำนวน 2.5 พันล้านบาทและวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวนประมาณ 4.21 พันล้านบาท ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประมาณ 2.38 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทุนอีกประมาณ 2.12 หมื่นล้านบาท อีกทั้งเงินลงทุนจำนวนมากในบริษัทรวมยังสามารถใช้เป็นแหล่งสภาพคล่องได้อีกแหล่งหนึ่งด้วยในกรณีที่จำเป็น โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 2 แห่งและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อีก 2 แห่งซึ่งได้แก่ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (บริษัทถือหุ้น 19.9%) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (13.7%) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ เฮ้าส์ (25.7%) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าควอลิตี้ เฮ้าส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (31.3%) โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2563 เงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 4.15 หมื่นล้านบาท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานเอาไว้ได้ตามระดับเป้าหมาย โดยในช่วงปี 2563-2565 ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทน่าจะอยู่ในช่วง 8 พันล้านบาทถึง 1.1 หมื่นล้านบาทต่อปีและบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% เอาไว้ได้ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2563 และจะลดลงมาอยู่ในระดับต่ำกว่า 6 เท่าในระหว่างปี 2564-2565 รวมทั้งบริษัทจะรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ให้อยู่ในระดับเกินกว่า 30% ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ด้วยเช่นกัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่คาดว่าจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่สูงเกินกว่าระดับ 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:	
QH213A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A-
QH214A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A-
QH225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
QH22NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 5 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 ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนให้ชื่อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ 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 หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria