

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 127/2568

31 กรกฎาคม 2568

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 23/04/68

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:

หัตยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจน์ภรณ์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุณยานิชกุล

jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธู, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตของ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทที่ระดับ “A-”

โดยแนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแอกว่าที่คาดไว้ ซึ่งเกิดจากยอดขายของสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซาและความสามารถในการทำกำไรที่ลดลง ท่ามกลางภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย บริษัทมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับความท้าทายในการบรรลุผลการดำเนินงานตามเป้าหมายในอนาคต

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความหลากหลายของพอร์ตสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัท ตลอดจนรายได้เงินปันผลที่มีนัยสำคัญ และความยืดหยุ่นทางการเงินที่เกิดจากการลงทุนในบริษัทร่วม รวมถึงระดับภาระหนี้สินที่อยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังคำนึงถึงความท้าทายที่ยังคงมีอยู่จากระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงอย่างต่อเนื่อง และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยที่กดดันอุปสงค์ที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง รวมทั้งการผ่อนคลายนโยบายอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value – LTV) ล่าสุด และการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรม คาดว่าจะช่วยสนับสนุนอุปสงค์ในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำถึงปานกลางได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานอ่อนแอกว่าที่คาดการณ์ในธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

ผลการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ สาเหตุหลักเนื่องจากแรงกดดันทางเศรษฐกิจที่ยังคงดำเนินอยู่ และอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่ซบเซา ในปี 2567 รายได้จากการดำเนินงานรวม EBITDA และเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ประมาณ 10%-20% การลดลงของยอดขายที่อยู่อาศัยประกอบกับการปรับลดราคาสินค้าเพื่อกระตุ้นอุปสงค์ส่งผลให้กำไรลดลง

แนวโน้มที่อ่อนแอนี้ยังคงดำเนินต่อเนื่องในไตรมาสแรกของปี 2568 โดยรายได้จากการดำเนินงานรวมลดลง 20% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และคิดเป็นเพียง 15% ของประมาณการรายได้ทั้งปีของทริสเรตติ้ง การใช้กลยุทธ์การตั้งราคาเพื่อให้แข่งขันได้ของบริษัทยังส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร โดยอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเหลือ 29% ในไตรมาสแรกของปี 2568 จากระดับ 33%-35% ในช่วงสามปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ EBITDA อ่อนแอกว่าประมาณการของทริสเรตติ้งอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้เงินทุนจากการดำเนินงานในไตรมาสดังกล่าวติดลบ

แม้ว่าบริษัทจะรักษาระดับหนี้สินให้อยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างคงที่ แต่ EBITDA ที่ต่ำกว่าคาดส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA เพิ่มขึ้นเป็น 4.4-4.6 เท่าในช่วงปี 2567 ถึงไตรมาสแรกของปี 2568 จากระดับ 3.6 เท่าในปี 2565-2566 ขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินก็อ่อนแอลงมาอยู่ที่ระดับ 17%-18% ซึ่งต่ำกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้

รายได้และกำไรในอนาคตเผชิญกับความท้าทาย

ทริสเรทติ้งมองว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศที่ยังคงดำเนินอยู่และระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงจะยังคงเป็นปัจจัยกดดันต่ออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย ด้วยปริมาณยอดขายที่รอรับรู้รายได้ที่จำกัด บริษัทจะยังคงเผชิญกับความท้าทายในการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วงปี 2568 ถึง 2570 รายได้และกำไรของบริษัทในช่วงเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างยอดขายใหม่ทั้งจากโครงการแนวราบที่มีอยู่และโครงการใหม่รวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่

เพื่อรับมือกับแรงกดดันเหล่านี้ บริษัทอาจจำเป็นต้องยังคงใช้กลยุทธ์การตั้งราคาที่แข่งขันได้ เพื่อกระตุ้นยอดขายของสินค้าคงคลังที่สร้างเสร็จแล้ว อย่างไรก็ตาม กลยุทธ์นี้มีแนวโน้มที่จะกดดันอัตรากำไรเพิ่มขึ้นอีก โดยเฉพาะในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูงและไม่เอื้ออำนวย

ในอนาคต ทริสเรทติ้งได้ปรับลดประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทลงเหลือ 7-8.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2570 หรือลดลง 20%-30% จากประมาณการเดิม โดยคาดว่าจะยอดขายที่อยู่อาศัยจะยังคงเป็นแหล่งรายได้หลัก คิดเป็นประมาณ 80% ของรายได้รวม รายได้จากธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะลดลง 5%-10% ในปี 2568 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่ำกว่าคาดการณ์ อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยปีละ 5% ในปี 2569 และ 2570 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นรวมของบริษัทจะอ่อนตัวลงมาอยู่ที่ระดับ 29%-30% ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยคาดว่า EBITDA มีแนวโน้มแตะระดับต่ำสุดในปีนี้ แต่จะค่อย ๆ ฟื้นตัวไปอยู่ที่ระดับประมาณ 2.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2569-2570 และ EBITDA Margin คาดว่าจะทรงตัวอยู่ในช่วง 29%-30%

