

# บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

## CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 24/06/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

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

ติดต่อ:

ปรียาภรณ์ โกษาการ  
preeyaporn@trisrating.com

สรินทร ซอสุขไพบูลย์  
sarinthorn@trisrating.com

วจี พิทักษ์ไพบูลย์กิจ  
wajee@trisrating.com

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ  
pramuansap@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A-” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” อันดับเครดิตสะท้อนถึงแหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลาย ผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น และความยืดหยุ่นทางการเงินที่ได้รับการสนับสนุนจากพอร์ตโฟลิโอการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัท อีกทั้งอันดับเครดิตยังพิจารณาถึงสถานะตลาดที่ท้าทายซึ่งกดดันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัท รวมถึงความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจด้วย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### แหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลาย

ในมุมมองของทริสเรทติ้ง สถานะทางเครดิตของบริษัทยังคงได้รับการสนับสนุนจากแหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลาย แหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลายของบริษัทช่วยลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในกรณีที่เกิดภาวะตกต่ำในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ในช่วงวิกฤต COVID-19 EBITDA (หลังจากหักต้นทุนทางการเงินของธุรกิจให้บริการทางการเงินและไม่รวมส่วนแบ่งกำไรและรายได้จากเงินปันผล) จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และธุรกิจโรงแรมปรับตัวลดลงอย่างมาก ในขณะที่ EBITDA จากธุรกิจบริการทางการเงินเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยสัดส่วนของ EBITDA จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ลดลงมาอยู่ที่ 30% และธุรกิจโรงแรมอยู่ที่ -6% ในขณะที่ธุรกิจบริการทางการเงินมีสัดส่วน 48% โดยส่วนที่เหลือมาจากธุรกิจอื่น ๆ (ธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจการประมูล) อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ภาวะโรคระบาดเริ่มบรรเทาลง ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวของบริษัทก็ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 สัดส่วน EBITDA จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 50% ธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 20% ในขณะที่ธุรกิจบริการทางการเงินคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 20% และส่วนที่เหลือมาจากธุรกิจอื่น ๆ

### ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์จะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องในอีก 2-3 ปีข้างหน้าโดยได้รับแรงขับเคลื่อนจากการคาดการณ์ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ทริสเรทติ้งยังคาดว่าผลการดำเนินงานของศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค (Paradise Park) จะแข็งแกร่งมากขึ้นหลังจากการปรับปรุงศูนย์การค้าเสร็จสิ้น ซึ่งจะช่วยสนับสนุนผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ของบริษัทในช่วงปีประมาณการ

ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราการใช้พื้นที่โดยรวมของศูนย์การค้าของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นจากประมาณ 84% ในปี 2567 มาอยู่ที่ประมาณ 93% ในปี 2569 และยังคงคาดว่าอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าจะปรับตัวเพิ่มขึ้น 2%-8% ต่อปีในช่วงปีประมาณการ ในขณะที่ผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทคาดว่าจะทรงตัวในช่วงปี 2567-2569 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ค่าเช่าจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทจะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากประมาณ 3.3 พันล้านบาทในปี 2567 มาอยู่ที่ 3.7 พันล้านบาทในปี 2569

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้จากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้น 27% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วมาอยู่ที่ 1.6 พันล้านบาท อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าของบริษัทอยู่ที่ 80% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 เพิ่มขึ้นจาก 75% ในเวลาเดียวกันของปีที่แล้วโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยและการปรับปรุงศูนย์การค้าพาราดิซ พาร์ค ที่ใกล้จะเสร็จสิ้น อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 ปรับตัวดีขึ้นเช่นกัน โดยปรับตัวเพิ่มขึ้น 12% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วและอยู่ที่ระดับ 95% ของระดับในช่วงก่อนภาวะโรคระบาด

### ธุรกิจโรงแรมคาดว่าจะแข็งแกร่งขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่าผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมของบริษัทจะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการการท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (Revenue per Available Room -- RevPAR) ของโรงแรมของบริษัทในปี 2567 คาดว่าจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2566 แต่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 3% ต่อปีในช่วงปี 2568-2569 โดยได้รับแรงหนุนจากอัตราการเข้าพักที่ทรงตัวและการเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate – ADR) หลังการปรับปรุงโรงแรมบางแห่งในพอร์ตโฟลิโอของบริษัท รายได้จากธุรกิจโรงแรมของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.4-1.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 บริษัทรายงานรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ 0.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 19% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว RevPAR ของบริษัทในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 (ไม่รวมโรงแรม Tinidee Trendy Bangkok Khaosan) ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 13% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ในปี 2566 บริษัทได้ซื้อกิจการโรงแรมแห่งหนึ่งบนถนนข้าวสาร ซึ่งภายหลังได้ทำการปรับปรุงและเปลี่ยนชื่อเป็น Tinidee Trendy Bangkok Khaosan โรงแรมดังกล่าวเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2566 และคาดว่าจะมีส่วนช่วยเพิ่มรายได้รวมจากธุรกิจโรงแรมตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป

### ยอดขายอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะอยู่ในระดับปานกลาง

จากสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่ไม่เอื้ออำนวยและการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับไม่สูงมากในอีก 2-3 ปีข้างหน้า ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 0.5-0.7 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567 รายได้อยู่ที่ 0.2 พันล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 ยอดขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัทอยู่ที่ 0.2 พันล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะรับรู้เป็นรายได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 มูลค่าของสินค้าเหลือขายอยู่ที่ประมาณ 2.5 พันล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมเนียมควินน์ สุขุมวิท 101 และโครงการริเวอร์เดล เรสซิเดนซ์ บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ 2 โครงการในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดภูเก็ตมูลค่ารวม 1.5 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าโครงการใหม่จะเริ่มสร้างรายได้ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป

### ธุรกิจบริการทางการเงินอ่อนตัวลงบ้างแต่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น

ในปี 2566 คุณภาพสินทรัพย์ของบริษัทอ่อนตัวลงโดยสาเหตุหลักมาจากสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางเครดิตปรับตัวเพิ่มขึ้นและกดดันผลประกอบการในปีนั้น EBTDA จากธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัทปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 0.3 พันล้านบาท เทียบกับ 0.6 พันล้านบาทในปี 2565 ทริสเรทติ้งมองว่าสถานะเศรษฐกิจที่ยังคงอ่อนแอและความเปราะบางของฐานลูกค้าของบริษัทยังคงเป็นปัจจัยท้าทายต่อคุณภาพสินทรัพย์ในธุรกิจสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากคุณภาพสินทรัพย์ของสินเชื่อเช่าซื้อมอเตอร์ไซค์มีสัญญาณการพัฒนาในเชิงบวกในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 สะท้อนจากต้นทุนสินเชื่อที่ลดลงเหลือ 7.4% ในครึ่งปีแรกของปี 2567 จาก 9.1% ในปี 2566 ทริสเรทติ้งมองว่าคุณภาพสินทรัพย์ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้ในอีก 2-3 ปีข้างหน้าด้วยความพยายามอย่างต่อเนื่องของบริษัทในการปรับนโยบายการพิจารณาสินเชื่อให้เข้มงวดมากขึ้น นอกจากนี้ นโยบายด้านอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันที่รอบคอบของบริษัทยังคงคาดว่าจะช่วยจำกัดการขาดทุนจากสินเชื่อที่มีสินทรัพย์ค้ำประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันเฉลี่ยของสินเชื่อที่มีสินทรัพย์ค้ำประกันของบริษัทยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 42% ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567

ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินให้สินเชื่อของบริษัทซึ่งรวมถึงสินเชื่อที่มีสินทรัพย์ค้ำประกันและสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์จะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปเนื่องจากบริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพและการคัดเลือกโอกาสการเติบโตอย่างรอบคอบ ทริสเรทติ้งคาดว่าเงินให้สินเชื่อจะเติบโตปีละ 1%-4% ผู้ระดับ 16-17 พันล้านบาทในช่วงปี 2567-2569 แม้ว่าอัตราผลตอบแทนจากสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์ของบริษัทจะถูกกดดันจากเพดานอัตราดอกเบี้ยที่เริ่มใช้ในต้นปี 2566 และจากการแข่งขันที่รุนแรง แต่ทริสเรทติ้งไม่คาดว่าจะมีการลดลงของผลตอบแทนเพิ่มเติมในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยสมมติฐานดังกล่าวอิงตามการสังเกตการลดลงของค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้ตัวแทนจำหน่ายของบริษัทในปี 2567 โดยเกิดจากการแข่งขันที่ผ่อนคลายลง

ซึ่งควรจะช่วยให้อัตราผลตอบแทนสุทธิเริ่มคงที่ อีกทั้งยังคาดว่าผลตอบแทนจากสินเชื่อที่มีสินทรัพย์ค้ำประกันของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับปัจจุบันในช่วงปีประมาณการ โดยรวมแล้วรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.3-2.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569

