

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 77/2564

14 พฤษภาคม 2564

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 14/01/64

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
 auypom@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
 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-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท ตลอดจนการมีสินค้าที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่มีความหลากหลายในทุกระดับราคา และผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งจากรายได้ที่เติบโตในสินค้าประเภทบ้านจัดสรรและส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการร่วมทุน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ของบริษัทที่อยู่ในระดับปานกลางและการแพร่ระบาดที่ยืดเยื้อของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ซึ่งอาจจะเพิ่มความกดดันต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยให้มากยิ่งขึ้นอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

สถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทเป็น 1 ใน 5 ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยชั้นนำของประเทศไทย โดยบริษัทมีสินค้าที่หลากหลายในตลาดที่อยู่อาศัยราคาในระดับปานกลางจนถึงสูง บริษัทมีแบรนด์หลัก ๆ ในกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรซึ่งประกอบด้วย “Pleno” “บ้านกลางเมือง” “The Centro” “The City” และ “The Palazzo” ในขณะที่แบรนด์ในกลุ่มคอนโดมิเนียมประกอบด้วย “Aspire” “Life” “Rhythm” และ “The Address” บริษัทมีผลงานเป็นที่ยอมรับในเรื่องความสามารถในการปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าที่อยู่อาศัยให้เข้ากับพฤติกรรมของผู้บริโภค อีกทั้งยังสามารถบริหารจัดการก่อสร้างและส่งมอบสินค้าได้ทันตามกำหนดอีกด้วย ซึ่งทำให้แบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่ยอมรับอย่างสูงในหมู่นักค้าในเมืองใหญ่ ๆ นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทยังได้ขยายโครงการบ้านเดี่ยวไปในต่างจังหวัดภายใต้แบรนด์ใหม่คือ “อภิทาวน์” และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอีกด้วย

รายได้และกำไรของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ท่ามกลางการระบาดของโรคโควิด 19 ในปี 2563 รายได้ของบริษัทสามารถเติบโตสู่ระดับสูงสุดที่ 3 หมื่นล้านบาทจาก 2 หมื่นล้านบาทในปี 2559 อีกทั้งบริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจำนวนมากจากโครงการร่วมทุนที่ประมาณ 1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562 และเพิ่มขึ้นเป็น 1.9 พันล้านบาทในปี 2563 อีกด้วย บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ประมาณ 4.5-5.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2560-2562 และเพิ่มขึ้นเป็น 6 พันล้านบาทในปี 2563 ทั้งนี้ อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทมีความสม่ำเสมออยู่ที่ระดับประมาณ 20% ตลอดช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

สัดส่วนสินค้าของบริษัทมีความสมดุลโดยมีสินค้าที่หลากหลายครอบคลุมทุกระดับราคา

สัดส่วนสินค้าของบริษัทมีความสมดุลเป็นอย่างไรระหว่างโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรร รวมทั้งยังมีความหลากหลายและครอบคลุมเกือบทุกประเภทของที่อยู่อาศัยในตลาดโดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่ บริษัทสามารถสร้างแบรนด์บ้านเดี่ยวของตนเองและมีส่วนแบ่งทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ยอดขายในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 2.78 หมื่นล้านบาทในปี 2563 จาก 1.8-1.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562 โดยมูลค่ายอดขายของบริษัท (รวมยอดขายจากโครงการร่วมทุน) ในปี 2563 อยู่ที่ 3.17 หมื่นล้านบาท ซึ่งประมาณ 47% เป็นยอดขายจากโครงการบ้านเดี่ยวอีก 41% มาจากโครงการทาวน์เฮ้าส์ และ 12% มาจากโครงการคอนโดมิเนียม

ทริสเรตติ้งมองว่าการที่สินค้าของบริษัทมีความหลากหลายนั้นช่วยให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการปรับสินค้าให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี ยิ่งไปกว่านั้น รายได้และกำไรของบริษัทยังมีความผันผวนน้อยกว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ อีกด้วย บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนา ณ สิ้นปี 2563 ประกอบไปด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 43 โครงการ โครงการทาวน์เฮ้าส์ 59 โครงการ และโครงการคอนโดมิเนียม 16 โครงการ (รวมโครงการร่วมทุน 11 โครงการ) โดยสินค้าเหลือขายทั้งหมดซึ่งรวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้างคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 8.4 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวในสัดส่วน 32% ทาวน์เฮ้าส์ 40% และคอนโดมิเนียม 28%

คาดว่าบริษัทจะรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งได้อย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2563 ดีกว่าประมาณการของทริสเรตติ้ง ถึงแม้จะมีการระบาดของโรคโควิด 19 มาตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 บริษัทก็ยังสามารถสร้างรายได้สูงสุดที่ระดับ 3 หมื่นล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 25% จากปี 2562 การมีสินค้าจำนวนมากและหลากหลายทำให้โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทสร้างรายได้ที่แข็งแกร่งถึง 2.44 หมื่นล้านบาทในปี 2563 โดยเพิ่มขึ้นอย่างมากจากระดับ 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2561-2562 ซึ่งรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้นนั้นช่วยชดเชยรายได้ที่ลดลงจากโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงปี 2562-2563 บริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมเอาไว้ได้ที่ระดับ 32%-34% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ในอนาคตทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะอยู่ในช่วง 2.7-2.9 หมื่นล้านบาทต่อปีและจะมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายอยู่ที่ระดับ 4.5-4.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า ในขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 3.2-3.5 พันล้านบาทต่อปีซึ่งอยู่บนพื้นฐานประมาณการรายได้และกำไรที่จะมาจากยอดขายที่แข็งแกร่งและมูลค่ายอดขายรอการรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมร่วมทุนจำนวนมาก

ณ สิ้นปี 2563 มูลค่ายอดขายโครงการของบริษัทที่รอรับรู้เป็นรายได้อยู่ที่ระดับ 1.02 หมื่นล้านบาทซึ่งคาดว่าจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ที่ประมาณ 9.8 พันล้านบาทในปี 2564 และส่วนที่เหลือในปี 2565 ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการร่วมทุนที่มียอดขายมูลค่าราว ๆ 2.33 หมื่นล้านบาทนั้นคาดว่าจะทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าเกือบทั้งหมดได้ในช่วงปี 2564-2566 โดยโครงการร่วมทุนมูลค่าประมาณ 1.1 หมื่นล้านบาทคาดว่าจะส่งมอบได้ในปี 2564 และประมาณ 1 หมื่นล้านบาทในปี 2565 ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะโอนได้ตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป ในกรณีนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในโครงการร่วมทุนประมาณ 1-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ความกังวลเกี่ยวกับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของยี่ห้อของโรคโควิด 19

ทริสเรตติ้งคาดว่าอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2564 จะเติบโตเพียงเล็กน้อยจากปี 2563 โดยมีปัจจัยสนับสนุนคืออัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจหลังจากการฉีดวัคซีนให้แก่ประชาชนทั่วไป นอกจากนี้ การขยายมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจรวมทั้งการลดค่าโอนและจดจำนองสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทก็น่าจะช่วยกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยระดับล่างได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงมีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อการฟื้นตัวและผลกำไรในอนาคตของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หากการกระจายวัคซีนมีความล่าช้า อีกทั้งหนี้เสียในกลุ่มผู้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่พุ่งสูงขึ้นก็ส่งผลให้นโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารมีความเข้มงวดยิ่งขึ้น ดังนั้น กำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านที่ลดลงเมื่อบวกกับการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดยิ่งขึ้นจึงจะยังคงส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับปานกลางซึ่งเป็นกลุ่มผู้ซื้อเป้าหมายของบริษัท

เนื่องจากอุปสงค์ในตลาดคอนโดมิเนียมจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศที่ชะลอตัวลง บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จึงได้เปลี่ยนมามุ่งเน้นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากยิ่งขึ้น ดังนั้น การแข่งขันในตลาดกลุ่มนี้จึงเริ่มทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออัตรากำไรของบริษัทในระยะสั้นถึงปานกลางได้ อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะยังคงรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายให้อยู่ที่ระดับเกินกว่า 16% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าเอาไว้ได้

ภาระหนี้ในระดับปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ทางการเงินของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับปานกลางเช่นนี้ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดย ณ สิ้นปี 2563 อัตรากำไรหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้จากกิจการร่วมค้าในสัดส่วน 51%) ของบริษัทอยู่ที่ระดับ 46.6% ลดลงจาก 56.5% ในปี 2562 ซึ่งอัตรากำไรหนี้สินลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีในกลุ่มโครงการบ้านจัดสรรและยังมีการส่งมอบคอนโดมิเนียมในโครงการร่วมทุนขนาดใหญ่อีกหลายโครงการอีกด้วย

ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตรากำไรหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 45%-50% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า หรือเมื่อหักด้วยเงินสดแล้ว อัตรากำไรเงินกู้รวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 0.8-1 เท่า ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานของทริสเรตติ้งประมาณการว่าบริษัทจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ของบริษัทเองคิดเป็นมูลค่า 3-3.5 หมื่นล้านบาทต่อปีและโครงการร่วมทุนมูลค่า 1 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า บริษัทได้ตั้งงบประมาณซื้อที่ดินใหม่ (ทั้งสำหรับโครงการของบริษัทเองและของโครงการร่วมทุน) ไว้ที่ 1-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปี ดังนั้น อัตรากำไรหนี้สินทางการเงินต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจึงคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 10%-15% ในขณะที่อัตรากำไรหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคาดว่าจะอยู่ที่ระดับไม่เกิน 6 เท่า

มีสภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 3.9 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 1.1 หมื่นล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2564 ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะมีมากกว่า 3.2 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 7.8 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยภาระในการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นจำนวน 3.1 พันล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 100 ล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 4.6 พันล้านบาท โดยทั่วไปแล้วบริษัทมีวางแผนระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการโอนโครงการคอนโดมิเนียม ในขณะที่หนี้หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนส่วนใหญ่นั้นบริษัทมักชำระคืนด้วยเงินสดจากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่

ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ เดือนธันวาคม 2563 อยู่ที่ระดับ 0.71 เท่า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2564-2566 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2564 รวมมูลค่า 4.3 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยคอนโดมิเนียมที่บริษัทพัฒนาเองมูลค่า 4.2 พันล้านบาทและที่พัฒนาภายใต้โครงการร่วมทุนอีกจำนวน 1 หมื่นล้านบาท อีกทั้งจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 2.88 หมื่นล้านบาทด้วย โดยในอนาคตหลังปี 2564 เป็นต้นไปบริษัทจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 4-5 หมื่นล้านบาทต่อปี
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ 2.7-2.9 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 ในขณะที่ส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1-1.2 พันล้านบาทต่อปีเนื่องจากโครงการร่วมทุนคาดว่าจะส่งมอบคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้ามูลค่าประมาณ 1.1-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ประมาณ 1 หมื่นล้านบาทต่อปีและอีกประมาณ 3-4 พันล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการภายใต้กิจการร่วมค้า

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

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2563	2562	2561	2560	2559
รายได้จากการดำเนินงานรวม	29,952	23,881	27,320	22,257	20,336
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	5,710	4,318	5,349	4,298	3,745
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	5,979	4,584	5,550	4,435	3,857
เงินทุนจากการดำเนินงาน	4,563	3,261	4,205	3,115	2,660
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	726	743	566	582	578
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	46,737	50,394	41,828	36,079	31,350
สินทรัพย์รวม	58,724	58,794	49,395	43,936	37,790
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	25,540	34,123	23,753	22,145	16,173
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	29,263	26,296	24,491	21,633	19,424
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	19.96	19.20	20.32	19.93	18.97
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	9.64	7.84	11.38	10.54	10.50
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	8.23	6.17	9.81	7.63	6.68
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.27	7.44	4.28	4.99	4.19
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	17.87	9.56	17.70	14.07	16.45
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	46.60	56.48	49.24	50.59	45.43

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

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

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
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-
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-
AP258A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 850 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
AP261A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	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 ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใดๆ หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับความยินยอมจากผู้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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