

# บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 16/2561

19 กุมภาพันธ์ 2561

## CORPORATES

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

### อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	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:

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์  
auporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล  
jutamas@trisrating.com

รพีพล มหพันธ์  
rapeepol@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ใต้อนภายใน 3 ปี ของบริษัทที่ระดับ "A-" เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้และเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงผลงานที่ยาวนานของบริษัทในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนสถานะที่แข็งแกร่งในตลาดบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางถึงสูง และความยืดหยุ่นทางการเงินจากการมีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง อย่างไรก็ตาม จุดแข็งดังกล่าวถูกกลดทอนบางส่วนจากภาระหนี้ของบริษัทที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ตลอดจนหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูง และลักษณะของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นวงจรขึ้นลงและมีการแข่งขันอยู่เสมอ

รายได้ของบริษัทควอลิตี้เฮาส์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 ลดลง 14.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมาอยู่ที่ 12,980 ล้านบาทเนื่องจากไม่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรคิดเป็น 79% ของรายได้รวม ส่วนรายได้ที่เหลือมาจากการขายคอนโดมิเนียมและรายได้จากค่าเช่า บริษัทมียอดขายในปี 2560 อยู่ที่ 13,781 ล้านบาท ลดลง 10% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากบริษัทไม่มีโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่เปิดขาย บริษัทมีมูลค่ายอดขายบ้านจัดสรรอยู่ในระดับ 13,000-15,000 ล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2559 ถึงช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 อยู่ที่ 26%-27% ลดลงจากระดับ 33%-35% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทเร่งการขายเพื่อระบายสินค้าคงค้าง อัตราส่วนกำไร (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) ของบริษัทเท่ากับ 11.86% ในปี 2559 และ 8.07% ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2560 โดยลดลงจากระดับ 13%-16% ในช่วงปี 2556-2558

อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุน ณ สิ้นเดือนกันยายน 2560 อยู่ที่ 50.13% ลดลงจาก 52.6% ณ สิ้นปี 2559 โดยอัตราส่วนนี้คาดว่าจะอยู่ในช่วง 50%-55% เมื่อพิจารณาจากแผนการเปิดโครงการใหม่ของบริษัทที่มีมูลค่าประมาณ 10,000-15,000 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2563

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนความคาดหวังว่าบริษัทจะยังคงสามารถรักษาสถานะทางธุรกิจที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ในระยะปานกลาง นอกจากนี้ อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทก็คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำกว่า 55% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการของทริสเรทติ้ง หรืออัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนสูงกว่า 60% เป็นเวลานาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถปรับปรุงผลการดำเนินงานให้ดีขึ้นได้อย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบันโดยที่ยังสามารถรักษาระดับอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% ได้อย่างต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-ก.ย. 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2559	2558	2557	2556
รายได้	12,980	19,125	20,358	21,220	19,699
ดอกเบี้ยจ่าย	599	955	1,049	964	832
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	1,844	3,085	3,106	3,329	3,307
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,396	2,876	2,731	2,662	2,681
เงินลงทุนในสินค้ำคงคลัง (-เพิ่มขึ้น/+ลดลง)	2,077	741	(1,475)	(4,161)	1,192
สินทรัพย์รวม	52,496	53,014	52,998	48,634	41,652
เงินกู้รวม	23,986	25,487	26,796	25,192	20,320
หนี้สินรวม	28,633	30,075	31,452	29,485	24,374
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,864	22,940	21,545	19,149	17,277
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	141	190	191	179	176
เงินปันผล	1,607	1,714	706	1,469	1,745
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	8.1	11.9	13.3	15.1	16.1
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	6.6 **	8.0	8.5	10.3	11.0
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.1	4.2	4.0	4.6	5.2
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	11.5 **	11.3	10.2	10.6	13.2
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	50.1	52.6	55.4	56.8	54.1

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
QH182A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A-
QH185A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A-
QH186A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,800 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2561	A-
QH194A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,400 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A-
QH196A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A-
QH198A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A-
QH199A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2562	A-
QH205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 4,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A-
QH20NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A-
QH214A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 3,000 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. 2561 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดทำอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือข้อเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)