

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 50/2564

12 กรกฎาคม 2564

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 14/05/64

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 วชิรกาญจนารัตน์

auyporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ค้ำประกัน ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A-" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ค้ำประกัน ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาทและหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติม (Greenshoe) ในวงเงินไม่เกิน 0.5 พันล้านบาทได้ก่อนภายใน 4 ปีของบริษัทที่ระดับ "A-" เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้และเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท ตลอดจนการมีสินค้าที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่มีความหลากหลายในทุกระดับราคา และผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากรายได้ที่เติบโตในสินค้าประเภทบ้านจัดสรรและส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการร่วมทุน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลาง และการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจจะเพิ่มความกดดันต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยให้มากยิ่งขึ้นอีกด้วย

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 สูงกว่าประมาณการของทริสเรทติ้ง แม้ว่า จะมีการระบาดของโรคโควิด 19 แต่รายได้ของบริษัทยังเพิ่มขึ้น 70% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนไปอยู่ที่ 9.2 พันล้านบาท การมีสินค้าที่หลากหลายทำให้บริษัทมีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นจากปีก่อนถึง 82% มาอยู่ที่ระดับ 8.1 พันล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนถึง 88% ของรายได้รวม ในขณะที่อัตราส่วนกำไร (อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้) ของบริษัททรงตัวอยู่ในระดับ 19%-20% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนนี้เพิ่มขึ้นเป็น 21.5% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดหวังว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนกำไรให้อยู่ในระดับนี้ต่อไป

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2564 โครงการของบริษัทสร้างยอดขาย (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) ที่มูลค่า 1.78 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 18% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนถึง 92% ของยอดขายทั้งหมด ทริสเรทติ้งมองว่าการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากผลกระทบของโรคโควิด 19 จะยังคงเป็นปัจจัยท้าทายที่สำคัญสำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปอีกในระยะ 1-2 ปีข้างหน้า ดังนั้น เช่นเดียวกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ บริษัทควรจะต้องมีความระมัดระวังในการบริหารการเปิดโครงการใหม่เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม

ภาระหนี้ของบริษัทอยู่ในระดับปานกลาง อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าตามสัดส่วน 51%) ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2564 ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 43.7% ลดลงจาก 46.6% ในปี 2563 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับไม่เกิน 55% ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของบริษัทอยู่ที่ 3.4 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 22.5% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 ปรับตัวดีขึ้นจากระดับ 4.3 เท่า และ 17.9% ตามลำดับ ในปี 2563

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมีนาคม 2564 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 3.9 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะมีมากกว่า 3.2 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 7.8 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยภาระในการจ่ายชำระ

หนี้เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 3.1 พันล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 100 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 4.6 พันล้านบาท

ณ วันที่ 31 เดือนมีนาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมอยู่ที่ 2.21 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 1.8 พันล้านบาท ตามเกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้ของทริสเรทติ้ง ซึ่งหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนเป็นหนี้สินที่มีหลักประกันของบริษัทย่อย และทำให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ 8.1% และต่ำกว่าเกณฑ์ที่ 50% ดังนั้นทริสเรทติ้งจึงได้คาดว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันจะด้อยสิทธิ์กว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันที่เข้มแข็งในกลุ่มสินค้าหลักและจะสามารถปรับปรุงสินค้าให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและความต้องการของลูกค้าได้อย่างสมดุลอีกด้วย นอกจากนี้ แนวโน้มอันดับเครดิตดังกล่าวยังสะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งด้วยว่าบริษัทจะยังคงดำรงนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวังต่อไปและจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับไม่เกิน 55% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้ อีกทั้งยังคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10%-15%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับในปัจจุบัน หรืออัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินต่ำกว่า 10% เป็นเวลาต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากความสามารถในการทำกำไรของบริษัทปรับตัวดีขึ้นโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 40%-45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับประมาณ 20% เป็นเวลาต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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-
AP238B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 400 ล้านบาท ใต้ออนปี 2566	A-
AP241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
AP247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
AP248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 770 ล้านบาท ใต้ออนปี 2567	A-
AP258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใต้ออนปี 2568	A-
AP261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใต้ออนปี 2569	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทและหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติม (Greenshoe) ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ใต้ออนภายใน 4 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 ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ 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