

# บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 10/02/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์  
aupyorn@trisrating.com

ปรียาภรณ์ โกษาการ  
preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล  
jutamas\_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งเพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “A” จากเดิมที่ระดับ “A-” และเปลี่ยนแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Stable” หรือ “คงที่” จาก “Positive” หรือ “บวก” โดยอันดับเครดิตที่ปรับเพิ่มขึ้นสะท้อนถึงการคาดการณ์ของทริสเรทติ้งที่บริษัทจะยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องในขณะที่ยังคงสามารถรักษาสถานะทางการเงินเอาไว้ได้ตามเกณฑ์

อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัททั้งในตลาดบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ตลอดจนการมีสินค้าที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่มีความหลากหลายในทุกระดับราคา และส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการร่วมทุน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงจากลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลงและความกังวลเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางด้วยเช่นกัน

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### รายได้และกำไรเติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างยืดหยุ่น โดยบริษัทมีรายได้และกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และแข็งแกร่งท่ามกลางปัญหาโรคระบาด ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็น 3.87 หมื่นล้านบาทในปี 2565 จาก 2.38 หมื่นล้านบาทในปี 2562 ส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ก็เพิ่มขึ้นเป็น 8 พันล้านบาทในปี 2565 จาก 4.5 พันล้านบาทในปี 2562 ในขณะที่ EBITDA Margin ของบริษัทก็ค่อนข้างสม่ำเสมอโดยอยู่ที่ระดับประมาณ 20% ในช่วงเวลาเดียวกันอีกด้วย ผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งของบริษัทมีปัจจัยสนับสนุนจากสถานะทางการตลาดที่ปรับเพิ่มขึ้นในกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรรวมถึงส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากการลงทุนในโครงการร่วมทุน โดยส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนอยู่ที่ 1.2 พันล้านบาทในปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก 1.0 พันล้านบาทในปี 2564

ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังทำผลงานได้อย่างแข็งแกร่งต่อไป รายได้ต่อปีของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 4.2-4.7 หมื่นล้านบาทโดยมี EBITDA อยู่ที่ 7.5-8.4 พันล้านบาทต่อปีในช่วงประมาณการ ซึ่งการเติบโตของรายได้และกำไรของบริษัทจะมีปัจจัยสนับสนุนจากแผนการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบใหม่จำนวนมากและมูลค่ายอดขายรอการรับรู้รายได้ที่มีนัยสำคัญ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 มูลค่ายอดขายโครงการของบริษัทที่รอรับรู้เป็นรายได้ อยู่ที่ระดับ 1.63 หมื่นล้านบาทซึ่งเกือบทั้งหมดจะรับรู้เป็นรายได้ในปี 2566 ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการร่วมทุนซึ่งมียอดขายรอรับรู้เป็นรายได้มูลค่า 1.34 หมื่นล้านบาทนั้นคาดว่าจะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าที่มูลค่าประมาณ 9.2 พันล้านบาทในปี 2566 และประมาณ 1.9 พันล้านบาทในปี 2567 ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะส่งมอบได้ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ในกรณีนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนที่ประมาณ 1.0-1.1 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

## มีสถานะเป็นผู้นำตลาดที่อยู่อาศัยที่มีสินค้าหลากหลาย

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ตลอดช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ส่วนแบ่งทางการตลาดของบริษัทเพิ่มขึ้นมาโดยตลอดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ส่วนแบ่งรายได้ของบริษัทในปี 2565 อยู่ที่ระดับ 13.9% ของรายได้รวมจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ 25 รายที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตจากทริสเรทติ้ง โดยเพิ่มขึ้นจากระดับเพียง 8%-9% ในช่วงก่อนปี 2563 โดยมูลค่ายอดขายของบริษัท (รวมยอดขายจากโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน) ในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 5.04 หมื่นล้านบาทจาก 3.50 หมื่นล้านบาทในปี 2564 ในมุมมองของทริสเรทติ้งเห็นว่าการมีสินค้าที่หลากหลายช่วยให้บริษัทสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบที่อยู่อาศัยให้เข้ากับความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างคล่องตัวซึ่งทำให้รายได้และกำไรของบริษัทมีความผันผวนน้อยกว่าผู้ประกอบการรายอื่น ๆ

บริษัทมีสินค้าที่อยู่อาศัยครอบคลุมตลาดที่ราคาระดับล่างไปจนถึงสูง โดยแบรนด์หลัก ๆ ในกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรประกอบด้วย “Pleno” “บ้านกลางเมือง” “The Centro” “The City” และ “The Palazzo” นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายโครงการบ้านจัดสรรไปในต่างจังหวัดภายใต้แบรนด์ “อภิทาวน์” อีกด้วย และในปีที่แล้วบริษัทยังได้ขยายสินค้าบ้านจัดสรรไปยังกลุ่มราคาระดับล่างภายใต้แบรนด์ “MODEN” และ “Pleno Town” โดยมีราคาอยู่ในช่วง 1.7-5.0 ล้านบาทต่อยูนิต ในขณะที่แบรนด์ในกลุ่มคอนโดมิเนียมซึ่งประกอบด้วย “Aspire” “Life” “Rhythm” และ “The Address” ก็เป็นที่ยอมรับของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างดีด้วยเช่นกัน

บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนา ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 ประกอบไปด้วยโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 47 แห่ง โครงการทาวน์เฮ้าส์จำนวน 74 แห่ง และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 13 แห่ง (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน 9 แห่ง) โดยสินค้าเหลือขายทั้งหมดซึ่งรวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้างคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 8 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวในสัดส่วน 33% ทาวน์เฮ้าส์ 37% และคอนโดมิเนียม 30%

## สามารถรักษาอัตราส่วนทางการเงินได้ตามเป้าหมาย

แม้จะเติบโตอย่างแข็งแกร่ง แต่บริษัทก็ยังสามารถรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่น่าพอใจและเป็นไปตามเป้าหมายของทริสเรทติ้งเอาไว้ได้ โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัท (รวมภาระหนี้ 51% จากโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน) ลดลงต่ำกว่า 50% มาตั้งแต่ปี 2563 ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทอยู่ที่ระดับ 43.5% เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากระดับ 41.3% ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับแผนการเติบโต ทริสเรทติ้งมองว่าผลการดำเนินงานที่ดีของบริษัทเมื่อประกอบกับการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือที่มีประสิทธิภาพน่าจะช่วยรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 45% เอาไว้ได้ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ของบริษัทเองคิดเป็นมูลค่า 4.5-6.0 หมื่นล้านบาทต่อปีและโครงการภายใต้กิจการร่วมทุนมูลค่า 0.8-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทได้ตั้งงบประมาณสำหรับซื้อที่ดินใหม่ (ทั้งสำหรับโครงการของบริษัทเองและของโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน) ไว้ที่จำนวน 1.8-2.0 หมื่นล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ จากประมาณการของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 40% ในช่วงเวลาประมาณการ อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่าจะอยู่ที่ระดับไม่เกิน 4 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินก็คาดว่าจะอยู่ที่ระดับเกินกว่า 20% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2566 อยู่ที่ระดับ 0.7 เท่า ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ในขณะที่ภาระหนี้ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักประกันซึ่งทำให้หนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัทอยู่ในระดับต่ำ

## ผลกระทบในเชิงลบจากการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย

การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอาจทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงในระยะสั้นถึงระยะ ปานกลาง ทั้งนี้ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 เป็นต้นมา ธนาคารต่าง ๆ จำเป็นต้องจำกัดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันให้อยู่ที่ระดับ 80%-90% สำหรับสัญญาจำนวนที่ 2 และระดับ 70% สำหรับสัญญาจำนวนที่ 3 ทริสเรทติ้งมองว่าเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบนเนื่องจากผู้ซื้อเหล่านี้มีสัญญาจำนวนมากกว่า 1 สัญญา อย่างไรก็ตาม ผลกระทบของการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถูกบรรเทาลงบางส่วนจากการที่บริษัทมีสินค้าที่มีความหลากหลายกระจายในทุกระดับราคา

ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้านมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม แรงกดดันจากทั้งอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราเงินเฟ้อที่ผ่อนคลายเป็นทำให้ทริสเรทติ้งคาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นเพียง 2-3 ครั้งในปี 2566 นี้ ซึ่ง ธปท. ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นไปแล้ว 2 ครั้งในปีนี้เป็น 0.25% ในเดือนมกราคม และอีก 0.25% ในเดือนมีนาคม

### มีสภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งสภาพคล่องของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.9 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1.13 พันล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2566 ทั้งนี้ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 5.5-5.7 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้จ่ายนั้นประกอบด้วยภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.26 พันล้านบาท เงินทุนหมุนเวียนประมาณ 5-6 พันล้านบาท และเงินปันผลจ่ายอีกประมาณ 1.8-2.0 พันล้านบาทต่อปี ส่วนภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าประกอบไปด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 5.0 พันล้านบาท หนี้กู้จำนวน 7.1 พันล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินกู้โครงการและหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยบริษัทใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ในขณะที่หนี้กู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระนั้นบริษัทมักใช้วิธีออกหุ้นกู้ชุดใหม่มาทดแทนหรือรีไฟแนนซ์

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทพัฒนาเองมูลค่าประมาณ 4.5-6.0 พันล้านบาทและโครงการที่พัฒนาภายใต้โครงการร่วมทุนอีกประมาณ 0.8-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ 4.2-4.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 ในขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมทุนคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.1 พันล้านบาทต่อปี
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ประมาณ 1.5-1.7 พันล้านบาทต่อปีและอีกประมาณ 3-4 พันล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน

### แนวโน้มอันดับเครดิต

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

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญโดยมี EBITDA เกินกว่า 1 พันล้านบาทและ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินเกินกว่า 40% อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจมีการปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจนอยู่ในระดับที่เกินกว่า 45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 20% เป็นเวลาที่ยาวนาน

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	9,441	38,697	31,973	29,952	23,881
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,863	7,685	6,089	5,717	4,318
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	1,938	7,988	6,388	6,088	4,584
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,346	6,092	4,840	4,602	3,161
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	240	599	601	733	743
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	62,272	56,453	48,497	46,737	50,394
สินทรัพย์รวม	75,162	68,227	60,409	58,724	58,794
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	29,387	25,861	24,315	25,561	34,123
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	38,206	36,728	32,423	29,263	26,296
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	20.53	20.64	19.98	20.33	19.20
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	11.31 **	12.49	10.46	9.64	7.84
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.07	13.34	10.62	8.31	6.17
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	3.87 **	3.24	3.81	4.20	7.44
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	19.60 **	23.56	19.91	18.00	9.26
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	43.48	41.32	42.85	46.62	56.48

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

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
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสิบลมคอมเพล็กซ์ 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 หรือด้วยวิธีการใด โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน วัตถุประสงค์ 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)