

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 69/2565

5 กรกฎาคม 2565

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 13/05/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ닝
13/05/65	A-	Positive
21/06/54	A-	Stable
12/07/53	BBB+	Positive
28/06/50	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิราภรณ์
auiyorn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Positive” หรือ “บวก” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 1.5 พันล้านบาทได้ก่อนภายใน 4 ปีของบริษัทที่ระดับ “A-” เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้บางส่วนและเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัทและความคาดหวังว่าบริษัทจะคงระดับรายได้และการเติบโตของอัตรากำไรเอาไว้ได้ อีกทั้งยังสะท้อนถึงการมีสายผลิตภัณฑ์สินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทที่มีจำนวนมากและมีความหลากหลาย ตลอดจนจนส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็สะท้อนถึงความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับภาระหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูงและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางด้วย

บริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องในไตรมาสแรกของปี 2565 ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทในช่วงดังกล่าวเพิ่มขึ้น 17.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยอยู่ที่จำนวน 1.08 หมื่นล้านบาท รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นถึง 21% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยอยู่ที่ระดับ 9.8 พันล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนถึง 91% ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าธรรมเนียมจากการบริหารโครงการและรายได้จากการให้บริการ

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 โครงการของบริษัท (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) สร้างยอดขายที่มูลค่า 1.29 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.7% จากช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนถึง 83% ของยอดขายทั้งหมด ทั้งนี้ ณ เดือนมีนาคม 2565 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ (รวมกิจการร่วมค้า) รวมทั้งสิ้น 2.87 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปี 2565 และส่วนที่เหลือจะส่งมอบได้ในช่วง 2 ปีถัดไป อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัททรงตัวอยู่ในระดับ 19%-20% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนนี้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 21.5% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรักษา EBITDA Margin ให้อยู่ในระดับนี้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ภาระหนี้ของบริษัทค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าตามสัดส่วน 51%) ของบริษัท ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565 อยู่ที่ระดับ 38.5% ลดลงจากระดับ 42.8% ในปี 2564 ระดับ 46.6% ในปี 2563 และระดับ 56.5% ในปี 2562 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 3.2 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับ 23.7% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 โดยปรับตัวดีขึ้นจากระดับ 3.8 เท่าและระดับ 19.9% ตามลำดับ ในปี 2564

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้อยู่ในระดับเกินกว่า 2 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ เดือนมีนาคม 2565 อยู่ที่ระดับ 0.5 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวม ณ เดือนมีนาคม 2565 อยู่ที่ระดับต่ำเพียง 5%

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2565 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.8 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 7.5 พันล้านบาท อีกทั้งเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทยังคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 4.8-5.0 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 2.6 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยภาระในการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 0.1 พันล้านบาทและหุ้นกู้จำนวน 2.5 พันล้านบาท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Positive” หรือ “บวก” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งทั้งในตลาดบ้านจัดสรรและตลาดคอนโดมิเนียมเอาไว้ได้ อีกทั้งบริษัทจะยังคงรักษาระดับรายได้และการเติบโตของกำไรเอาไว้ได้ในขณะที่ยังสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับประมาณ 45%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นโดยที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนลดลงมาอยู่ที่ระดับ 40%-45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับประมาณ 20% อย่างต่อเนื่องในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจมีการปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงอย่างมากจากระดับในปัจจุบันซึ่งทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในระดับที่สูงเกินกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินต่ำกว่า 10% อย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
AP228A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
AP238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,230 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A-
AP238B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 400 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A-
AP241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
AP247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
AP248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 770 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
AP251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
AP257A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
AP258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
AP261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A-
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนภายใน 4 ปี	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Positive

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2565 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถมของเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria