

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 43/2568

23 เมษายน 2568

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 02/12/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพีนิจ
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:

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

Jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2 พันล้านบาทซึ่งมีกำหนดไถ่ถอนภายใน 3 ปีของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนภาระหนี้บางส่วน ในขณะเดียวกัน ทริสเรทติ้งยังคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัทที่ระดับ “A-” พร้อมแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”

อันดับเครดิตสะท้อนถึงความหลากหลายของสินค้าของบริษัท รายได้เงินปันผลและความยืดหยุ่นทางการเงินที่มีนัยสำคัญจากการลงทุนในบริษัทร่วม รวมถึงภาระหนี้ที่อยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลกระทบในเชิงลบจากอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูงและภาระหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นและอำนาจซื้อของผู้บริโภคลดลง

รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 อยู่ที่ 8.7 พันล้านบาท คิดเป็นประมาณ 90% ของประมาณการทั้งปีของทริสเรทติ้ง โดยผลการดำเนินงานได้รับผลกระทบจากภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังคงซบเซา นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ 33% ในปี 2567 จาก 35% ในช่วงปี 2565-2566 ซึ่งเป็นผลมาจากการแข่งขันที่รุนแรงและภาวะตลาดที่ทำนาย ส่งผลให้บริษัทจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคามากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในโครงการที่อยู่อาศัย EBITDA ในปี 2567 อยู่ที่ 2.6 พันล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณ 85% ของเป้าหมายทั้งปีที่ทริสเรทติ้งคาดการณ์ไว้

ในอนาคต คาดว่าผลการดำเนินงานของบริษัทจะยังคงเผชิญความกดดันจากกำลังซื้อที่ซบเซาของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัย และการแข่งขันที่รุนแรงจากผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาด อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์แผ่นดินไหวในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2568 การผ่อนคลายนโยบาย Loan-to-Value (LTV) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 รวมถึงการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงสุดไม่เกิน 7 ล้านบาท อาจช่วยกระตุ้นอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบให้ฟื้นตัวขึ้นได้

ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1 หมื่นล้านบาท ต่อไปในช่วงปี 2568-2569 อีกทั้งบริษัทน่าจะได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทร่วมที่ระดับประมาณ 1.2-1.3 พันล้านบาทต่อปี ซึ่งจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ EBITDA ของบริษัทอยู่ที่ระดับประมาณ 3 พันล้านบาทต่อปีตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการได้

ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 67 โครงการ แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 55 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม 12 โครงการ โดยมูลค่าเหลือขายของที่อยู่อาศัยในโครงการเหล่านี้ (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและยังไม่ได้ก่อสร้าง) คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 4.4 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ โครงการแนวราบคิดเป็นสัดส่วน 80% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ขณะที่ส่วนที่เหลือเป็นคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่อาศัย ในขณะเดียวกัน บริษัทมีมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้อยู่ที่ประมาณ 388 ล้านบาท

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับต่ำในช่วงปี 2568-2569 เนื่องจากบริษัทมีแนวโน้มที่จะยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ และมีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ อย่างระมัดระวัง ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 30% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA จะอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 5 เท่า ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ระดับ 28% และ 4.4 เท่าตามลำดับ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทจะอยู่ในระดับที่เพียงพอสำหรับระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีแหล่งสภาพคล่องซึ่งประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.5 พันล้านบาท และวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 4.3 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานในปี 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.4 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินปลอดภาระซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อใหม่ได้ คิดเป็นมูลค่าทุนประมาณ 4.1 พันล้านบาท รวมถึงที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ ซึ่งมีมูลค่าขายรวมประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาท ซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันเพิ่มเติมในกรณีที่จำเป็น

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าที่มีมูลค่าประมาณ 5.4 พันล้านบาทโดยประกอบด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 3.3 พันล้านบาท ตัวแลกเปลี่ยนจำนวน 1 พันล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินกู้ระยะยาวรวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยทั่วไปบริษัทจะรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และ/หรือการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1.1 หมื่นล้านบาท โดยประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8.1 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 2 พันล้านบาท และตัวแลกเปลี่ยนจำนวน 1 พันล้านบาท ซึ่งหนี้ทั้งหมดเป็นหนี้ที่ไม่มีภาระค้ำประกันของบริษัทแม่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนแต่อย่างใด

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้ธนาคาร บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ไม่เกิน 2 เท่า โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.4 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทมีความสามารถในการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้โดยไม่มีปัญหาในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถดำเนินงานได้สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง และสามารถรักษาสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับปัจจุบันได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษาวินัยทางการเงินอย่างรอบคอบ โดยคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ให้อยู่ในระดับต่ำกว่า 5 เท่าตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลง หากผลการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าที่ทริสเรทติ้งประมาณการไว้ และ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทเปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่สูงเกินกว่า 50% และ/หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA อยู่สูงเกินกว่า 5 เท่าอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตอาจค่อนข้างมีจำกัดในระยะใกล้ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถยกระดับผลการดำเนินงานให้ดีขึ้นจนส่งผลให้ EBITDA เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 5 พันล้านบาทต่อปี และ EBITDA จากการดำเนินธุรกิจปกติสูงเกินกว่า 3 พันล้านบาทอย่างต่อเนื่อง โดยที่สถานะทางการเงินของบริษัทไม่อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับปัจจุบัน

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
QH255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A-
QH25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 720 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A-
QH25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A-
QH25DB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A-
QH272A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	A-
QH27DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 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. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่อยู่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน วัตถุประสงค์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลนั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria