

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 74/2566

3 กรกฎาคม 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 22/05/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตพิ닝
22/05/66	A	Stable
13/05/65	A-	Positive
21/06/54	A-	Stable
12/07/53	BBB+	Positive
28/06/50	BBB+	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารณ์
auiyorn@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 3.5 พันล้านบาทไถ่ถอนภายใน 4 ปีของบริษัทที่ระดับ “A” เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระหนี้บางส่วนและ/หรือเพื่อขยายธุรกิจ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท รวมทั้งการมีสินค้าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายและส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและความกังวลเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน

ผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรตติ้ง โดยบริษัทมีรายได้อยู่ที่ 9.4 พันล้านบาท คิดเป็น 25% ของประมาณการรายได้ทั้งปีของทริสเรตติ้ง โดยประมาณ 90% ของรายได้รวมของบริษัทมาจากโครงการบ้านจัดสรร ขณะที่รายได้ส่วนที่เหลือมาจากโครงการคอนโดมิเนียมและรายได้ค่าบริการโครงการและการบริการ อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (EBITDA Margin) ของบริษัทอยู่ที่ 20.5% ซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับประมาณการของทริสเรตติ้ง

ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 บริษัทสร้างยอดขาย (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) มูลค่า 1.1 หมื่นล้านบาท ลดลง 15% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยยอดขายจากโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วน 74% ของยอดขายทั้งหมด ณ เดือนมีนาคม 2566 บริษัทมียอดขายรอการรับรู้รายได้ (รวมกิจการร่วมค้า) รวมทั้งสิ้น 2.97 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 1.9-2.0 หมื่นล้านบาทของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในช่วงที่เหลือของปี 2566 และส่วนที่เหลือจะส่งมอบได้ในช่วง 2 ปีถัดไป

แม้ว่าบริษัทจะเติบโตอย่างแข็งแกร่งในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา แต่บริษัทก็ยังสามารถรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจและเป็นไปตามเป้าหมายของทริสเรตติ้งเอาไว้ได้ โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท (รวมภาระหนี้ 51% จากโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) ลดลงต่ำกว่า 50% มาตั้งแต่ปี 2563 ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินอยู่ที่ 43.5% ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทอยู่ที่ 3.87 เท่าและอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ 19.6% ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

บริษัทมีเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ซึ่งกำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินกว่า 2 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 อยู่ที่ระดับ 0.7 เท่า ดังนั้น ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ในขณะที่ภาระหนี้ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นหนี้ที่ไม่มี

หลักประกัน ซึ่งทำให้หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.9 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1.13 พันล้านบาท อีกทั้งเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทยังคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 5.5-5.7 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ใน 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 1.26 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยภาระในการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 5.0 พันล้านบาท หักจำนวน 7.1 พันล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินกู้โครงการและหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยบริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระนั้นบริษัทมักใช้วิธีออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทน

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหมายของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะยังคงรักษาสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งทั้งในตลาดบ้านจัดสรรและตลาดคอนโดมิเนียมเอาไว้ได้ รวมถึงบริษัทจะยังคงรักษารายได้และระดับการเติบโตของกำไรเอาไว้ได้ตามแผนการที่วางไว้ และแม้จะมีแผนขยายธุรกิจแบบเชิงรุก ทริสเรทติ้งก็ยังคงคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ระดับ 40%-45% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะอยู่ที่ระดับเกินกว่า 20% ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจได้รับการปรับเพิ่มขึ้นได้หากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญโดยมี EBITDA เกินกว่า 1 พันล้านบาทและ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเกินกว่า 40% อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นผลทำให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจนอยู่ในระดับที่เกินกว่า 45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 20% เป็นเวลาอย่างต่อเนื่อง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
AP238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,230 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
AP238B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 400 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2566	A
AP241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
AP247A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
AP248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 770 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2567	A
AP251A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
AP251B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
AP257A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
AP258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2568	A
AP261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
AP262A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
AP267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
AP26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 3,500 ล้านบาท ใ้ก่อนภายใน 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. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าและลงชื่อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ 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 และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria