

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 65/2563

24 สิงหาคม 2563

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 11/05/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ เครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เครดิต พินิจ
21/06/54	A-	Stable
12/07/53	BBB+	Positive
28/06/50	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิราภรณ์
auporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1,250 ล้านบาท ใต้อนภายใน 5 ปี ของบริษัทที่ระดับ "A-" ด้วยเช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้และเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงแบรนด์และสถานะทางการตลาดของที่อยู่อาศัยของบริษัทที่แข็งแกร่ง ตลอดจนการมีสินค้าในสต็อกที่สมดุล และมูลค่ายอดขายคอนโดมิเนียมที่รอรับรายได้ (Backlog) จำนวนมาก ภายใต้กิจการร่วมค้ากับ Mitsubishi Estate Co., Ltd. (MEC) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งจะสร้างส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากให้แก่บริษัทในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงความจำเป็นของบริษัทที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง รวมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่ชะลอตัว และความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งจะยิ่งเพิ่มความกดดันให้แก่อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 สูงกว่าประมาณการของทริสเรทติ้ง แม้ว่าจะมีการระบาดของโรคโควิด 19 แต่รายได้ของบริษัทยังเพิ่มขึ้น 5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนไปอยู่ที่ 1.32 หมื่นล้านบาท การมีสินค้าในสต็อกที่สมดุลทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 21% มาอยู่ที่ระดับ 1.13 หมื่นล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนถึง 86% ของรายได้รวม ในขณะที่อัตราส่วนกำไร (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) ของบริษัททรงตัวอยู่ในระดับ 19%-20% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนกำไรให้อยู่ในระดับนี้ต่อไป

ในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2563 โครงการของบริษัทสร้างยอดขาย (รวมยอดขายจากโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) ที่มูลค่า 1.82 หมื่นล้านบาท ลดลง 24.5% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทริสเรทติ้งมองว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากผลกระทบของโรคโควิด 19 จะยังคงเป็นปัจจัยท้าทายที่สำคัญสำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปอีกในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า ดังนั้น เช่นเดียวกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ บริษัทควรจะมีความระมัดระวังในการบริหารการเปิดโครงการใหม่เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม

ภาระหนี้ของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างสูง อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าตามสัดส่วน 51.0%) ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 55% ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ในช่วงประมาณ 50%-55% ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า

บริษัทมีสภาพคล่องที่ยังคงบริหารจัดการได้ ข้อมูล ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 ระบุว่าบริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในปี 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.32 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 8.6 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 0.1 พันล้านบาทและหุ้นกู้จำนวน 4.5 พันล้านบาท บริษัทมีแผนจะชำระคืนหนี้ส่วนใหญ่ด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ ในขณะที่สภาพคล่องของบริษัท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2563 ประกอบด้วยเงินสดจำนวน 3.7 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกประมาณ 1 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประมาณ 3 พันล้านบาทอีกด้วย

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันที่เข้มแข็งในกลุ่มสินค้าหลักและจะสามารถปรับปรุงสินค้าให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและความต้องการของลูกค้าได้อย่างสมดุลอีกด้วย นอกจากนี้ ยังสะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะยังคงดำรงนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังต่อไปและจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 55% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ อีกทั้งยังคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับปัจจุบัน หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 55% เป็นเวลานาน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากบริษัทสามารถเพิ่มอัตราการทำการทำได้โดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงอยู่ที่ระดับ 40%-45% ในระยะเวลาหนึ่ง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (AP)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
AP20DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2563	A-
AP217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A-
AP21DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใต้ออนปี 2564	A-
AP221A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A-
AP222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A-
AP228A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2565	A-
AP238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,230 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
AP241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
AP248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 770 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,250 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 5 ปี	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ไข่ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้น หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria