

# บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 80/2568

22 พฤษภาคม 2568

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 10/02/68

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

| วันที่   | อันดับเครดิต | แนวโน้มอันดับ<br>เครดิต/เครดิตพินิจ |
|----------|--------------|-------------------------------------|
| 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 วชิรกาญจนารักษ์  
aupyorn@trisrating.com

ปริยาภรณ์ โกษาการ  
preeyaporn@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล  
jutamas\_b@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”

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัททั้งในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียม ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากแบรนด์ที่เป็นที่รู้จักและมีสินค้าที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่มั่นคง ตลอดจนความสามารถในการทำกำไรที่น่าพอใจ ภาระหนี้ที่อยู่ในระดับปานกลาง และสภาพคล่องที่เพียงพอ ในขณะเดียวกัน อันดับเครดิตยังพิจารณาถึงความท้าทายที่ยังคงมีอยู่จากระดับหนี้ครัวเรือนที่สูงและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น ซึ่งยังคงกดดันความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง การผ่อนคลายอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value -- LTV) ล่าสุด และการลดค่าธรรมเนียมการโอน คาดว่าจะช่วยสนับสนุนความต้องการในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับล่างถึงระดับกลางในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### มีสถานะผู้นำในตลาดที่อยู่อาศัยที่มีแบรนด์เป็นที่รู้จักและมีสินค้าหลากหลาย

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการเงินการตลาดที่แข็งแกร่งและความได้เปรียบในการแข่งขันในกลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัยได้ต่อเนื่องในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยบริษัทเป็น 1 ใน 3 อันดับแรกของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทยอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมถึงโครงการภายใต้กิจการร่วมทุนอยู่ที่ระดับ 4.0-4.9 หมื่นล้านบาทต่อปี คิดเป็นส่วนแบ่งทางการตลาดอยู่ที่ 15%-17% จากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ 24 รายที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตจากทริสเรทติ้ง

บริษัทมีความได้เปรียบทางการแข่งขันจากการมีแบรนด์สินค้าที่เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง และมีสินค้าที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย ครอบคลุมทั้งกลุ่มโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม ซึ่งสะท้อนผ่านกระแสตอบรับที่ดีจากตลาดต่อทั้งโครงการที่เปิดขายอยู่ในปัจจุบันและโครงการใหม่ ชื่อเสียงของแบรนด์ที่แข็งแกร่งนี้ช่วยสนับสนุนรายได้ให้เติบโตอย่างสม่ำเสมอ และรักษาความสามารถในการทำกำไรได้ในระดับที่เหมาะสม ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในช่วง 34%-37% และมี EBITDA Margin อยู่ในช่วง 20%-22% ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับบนของค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทได้ขยายสินค้าเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคาต่ำลง เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มคนวัยทำงานตอนต้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายฐานลูกค้าโดยการเข้าสู่ตลาดในต่างจังหวัดหลายแห่งตั้งแต่ปี 2563 การกระจายตัวทางธุรกิจนี้ช่วยให้บริษัทสามารถรักษาความเป็นผู้นำในตลาดได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 บริษัทมีโครงการบ้านเดี่ยวจำนวน 72 โครงการ ทาวน์เฮาส์ 93 โครงการ และคอนโดมิเนียม 19 โครงการ (รวมโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน 12 โครงการ) ในขณะที่สินค้าเหลือขายทั้งหมดซึ่งรวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้นคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 1.06 แสนล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวในสัดส่วน 48% ทาวน์เฮาส์ 39% และคอนโดมิเนียม 13%

## ผลการดำเนินงานทรงตัวในปี และจะเติบโตเล็กน้อยในปี 2569-2570

เนื่องจากอัตราการผลิตสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในระดับสูงและความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังคงซบเซา ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2567 ต่ำกว่าที่ทริสเรตติ้งคาดการณ์ไว้เล็กน้อย โดยทำได้ประมาณ 95% ของประมาณการรายได้ และประมาณ 90% ของประมาณการ EBITDA อย่างไรก็ตาม แม้ว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังคงเผชิญแรงกดดันจากภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวยและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อ่อนแอ ทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาระดับผลการดำเนินงานในปีนี้ได้ และมีแนวโน้มเติบโตเล็กน้อยในช่วงปีถัดไป ความต้องการที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 55%-60% ของพอร์ตสินค้าของบริษัท คาดว่าจะได้รับแรงสนับสนุนจากการผ่อนคลายอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันและแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง โดยรวมแล้ว คาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบและคอนโดมิเนียมตลอดช่วง 3 ปีข้างหน้า

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้ง รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 3.6-3.7 หมื่นล้านบาทในปี 2568 ซึ่งใกล้เคียงกับปีก่อน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 4.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2570 ทั้งนี้ ประมาณการเหล่านี้ของทริสเรตติ้งอยู่ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้จากที่อยู่อาศัยแนวราบจะเติบโตปีละ 5% และมีการรับรู้รายได้จากยอดขายรถโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทพัฒนาเองมูลค่ารวมประมาณ 5.0 พันล้านบาทในช่วงปี 2568-2570 ขณะเดียวกัน การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมภายใต้การร่วมทุน คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 9.0-9.5 พันล้านบาทต่อปี โดยพิจารณาจากยอดขายรถโอนกรรมสิทธิ์ ณ สิ้นปี 2567 ที่อยู่ที่ประมาณ 1.8 หมื่นล้านบาท จากการแข่งขันในตลาดที่ยังคงรุนแรง อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทคาดว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ประมาณ 34% ในช่วงปี 2568-2570 จาก 35% ในปี 2567 ขณะที่ EBITDA Margin ซึ่งรวมส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนปีละ 800-900 ล้านบาท คาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 19%-20% ลดลงจาก 20%-22% ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา จากประมาณการดังกล่าว EBITDA ของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 7.0 พันล้านบาทในปี 2568 และเพิ่มขึ้นเป็น 7.5-7.8 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2570 ขณะที่เงินทุนจากการดำเนินงานคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 5.0 พันล้านบาทในปี 2568 และเติบโตขึ้นปีละ 5%-10% ในช่วงปี 2569-2570 โดยได้รับแรงหนุนจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น รวมถึงระดับหนี้และต้นทุนดอกเบี้ยที่ลดลง

## ภาระหนี้ในระดับปานกลาง และคาดว่าจะมีการปรับตัวดีขึ้นในการรองรับกระแสเงินสด

หลังจากที่บริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่เป็นจำนวนมากในช่วงปี 2565-2566 และมีการซื้อที่ดินในปริมาณมากในปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (รวมเงินกู้ของกิจการร่วมทุนในสัดส่วน 51%) ของบริษัทจึงเพิ่มขึ้นเป็น 47% ในปี 2566 อย่างไรก็ตาม การชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่และการซื้อที่ดินในปี 2567 ส่งผลให้ภาระหนี้สุทธิที่ปรับปรุงแล้วลดลง อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจึงลดลงมาอยู่ที่ 43% ในปี 2567 ซึ่งสอดคล้องกับกรอบประมาณการของทริสเรตติ้งที่ 40%-45% แม้ว่าภาระหนี้จะปรับตัวดีขึ้น แต่ต้นทุนดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงตลอดช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตราส่วนเงินจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทต่ำกว่าระดับเกณฑ์ของทริสเรตติ้งที่ 20% อย่างไรก็ตาม ทริสเรตติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในปี 2569 จะช่วยสนับสนุนให้อัตราส่วนดังกล่าวกลับมามีอยู่ในเกณฑ์ของทริสเรตติ้งได้อีกครั้ง

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้ง คาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ (รวมโครงการร่วมทุน) มูลค่า 6 หมื่นล้านบาทในปี 2568 และมูลค่า 5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2570 โดยประมาณ 80% ของโครงการเหล่านี้คาดว่าจะพัฒนาโดยบริษัทเอง และส่วนที่เหลือพัฒนาโดยโครงการร่วมทุน งบประมาณในการซื้อที่ดินประจำปีสำหรับทั้งโครงการของบริษัทเองและของโครงการภายใต้กิจการร่วมทุนคาดว่าจะอยู่ในช่วง 0.9-1.3 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ จากประมาณการของทริสเรตติ้ง อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทคาดว่าจะอยู่ในช่วง 40%-45% ในช่วงเวลาประมาณการ และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับไม่เกิน 4 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนเงินจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินนั้นคาดว่าจะฟื้นตัวมาอยู่ที่ระดับประมาณ 20% ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2 เท่า โดยบริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2568 อยู่ที่ระดับ 0.7 เท่า ทริสเรตติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทน่าจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

## มีสภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรตติ้งประเมินว่าบริษัทจะมีสภาพคล่องที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งสภาพคล่องของบริษัท ณ เดือนมีนาคม 2568 ประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 2.3 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขการเบิกอีกจำนวน 1.47 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งคาดว่าเงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ระดับ 5.0-5.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีที่ดินเปล่าที่

ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีประมาณ 1 พันล้านบาท และที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายอีกประมาณ 1.3 หมื่นล้านบาท ซึ่งบริษัทสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเพิ่มเติมได้หากจำเป็น

ในขณะที่บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.13 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 5.9 พันล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3.8 พันล้านบาท และส่วนที่เหลือเป็นเงินกู้โครงการและหนี้สินตามสัญญาเช่า บริษัทมีแผนจะรีไฟแนนซ์หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ทั้งนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินกู้โครงการระยะยาวจะได้รับการชำระคืนจากกระแสเงินสดที่ได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของโครงการ

### โครงสร้างหนี้

ณ เดือนมีนาคม 2568 หนี้สินรวมของบริษัทซึ่งไม่นับรวมหนี้สินตามสัญญาเช่ามีจำนวน 3.25 หมื่นล้านบาท โดยในจำนวนนี้ 7.7 พันล้านบาทถือเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนซึ่งประกอบด้วยหนี้เงินกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทและหนี้เงินกู้ทั้งหมดที่ดำเนินการโดยบริษัทย่อยต่าง ๆ ทำให้อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทอยู่ที่ระดับ 24%

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งมีสมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในช่วงระหว่างปี 2568-2570 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ (รวมโครงการร่วมทุน) มูลค่า 6 หมื่นล้านบาทในปี 2568 และอีกประมาณ 5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2570
- งบประมาณในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทเองจะอยู่ที่ประมาณ 0.7-1.2 หมื่นล้านบาทต่อปีและอีก 1.5-3.0 พันล้านบาทต่อปีสำหรับโครงการภายใต้กิจการร่วมทุน
- รายได้รวมจะอยู่ที่ 3.6-3.7 หมื่นล้านบาทในปีนี้ และเพิ่มขึ้นเป็น 4.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2569-2570
- ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนอยู่ที่ 800-900 ล้านบาทต่อปี
- EBITDA Margin คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 19%-20%

### แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่า บริษัทจะยังคงรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งทั้งในตลาดบ้านแนวราบและตลาดคอนโดมิเนียมเอาไว้ได้อย่างต่อเนื่อง ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาสถานะทางการเงินและสถานะทางการเงินให้อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับประมาณการของทริสเรทติ้ง โดยมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ในช่วง 40%-45% ในช่วงปี 2568-2570 และสามารถปรับอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินให้ดีขึ้นมาอยู่ที่ระดับประมาณ 20% ได้ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

### ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

การปรับเพิ่มอันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจเกิดขึ้นได้ หากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจนทำให้บริษัทมี EBITDA เกินกว่า 1 หมื่นล้านบาทและมีอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับเกินกว่า 40% อย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจได้รับการปรับลดลงหากสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบันจนเป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจนอยู่ในระดับที่เกินกว่า 45% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 20% เป็นเวลาต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

|                                                                                             | ม.ค.-มี.ค.<br>2568 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม |        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                             |                    | 2567                | 2566   | 2565   | 2564   |
| รายได้จากการดำเนินงานรวม                                                                    | 7,758              | 37,179              | 38,373 | 38,697 | 31,973 |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี                                                                 | 1,310              | 7,059               | 8,053  | 7,685  | 6,035  |
| กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย                                    | 1,376              | 7,352               | 8,358  | 7,988  | 6,334  |
| เงินทุนจากการดำเนินงาน                                                                      | 890                | 4,925               | 5,922  | 6,077  | 4,710  |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว                                                                 | 299                | 1,297               | 1,014  | 614    | 678    |
| เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                                          | 72,401             | 72,214              | 72,696 | 56,453 | 48,497 |
| สินทรัพย์รวม                                                                                | 85,087             | 84,893              | 83,944 | 68,227 | 60,409 |
| หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว                                                            | 33,428             | 33,475              | 36,177 | 25,861 | 24,315 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว                                                            | 44,508             | 43,645              | 40,737 | 36,728 | 32,423 |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>                                                   |                    |                     |        |        |        |
| อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)                           | 17.7               | 19.8                | 21.8   | 20.6   | 19.8   |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)                                                         | 8.6 **             | 8.9                 | 11.2   | 12.5   | 10.4   |
| อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)     | 4.6                | 5.7                 | 8.2    | 13.0   | 9.3    |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า) | 4.6 **             | 4.6                 | 4.3    | 3.2    | 3.8    |
| อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)                                     | 14.7 **            | 14.7                | 16.4   | 23.5   | 19.4   |
| อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)                                                    | 42.9               | 43.4                | 47.0   | 41.3   | 42.9   |

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

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

|                                                                         |        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|
| อันดับเครดิตองค์กร:                                                     | A      |
| อันดับเครดิตตราสารหนี้:                                                 |        |
| 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      |
| AP267B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569 | A      |
| AP26DA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2569 | A      |
| AP271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570 | A      |
| AP277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570 | A      |
| AP277B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2570 | A      |
| AP281A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 3,000 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571 | A      |
| AP282A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571   | A      |
| AP287A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,500 ล้านบาท ใ้ก่อนปี 2571 | A      |
| แนวโน้มอันดับเครดิต:                                                    | Stable |

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังมิได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)