

# บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 193/2566

9 ตุลาคม 2566

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 31/03/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดที่พินิจ
03/09/64	A-	Stable
01/02/54	A	Stable
08/10/50	A-	Stable

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ

preeyaporn@trisrating.com

สุชานา ฉันทาศัย

suchana@trisrating.com

วจี พิทักษ์โพลชัยกิจ

wajee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamasa\_b@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” อันดับเครดิตสะท้อนถึงแหล่งรายได้จากธุรกิจที่หลากหลาย ผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น สภาพคล่องที่เพียงพอ และความยืดหยุ่นทางการเงินที่รับการสนับสนุนจากพอร์ตโฟลิโอเงินลงทุนขนาดใหญ่ อีกทั้งอันดับเครดิตยังพิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวยและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริโภคภายในประเทศและกระทบต่อกำลังซื้อในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### แหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลาย

ทริสเรทติ้งมองว่าแหล่งรายได้และกำไรที่หลากหลายของบริษัทจากธุรกิจที่กระจายตัวจะยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนสถานะทางเครดิตของบริษัทในระยะยาว โดยแหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลายของบริษัทจะช่วยบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในภาวะที่อุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งอยู่ในภาวะถดถอย

ในช่วงก่อนภาวะโรคระบาด บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (หลังจากหักต้นทุนทางการเงินของธุรกิจให้บริการทางการเงินและไม่รวมการปรับปรุงค่าเช่าดำเนินงาน) ที่ระดับ 3.0-4.0 พันล้านบาทต่อปีในปี 2560-2562 โดยประมาณ 50% มาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ 20% จากธุรกิจบริการทางการเงิน 10% จากธุรกิจโรงแรม และส่วนที่เหลือจากธุรกิจอื่นๆ (ธุรกิจสนามกอล์ฟ อาหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและลานประมูล)

ในช่วงสภาวะโรคระบาด EBITDA จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และธุรกิจโรงแรมของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญในขณะที่ EBITDA จากธุรกิจบริการทางการเงินยังคงเติบโตต่อเนื่องส่งผลให้ EBITDA รวมจากทุกธุรกิจของบริษัทยังคงอยู่ในระดับ 2.2-2.6 พันล้านบาทในปี 2563-2565 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทมีอัตราการเติบโตของ EBITDA ที่ประมาณ 50% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วมาอยู่ที่ 2.0 พันล้านบาทโดย EBITDA จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 35% ธุรกิจบริการทางการเงิน 20% ธุรกิจโรงแรม 13% และส่วนที่เหลือจากธุรกิจอื่นๆ

### ผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าของบริษัทจะฟื้นตัวต่อเนื่องในปี 2567-2568 เป็นไปในทิศทางเดียวกับการฟื้นตัวของ การจับจ่ายใช้สอยของทั้งลูกค้าคนไทยและต่างชาติหลังจากภาวะโรคระบาด ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่รวมของศูนย์การค้าของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 70%-75% ในปี 2566 และจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 90% ในปี 2568 ทั้งนี้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2566 คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการปรับปรุงศูนย์การค้าสองแห่งคือศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค และพาราไดซ์เพลซ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าของบริษัทจะกลับสู่ระดับปี 2562 ในปี 2568 เมื่อการปรับปรุงศูนย์การค้าเสร็จสิ้นในปี 2567 และอัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าแห่งอื่นๆฟื้นตัวอย่างเต็มที่ ทริสเรทติ้งยังคงคาดว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจะปรับตัวเพิ่มขึ้น 3%-7% ต่อปีในช่วงปีประมาณการเนื่องจากได้มีการหยุดให้ส่วนลดค่าเช่าตั้งแต่ปี 2566 เป็น

ต้นไป อีกทั้งการปรับปรุงศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์คและพาราไดซ์เพลสยังคาดว่าจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของอัตราค่าเช่าในปี 2567-2568 อีกด้วย ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากศูนย์การค้าของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 3.2 พันล้านบาทในปี 2567 และจะกลับสู่ระดับปี 2562 ในปี 2568

ศูนย์การค้าของบริษัทมีอัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมที่ 75% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 ลดลงจากประมาณ 80% ในปี 2564-2565 เนื่องจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ของศูนย์การค้าสองแห่ง อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยกลับสู่ระดับ 95% ของปี 2562 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 รายได้จากศูนย์การค้าของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น 19% ในปี 2565 เมื่อเทียบกับที่แล้วและรายได้เพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าตัวจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วมาอยู่ที่ 1.1 พันล้านบาทในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566

### ธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะฟื้นตัว

ทริสเรทติ้งคาดว่าธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะยังคงมีผลการดำเนินงานเป็นที่น่าพอใจอย่างต่อเนื่องจากการปรับตัวดีขึ้นของ ทั้งอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate – OR) และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate – ADR) สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room – RevPAR) ของบริษัทจะอยู่ในระดับสูงกว่าช่วงก่อนภาวะโรคระบาดในปี 2566 และ RevPar คาดว่าจะปรับตัวลดลงเล็กน้อยในปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีแผนจะปรับปรุงบางส่วนของโรงแรมบางแห่งของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่า RevPar จะเติบโต 10% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าในปี 2568 จากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นและอัตราค่าห้องพักที่สูงขึ้นหลังจากการปรับปรุงโรงแรม ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.2-1.4 พันล้านบาทในปี 2566-2568

การคาดการณ์ของทริสเรทติ้งมาจากมุมมองที่ว่าฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมในปี 2566 ได้รับการสนับสนุนจากการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและกิจกรรมการท่องเที่ยวทางไกลที่เพิ่มสูงขึ้น โดยจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญมาอยู่ที่จำนวน 12.9 ล้านคนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 จากจำนวนประมาณ 2 ล้านคนในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว การฟื้นตัวดังกล่าวจะช่วยขับเคลื่อน อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยให้เพิ่มสูงขึ้น รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักโดยรวมของบริษัทในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 อยู่ในระดับที่สูงกว่าปี 2562 แล้วด้วยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 75% และอัตราค่าห้องพักในระดับที่สูงกว่าระดับก่อนภาวะโรคระบาด

### รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยคาดว่าจะอ่อนตัว

ทริสเรทติ้งมองว่าการกลับมากำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value หรือ LTV) อีกครั้งและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลาง ทริสเรทติ้งมองว่าเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาในระดับกลางถึงระดับบนมากกว่าเนื่องจากผู้ซื้อเหล่านี้อาจมีสัญญาจำนองมากกว่า 1 สัญญา อัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นนั้นคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ซื้อบ้าน โดยเฉพาะในกลุ่มรายได้ปานกลางถึงล่าง ซึ่งส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อกับลูกค้ากลุ่มดังกล่าว

สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจะอยู่ที่ระดับประมาณ 0.5-0.7 พันล้านบาทต่อปีในปี 2566-2568 ลดลงจาก 0.9 พันล้านบาทในปี 2565 และ 1 พันล้านบาทในปี 2564 โดยรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยคาดว่าจะมาจากการทยอยขายสินค้าคงเหลือในโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้จำนวน 326 ล้านบาทโดยคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ทั้งหมดในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 บริษัทมีมูลค่าของสินค้าคงเหลือขาย (รวมทั้งที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) อยู่ที่ประมาณ 3 พันล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมควินน์ สุขุมวิท 101และโครงการริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์

### พอร์ตโพลีโอของสินเชื่อคาดว่าจะขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ทริสเรทติ้งคาดว่ายอดสินเชื่อคงค้างของบริษัทซึ่งรวมทั้งสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์จะเติบโตประมาณ 5% ต่อปีและจะอยู่ที่ระดับ 16-18 พันล้านบาทในปี 2566-2568 ถึงแม้ธุรกิจสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์จะได้รับผลกระทบจากการถูกควบคุมเพดานดอกเบี้ยที่ 23% ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 แต่ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการต้นทุนทางเครดิตให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและแข่งขันได้ ทริสเรทติ้งยังคาดว่ารายได้ดอกเบี้ยจากธุรกิจบริการทางการเงินจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2.3 พันล้านบาทในปี 2566 ใกล้เคียงกับระดับในปีที่แล้ว และรายได้คาดว่าจะไปถึงระดับ 2.6 พันล้านบาทในปี 2568

ทางด้านคุณภาพสินทรัพย์นั้นความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและเงินเฟ้อส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าที่อ่อนแอลงและส่งผลกระทบต่อคุณภาพสินทรัพย์ของสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ โดยอัตราส่วนสินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตปรับเพิ่มขึ้นเป็น 3.2% ในปี 2565 จาก 2.9% ในปี 2564 อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทปรับนโยบายการอนุมัติสินเชื่อให้เข้มงวดขึ้นตั้งแต่ต้นปี 2566 นั้น ทริสเรทติ้งคาดว่าคุณภาพสินทรัพย์ของ

สินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ในอีก 2-3 ปีข้างหน้า สำหรับสินเชื่อสิ่งทอสิ่งหัตถ์ยวดยานยนต์นั้นอัตราส่วนสินเชื่อที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 26.7% ในปี 2565 จาก 17.2% ในปี 2564 จากการเพิ่มขึ้นของการผิวนัดชำระหนี้ของผู้กู้ยืมที่ได้รับผลกระทบจากภาวะโรคระบาด อย่างไรก็ตาม นโยบายด้านอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่เข้มงวดของบริษัทคาดว่าจะช่วยจำกัดผลขาดทุนในกรณีที่มีผู้กู้ผิวนัดชำระหนี้ได้ โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2566 อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันเฉลี่ยของสินเชื่อสิ่งทอสิ่งหัตถ์ยวดยานยนต์ของบริษัทอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำที่ 37%