มีสินค้าที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทมีสินค้าที่อยู่อาศัยที่หลากหลายซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมโดยครอบคลุมเกือบครบทุกระดับราคาในตลาดที่อยู่อาศัย สินค้าของบริษัทครอบคลุมตั้งแต่กลุ่มบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ที่มีราคามากกว่า 20 ล้านบาทต่อหลังภายใต้แบรนด์ “พลุกษ์ภิรมย์” ไปจนถึงกลุ่มบ้านเดี่ยวในราคาปานกลางจนถึงสูงที่มีราคาขายต่อหลังที่ 10-20 ล้านบาทภายใต้แบรนด์ “ลัดดาภิรมย์” สำหรับกลุ่มลูกค้าระดับรายได้ปานกลาง บริษัทมีบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดราคาประมาณ 5-12 ล้านบาทต่อหลังภายใต้แบรนด์ “วรารมย์” และ “คาซ่า วิลล์” ส่วนบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ที่มีราคาจับต้องได้มากขึ้น ในช่วงประมาณ 2.5-6 ล้านบาทต่อหลังจะทำตลาดภายใต้แบรนด์ “คิว ดิสทริก”

ณ เดือนมีนาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 55 โครงการและคอนโดมิเนียม 12 โครงการด้วยมูลค่าโครงการเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) คิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4.1 หมื่นล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการแนวราบในสัดส่วน 80% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดและส่วนที่เหลือส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมในโครงการ “คิว สุขุมวิท” ทั้งนี้ ประมาณ 1 ใน 3 ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมดเป็นสินค้าพร้อมอยู่อาศัยซึ่งสามารถรับรู้เป็นรายได้ทันทีหลังขาย

ภาระหนี้ระดับปานกลาง

บริษัทยังรักษาสถานะทางการเงินที่ระมัดระวังโดยได้รับแรงสนับสนุนจากการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งใช้เงินลงทุนน้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียมและการขยายโครงการอย่างระมัดระวัง ส่งผลให้บริษัทรักษาระดับหนี้สินทางการเงินอยู่ในระดับปานกลางไว้ได้โดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนต่ำกว่า 35% และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ต่ำกว่า 5 เท่าในช่วงปี 2564 ถึงไตรมาสแรกของปี 2568

ภายใต้สมมติฐานกรณีพื้นฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการแนวราบใหม่ที่มีมูลค่า 7 พันล้านบาทในปี 2568 ทั้งนี้ และอาจไม่เปิดโครงการใหม่ในปี 2569-2570 เพื่อมุ่งเน้นเร่งยอดขายจากโครงการแนวราบที่มีอยู่และลดสินค้าคงคลังของคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจจำเป็นต้องซื้อที่ดินใหม่เพื่อรองรับโครงการในอนาคตหากสภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยทริสเรทติ้งคาดว่าจะประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ปีละประมาณ 1.4-1.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ ประมาณการของทริสเรทติ้งยังรวมการต่ออายุสัญญาเช่าเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมมูลค่าประมาณ 600 ล้านบาทในปี 2570 อีกด้วย

จากปัจจัยข้างต้น ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนรวมของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 24%-28% ตลอดช่วงระยะเวลาคาดการณ์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก EBITDA คาดว่าจะลดลงในปี 2568 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นเกิน 5 เท่า แม้ว่าทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้และกำไรจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในปี 2569-2570 ซึ่งจะช่วยให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ลดลงต่ำกว่า 5 เท่า แต่หากผลการดำเนินงานอ่อนแอลงมากกว่าที่คาดไว้จนส่งผลให้อัตราส่วนดังกล่าวสูงเกินกว่า 5 เท่า อาจนำไปสู่การปรับลดอันดับเครดิตได้

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะยังคงมีสภาพคล่องที่เพียงพอต่อการชำระคืนหนี้ในอีก 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม 2568 ระบุว่า แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1.4 พันล้านบาท และวงเงินกู้ระยะสั้นที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากธนาคารอีกจำนวนประมาณ 4.3 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประมาณ 2 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินที่ไม่ติดภาระเป็นหลักประกันคิดเป็นมูลค่าทุนอีกประมาณ 4 พันล้านบาทและสินค้าที่อยู่อาศัยสร้างแล้วเสร็จในโครงการที่ปลอดภาระหนี้มูลค่าประมาณ 1.4 หมื่นล้านบาทซึ่งสามารถนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสำหรับวงเงินกู้ใหม่ได้ในกรณีจำเป็น

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้ามูลค่า 5.4 พันล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 3.3 พันล้านบาท ตัวแลกเงินจำนวน 1 พันล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินกู้ระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ บริษัทได้ชำระหุ้นกู้จำนวน 1 พันล้านบาทที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2568 แล้วด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และมีแผนจะชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 ด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และ/หรือเงินกู้ระยะยาว สำหรับตัวแลกเงินมูลค่า 1 พันล้านบาทนั้น บริษัทได้ชำระคืนเรียบร้อยแล้วด้วยเงินสดภายในของบริษัท

ตามข้อกำหนดทางการเงินของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากธนาคารระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.4 เท่า ซึ่งทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทน่าจะไม่มีปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

พอร์ตการลงทุนขนาดใหญ่ช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงิน

ทริสเรทติ้งมองว่าพอร์ตการลงทุนในหลักทรัพย์ที่สามารถซื้อขายได้ในตลาดเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสถานะสภาพคล่องและความยืดหยุ่นทางการเงินของบริษัทในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นใน 4 บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (HMPRO ซึ่งบริษัทถือหุ้น 19.9%) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (LHFG 13.7%) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT 31.3%) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT 25.7%) โดยบริษัทได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนนี้อย่างต่อเนื่อง

ตลอดช่วง 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทได้รับเงินปันผลที่จำนวนประมาณ 1.1-1.3 พันล้านบาทต่อปีและรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าวที่จำนวนประมาณ 1.4-1.8 พันล้านบาทต่อปี ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะได้รับเงินปันผลจากเงินลงทุนดังกล่าวที่จำนวนประมาณ 1.2-1.3 พันล้านบาทต่อปีสำหรับปี 2568-2570

ณ เดือนมีนาคม 2568 เงินลงทุนดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ที่ 2.6 หมื่นล้านบาทหรือประมาณสองเท่าของภาระหนี้ของบริษัท แม้ว่ามูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์เหล่านี้อาจผันผวนตามภาวะตลาด แต่ทริสเรทติ้งยังคงมองว่าเป็นแหล่งเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินที่มีนัยสำคัญและเป็นกันชนด้านสภาพคล่องที่แข็งแกร่งในกรณีจำเป็น

โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 8.1 พันล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจำนวน 1.9 พันล้านบาท และตัวแลกเงินจำนวน 1 พันล้านบาท ซึ่งหนี้ทั้งหมดของบริษัทนั้นเป็นหนี้ที่ไม่มีภาระค้ำประกันของบริษัทแม่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนแต่อย่างใด

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของทริสเรทติ้งสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2568-2570 มีดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการแนวราบมูลค่า 7 พันล้านบาทในปี 2568 และไม่มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ในระหว่างปี 2569-2570
- งบประมาณซื้อที่ดินจะอยู่ที่จำนวน 1.4-1.8 พันล้านบาทต่อปี
- ต่ออายุสัญญาเช่าเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมมูลค่าประมาณ 600 ล้านบาทในปี 2570
- รายได้จากการดำเนินงานจะลดลงมาอยู่ที่ระดับประมาณ 7 พันล้านบาทในปี 2568 และฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับประมาณ 8-8.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2569-2570

- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 29%-30%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่อ่อนแอกว่าที่คาดไว้ ท่ามกลางแรงกดดันทางเศรษฐกิจที่ยังคงดำเนินอยู่ บริษัทยังคงเผชิญกับภาวะอุตสาหกรรมที่ท้าทายมากขึ้นซึ่งอาจเป็นอุปสรรคต่อความสามารถในการสร้างรายได้และผลกำไรให้เป็นไปตามประมาณการของทริสเรตติ้งสำหรับอันดับเครดิตปัจจุบัน

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากไม่มีสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจน ในทางตรงข้าม แนวโน้มอันดับเครดิตอาจได้รับการปรับเปลี่ยนเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หากบริษัทสามารถปรับเพิ่มผลการดำเนินงานจนส่งผลให้ EBITDA อยู่ในระดับเกินกว่า 2.5 พันล้านบาทอย่างต่อเนื่อง และคงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ระดับไม่เกิน 5 เท่าอย่างสม่ำเสมอ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2567	2566	2565	2564
รายได้จากการดำเนินงานรวม	1,419	8,660	9,204	9,419	8,319
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	483	2,786	3,134	3,157	2,432
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	88	2,599	2,966	3,084	2,634
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(24)	2,038	2,316	2,339	1,922
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	99	408	383	402	478
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26,599	26,865	26,698	26,677	27,461
สินทรัพย์รวม	45,066	44,821	43,442	43,626	46,236
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	11,228	11,448	10,687	11,115	13,246
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	29,788	29,305	28,373	27,833	26,985
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	6.2	30.0	32.2	32.7	31.7
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	6.4 **	6.7	7.7	7.5	5.5
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.9	6.4	7.7	7.7	5.5
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.6 **	4.4	3.6	3.6	5.0
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	16.7 **	17.8	21.7	21.0	14.5
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	27.4	28.1	27.4	28.5	32.9

* งบการเงินรวม

** ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (QH)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
QH25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 720 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A-
QH25DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 550 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A-
QH25DB: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	A-
QH272A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A-
QH27DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	A-
QH285A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ ปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าและเชื่อถือได้จริงหรือคำแนะนำให้ซื้อ 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria