

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 69/2563
11 พฤษภาคม 2563

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 17/01/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์
aupyorn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงแบรนด์และสถานะทางการตลาดของที่อยู่อาศัยของบริษัทที่แข็งแกร่ง ตลอดจนการมีสินค้าในสัดส่วนที่สมดุล และมูลค่ายอดขายคอนโดมิเนียมที่รอรับรายได้ (Backlog) จำนวนมากภายใต้กิจการร่วมค้ากับ Mitsubishi Estate Co., Ltd. (MEC) จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งจะสร้างส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากให้แก่บริษัทในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังพิจารณา รวมถึงภาระหนี้ของบริษัทที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง รวมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภท คอนโดมิเนียมที่ชะลอตัว และความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา สายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 ซึ่งจะยิ่งเพิ่มความกดดันให้แก่อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

แบรนด์และสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่ง

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทเป็น 1 ใน 5 ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยบริษัทมีสินค้าที่หลากหลายในตลาดที่อยู่อาศัยราคาระดับปานกลางถึงสูง บริษัทมีแบรนด์หลักๆ ในกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรซึ่งประกอบด้วย “Pleno” “บ้านกลางเมือง” “The Centro” “The City” และ “The Palazzo” ในขณะที่แบรนด์ในกลุ่มคอนโดมิเนียม ได้แก่ “Aspire” “Life” “Rhythm” และ “The Address”

รายได้ของบริษัทเติบโตเพิ่มขึ้นเป็น 2.73 หมื่นล้านบาทในปี 2561 จาก 2.03 หมื่นล้านบาทในปี 2559 ในขณะที่รายได้ในปี 2562 อยู่ที่ 2.39 หมื่นล้านบาท ลดลง 13% จากปีก่อนหน้าท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว รวมทั้งผลกระทบจากเหตุการณ์การกักกันดูแลสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม บริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการร่วมทุนประมาณ 1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562 ดังนั้น อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทจึงมีความสม่ำเสมออยู่ที่ประมาณ 19%-20% ตลอดช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

สัดส่วนสินค้าของบริษัทที่มีความสมดุล

สัดส่วนสินค้าของบริษัทที่มีความสมดุลเป็นอย่างไรระหว่างโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรร รวมทั้งยังมีความหลากหลายและครอบคลุมทุกระดับราคาอีกด้วย ซึ่งก่อนหน้านี้สินค้าที่เป็นที่รู้จักของบริษัทคือทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมราคาระดับปานกลางถึงสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถสร้างแบรนด์บ้านเดี่ยวและมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ยอดขายในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2-2.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 จาก 1.2-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2559 โดยมูลค่ายอดขายของบริษัท (รวมยอดขายจากโครงการร่วมทุน) ในปี 2562 อยู่ที่ 3.18 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 33% เป็นยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยว อีก 25% มาจากโครงการทาวน์เฮ้าส์ และ 42% มาจากโครงการคอนโดมิเนียม

รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้นนั้นช่วยชดเชยรายได้ที่ลดลงจากโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2562 รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรเติบโตมาอยู่ที่ประมาณ 1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562 จาก 1.2-1.3 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 2558-2560 ยิ่งไปกว่านั้น อัตรากำไรขั้นต้นในโครงการบ้านเดี่ยวยังปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 32%-34% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา จากระดับ 24%-28%

ในช่วงปี 2557-2559 อีกด้วย ดังนั้น ถึงแม้ว่าอัตราค่าโรยขั้นต่ำของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทเองจะลดลงอย่างมากจนต่ำกว่าระดับ 30% ในช่วง 2 ปีหลัง แต่บริษัทก็ยังสามารถรักษาอัตราค่าโรยขั้นต่ำโดยรวมเอาไว้ได้ที่ระดับ 32% ในปี 2562

ทริสเรทติ้งมองว่าการที่สินค้าของบริษัทมีความหลากหลายนั้นช่วยให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการปรับสินค้าให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี ยิ่งไปกว่านั้น รายได้และกำไรของบริษัทยังมีความผันผวนน้อยกว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ อีกด้วย บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนา ณ สิ้นปี 2562 ประกอบไปด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 34 โครงการ ทาวน์เฮ้าส์ 52 โครงการ และคอนโดมิเนียม 20 โครงการ (รวม 11 โครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) ซึ่งสินค้าเหลือขายทั้งหมดซึ่งรวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้างคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 7 หมื่นล้านบาท โดยประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวในสัดส่วน 26% ทาวน์เฮ้าส์ 39% และคอนโดมิเนียม 35%

มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้รายได้จำนวนมากช่วยรักษากำไรในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว

ถึงแม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวลง แต่ทริสเรทติ้งก็คาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ในระดับที่เกินกว่า 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ด้วยกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ระดับ 3.5-4.0 พันล้านบาทต่อปี ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 2.5-3.0 พันล้านบาทต่อปีซึ่งอยู่บนพื้นฐานประมาณการรายได้และกำไรที่จะมาจากยอดขายที่แข็งแกร่งและมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้ได้จากโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ยอดขายจากโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท (รวมยอดขายจากโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า) อยู่ที่ 1.5-2.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 เพิ่มขึ้นจากระดับ 1.0-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2557-2559

ณ สิ้นปี 2562 มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทอยู่ที่ 9 พันล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 4.9 พันล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียม 4.1 พันล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ประมาณ 7.4 พันล้านบาทในปี 2563 และส่วนที่เหลือในปี 2564 ส่วนมูลค่ายอดขายภายใต้กิจการร่วมค้ายังมีอีกจำนวน 3.88 หมื่นล้านบาทซึ่งเกือบทั้งหมดจะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าในช่วงปี 2563-2565 โดยประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทคาดว่าจะส่งมอบได้ในปี 2563 ประมาณ 1.3 หมื่นล้านบาทในปี 2564 และส่วนที่เหลือจะโอนได้ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าบริษัทจะมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าประมาณ 1.2-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาวะหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ ในขณะเดียวกัน ผลกระทบในด้านลบจากสงครามการค้าโลกและการแข็งค่าของเงินบาทก็ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อต่างชาติชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2562 โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อชาวจีน

เศรษฐกิจที่ถดถอยลงยิ่งขึ้นจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปีนี้ก็จะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงรอดูสถานการณ์อยู่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศต้องหยุดชะงักลงในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นอกจากนี้ มาตรการจำกัดการเดินทางในหลาย ๆ ประเทศก็ทำให้บริษัทต้องเลื่อนการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อต่างชาติออกไปอีก 2-3 เดือนอีกด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทมียอดขายคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้าต่างชาติที่จะส่งมอบในปีนี้เป็นเพียง 1 พันล้านบาทหรือคิดเป็น 6% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดที่จะส่งมอบในปีนี้เท่านั้น ดังนั้น การเลื่อนการส่งมอบจึงไม่น่าจะมีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทในปีนี้อย่างมีนัยสำคัญนัก

ภาระหนี้ในระดับค่อนข้างสูง

จากประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 50%-55% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า หรืออัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.2 เท่า ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าตามสัดส่วน 51%) ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 56.5% เพิ่มขึ้นจากระดับ 48%-50% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาและเกินกว่าเกณฑ์ของทริสเรทติ้งที่ระดับ 55% เล็กน้อย โดยยอดเงินกู้รวมของบริษัท (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าตามสัดส่วน 51%) ในปี 2562 อยู่ที่ 3.47 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2.47 หมื่นล้านบาทในปี 2561 เนื่องจากยอดส่งมอบโครงการที่อยู่อาศัยมีน้อยกว่าคาดในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมมูลค่าสูงหลายโครงการอยู่ในช่วงระหว่างก่อสร้าง ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังได้ซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 55% ในช่วงสิ้นปี 2563 เมื่อมีการส่งมอบโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่าสูงหลายโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะต่ำกว่า 10% ในปี 2563 แต่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิน 10% ได้ในปีต่อ ๆ ไป เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 บริษัทจึงได้ตั้งงบประมาณซื้อที่ดินใหม่ (ทั้งสำหรับบริษัทเองและโครงการร่วมทุน) ไว้เพียง 3-4 พันล้านบาท ซึ่งลดลงอย่างมากจาก 1 หมื่นล้านบาทในปีก่อนหน้า รวมทั้งยังได้เลื่อนการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ (ทั้งของบริษัทเองและของโครงการร่วมทุน) มูลค่ารวมประมาณ 1.21 หมื่นล้านบาทออกไปเปิดขายในปี 2564 อีกด้วย ซึ่งในปีนี้นับว่าบริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเป็นหลักซึ่งคาดว่าจะไม่เปลี่ยนแปลงไปมากนักจากปีที่ผ่านมา โดยบริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรในปี 2563 นี้มูลค่าประมาณ 3.5 หมื่นล้านบาท

มีสถานะสภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องอยู่ในระดับที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดจำนวน 2.2 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1 หมื่นล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2563 ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะมีเกินกว่า 2.5 พันล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งรวมถึงที่ดินเปล่ามูลค่าตามบัญชีจำนวน 1.04 หมื่นล้านบาทและสินค้าเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 1.36 หมื่นล้านบาทอีกด้วย ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.17 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยชำระคืนหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 5.6 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้นจำนวน 1.2 พันล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน 0.1 พันล้านบาท หนี้กู้ 3.5 พันล้านบาท และเงินปันผลจ่ายอีกประมาณ 1.3 พันล้านบาท โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะวางแผนระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนโครงการคอนโดมิเนียม ในขณะที่หนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนส่วนใหญ่หนี้บริษัทจะชำระคืนด้วยเงินสดจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ อย่างไรก็ตาม จากภาวะอุปสงค์ตราสารหนี้ภาคเอกชนที่ลดน้อยถอยลงเป็นอย่างมากในปัจจุบัน บริษัทจึงมีแผนจะใช้วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้

ทริสเรตติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมเอาไว้ได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ เดือนธันวาคม 2562 อยู่ที่ระดับ 1.03 เท่า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรตติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2565 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรมูลค่าประมาณ 3.0-3.5 หมื่นล้านบาทในปี 2563 ในขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ของบริษัทและภายใต้โครงการร่วมทุนรวมมูลค่าประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทจะเลื่อนไปเปิดขายในปี 2564 และบริษัทจะเปิดขายโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 4-5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ 2.0-2.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2563-2565 ในขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.2 พันล้านบาทในปี 2563 และประมาณ 1.4 พันล้านบาทต่อปีในปี 2564 และปี 2565 เนื่องจากโครงการร่วมทุนคาดว่าจะส่งมอบคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้ามูลค่าประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2563 และประมาณ 1.4-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2564 และปี 2565
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทเองอยู่ที่ประมาณ 4-6 พันล้านบาทต่อปีและอีกประมาณ 3-4 พันล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

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

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

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

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2562	2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	23,881	27,320	22,257	20,336	22,203
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	4,318	5,349	4,298	3,745	3,819
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	4,584	5,550	4,435	3,857	3,947
เงินทุนจากการดำเนินงาน	3,261	4,205	3,115	2,660	2,601
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	743	566	582	578	613
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	50,394	41,828	36,079	31,350	32,534
สินทรัพย์รวม	58,794	49,395	43,936	37,790	36,147
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	34,123	23,753	22,145	16,173	16,573
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	26,296	24,491	21,633	19,424	17,654
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	19.20	20.32	19.93	18.97	17.78
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.84	11.38	10.54	10.50	11.55
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.17	9.81	7.63	6.68	6.44
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.44	4.28	4.99	4.19	4.20
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	9.56	17.70	14.07	16.45	15.69
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	56.48	49.24	50.59	45.43	48.42

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
AP207A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A-
AP20DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2563	A-
AP217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A-
AP21DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2564	A-
AP221A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
AP222A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
AP228A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2565	A-
AP238A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,230 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2566	A-
AP241A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
AP248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 770 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2567	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้เหล่านั้นๆ 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