### ภาระหนี้คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ของบริษัทปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 7 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2566 จาก 8.6 เท่า ณ เดือนธันวาคม 2564 จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจภายหลังภาวะโรคระบาด สมมติฐานกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งพิจารณาถึงเงินลงทุนจำนวน 3.4 พันล้านบาทสำหรับธุรกิจให้เช่าและบริการและเงินลงทุนจำนวน 0.5 พันล้านบาทสำหรับธุรกิจสิ่งทอสิ่งหัตถ์ยวดยานยนต์ในปี 2566-2568 โดยการคาดการณ์ของเงินลงทุนรวมไปถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าและโรงแรม การต่อสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และแผนการลงทุนของธุรกิจสนามกอล์ฟ ลานประมูลและธุรกิจอาหาร ดังนั้นอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA คาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 7-8 เท่า ณ สิ้นปี 2566 และคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 6-7 เท่าในปี 2567-2568 จากการคาดการณ์ว่าผลการดำเนินงานจะฟื้นตัว อีกทั้ง อัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้วของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับประมาณ 3-4 เท่าในช่วงปีประมาณการ

ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่าย (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า) ให้เท่ากับหรือสูงกว่า 4 เท่าและอัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2566 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 8.5 เท่า และ 0.9 เท่าตามลำดับ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม (ไม่รวมภาระหนี้จากสัญญาเช่า) อยู่ที่จำนวน 18.9 พันล้านบาทโดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 2 พันล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ไม่มีประกันของบริษัทย่อย ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทจึงอยู่ที่ระดับ 11%

### สภาพคล่องคาดว่าจะยังมีเพียงพอและมีความยืดหยุ่นทางการเงินจากเงินลงทุน

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีแหล่งเงินทุนซึ่งประกอบด้วยเงินสดจำนวน 1.6 พันล้านบาทและและวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินอีก 5.4 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานจำนวน 3 พันล้านบาทในช่วง 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 4.1 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 2.6 พันล้านบาท หนี้สินสัญญาเช่าจำนวน 0.8 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 0.4 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 0.3 พันล้านบาท

บริษัทมีพอร์ตโฟลิโอของเงินลงทุนขนาดใหญ่ซึ่งช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของบริษัทในยามจำเป็น ณ เดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (บริษัท ทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 10.4 พันล้านบาท และพอร์ตโฟลิโอเงินลงทุนของบริษัทยังประกอบไปด้วยเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 0.6 พันล้านบาท เงินลงทุนในบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด จำนวน 5.1 พันล้านบาท เงินลงทุนในตราสารหนี้บริษัทเอกชนจำนวนประมาณ 1.0 พันล้านบาท และเงินลงทุนในหุ้นกู้ชั่วนิรันดร์ (Perpetual Debenture) ของบริษัทสยามพิวรรธน์ จำนวน 0.3 พันล้านบาท

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2566-2568 มีดังนี้

- รายได้จากการดำเนินงานจะอยู่ที่ระดับ 9.5-11.5 พันล้านบาทต่อปี
- EBITDA margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 43%-44%
- งบประมาณลงทุนรวมสำหรับการดำเนินงานธุรกิจ (ไม่รวมการต่อสัญญาเช่าที่ดินของศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค) จะอยู่ที่ 2.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2566-2568
- ยอดสินเชื่อคงค้างของธุรกิจให้บริการทางการเงินจะเติบโตที่ประมาณ 5% ต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าของบริษัทจะสร้างกระแสเงินสดที่คาดการณ์ได้อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและธุรกิจอื่น ๆ จะมีการดำเนินงานในระดับที่น่าพอใจตามการคาดการณ์ ทริสเรทติ้งยังคงคาดว่าแหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลายของบริษัทจะยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนอันดับเครดิตของบริษัทต่อไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทสามารถสร้างกระแสเงินสดที่มีขนาดใหญ่ขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในระดับเดียวกับบริษัทที่มีอันดับเครดิตสูงกว่า และยังคงรักษาวินัยทางการเงิน ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทถดถอยลงกว่าการคาดการณ์อย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือบริษัทมีการลงทุนที่มีการก่อหนี้เป็นจำนวนมากซึ่งส่งผลให้สถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงเป็นอย่างมาก

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	4,822	8,585	7,731	8,734	10,449
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	1,685	1,821	744	1,759	4,433
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	2,257	3,419	3,004	4,200	5,311
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,545	1,967	1,515	2,759	3,608
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	572	1,206	1,281	1,185	1,371
เงินลงทุน	269	957	776	712	649
สินทรัพย์รวม	56,400	54,350	55,257	57,142	52,443
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	27,659	25,998	25,970	27,894	28,388
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	22,226	21,813	21,058	21,385	24,706
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	46.80	39.82	38.86	48.08	50.83
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	5.23 **	3.57	1.42	3.29	8.49
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.94	2.84	2.35	3.54	3.87
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.93 **	7.60	8.64	6.64	5.34
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	9.27 **	7.56	5.83	9.89	12.71
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	55.44	54.38	55.22	56.60	53.47

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตสถาบันการเงินที่ไม่ใช่ธนาคาร, 17 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) (MBK)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
MBK255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,600 ล้านบาท ใถ่ก่อนปี 2568	A-
MBK265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใถ่ก่อนปี 2569	A-
MBK27NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใถ่ก่อนปี 2570	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 การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน 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](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)