### ภาระหนี้จะปรับตัวขึ้น

ทริสเรทติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นในอีก 2-3 ปีข้างหน้าด้วยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อ EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วที่คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 5.5 เท่าในปี 2569 จาก 7.6 เท่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2567 เมื่อผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น EBITDA ของบริษัทคาดว่าจะค่อย ๆ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 3.9 พันล้านบาทในปี 2566 ไปสู่ระดับ 5.2 พันล้านบาทในปี 2569 ด้วย EBITDA Margin ที่ระดับประมาณ 44%-46% ในปี 2567-2569 ประมาณการกรณีพื้นฐานของทริสเรทติ้งมีสมมติฐานว่างบประมาณลงทุนรวมสำหรับการดำเนินงานธุรกิจจะอยู่ที่ 2.2 พันล้านบาทสำหรับช่วงเวลา 3 ปี โดยการคาดการณ์ของเงินลงทุนนั้นรวมไปถึงการปรับปรุงศูนย์การค้าและโรงแรม การซื้อที่ดิน แผนการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ตลอดจนการลงทุนของธุรกิจสนามกอล์ฟ ธุรกิจลานประมูลและธุรกิจอาหาร

ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทจะต้องชำระอัตราส่วน EBITDA ต่อดอกเบี้ยจ่าย (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า) ให้เท่ากับหรือสูงกว่า 4 เท่าและอัตราส่วนหนี้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมหนี้สินสัญญาเช่า) ให้ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 2 เท่า ณ เดือนมิถุนายน 2567 อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 9.4 เท่า และ 0.9 เท่าตามลำดับ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า

### สภาพคล่องที่คาดว่าจะมีเพียงพอและมีความยืดหยุ่นทางการเงินจากพอร์ตโฟลิโอการลงทุนขนาดใหญ่

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีแหล่งเงินทุนซึ่งประกอบด้วยเงินสดจำนวน 0.7 พันล้านบาทและวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินอีก 5.0 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานในปี 2567 จำนวนประมาณ 3.3 พันล้านบาท บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 5.1 พันล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3.2 พันล้านบาท หุ้นกู้จำนวน 1.0 พันล้านบาท หนี้สินสัญญาเช่าจำนวน 0.9 พันล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 0.1 พันล้านบาท และทริสเรทติ้งคาดว่างบประมาณลงทุนรวมสำหรับการดำเนินงานธุรกิจจะอยู่ที่ 1.5 พันล้านบาทในปี 2567

บริษัทมีพอร์ตโฟลิโอการลงทุนขนาดใหญ่ซึ่งช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของบริษัทในยามจำเป็น ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (บริษัท ทูเนชันชาติ จำกัด (มหาชน)) มูลค่า 11.8 พันล้านบาท และพอร์ตโฟลิโอการลงทุนของบริษัทยังประกอบไปด้วยเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 0.5 พันล้านบาท เงินลงทุนใน บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมจำนวน 5.7 พันล้านบาทตามมูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้ส่วนเสีย เงินลงทุนในตราสารหนี้บริษัทเอกชนจำนวนประมาณ 0.07 พันล้านบาท และเงินลงทุนในหุ้นกู้ชั้วนิรันดร์ (Perpetual Debenture) ของบริษัทสยามพิวรรธน์ จำนวน 0.3 พันล้านบาท

### โครงสร้างหนี้สิน

ณ เดือนมิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม (ไม่รวมภาระหนี้จากสัญญาเช่า) อยู่ที่จำนวน 21.7 พันล้านบาท โดยในจำนวนดังกล่าวเป็นหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 0.7 พันล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้ที่ไม่มีประกันของบริษัทย่อย ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมของบริษัทจึงอยู่ที่ระดับ 3%

### สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

สมมติฐานกรณีพื้นฐานที่สำคัญของทริสเรทติ้งสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2567-2569 มีดังนี้

- รายได้จากการดำเนินงานจะอยู่ที่ระดับ 10-12 พันล้านบาทต่อปี
- EBITDA Margin จะอยู่ที่ระดับประมาณ 44%-46%
- งบประมาณลงทุนรวมสำหรับการดำเนินงานธุรกิจจะอยู่ที่ 2.2 พันล้านบาทในช่วงเวลา 3 ปี
- ยอดสินเชื่อค้างของธุรกิจให้บริการทางการเงินจะเติบโตที่ประมาณ 1%-4% ต่อปี

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าสัทธิทธิทรัพย์ให้เข้าของบริษัทจะสร้างกระแสเงินสดที่คงที่ได้อย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและธุรกิจอื่น ๆ จะมีผลการดำเนินงานในระดับที่น่าพอใจตามการคาดการณ์ ทริสเรตติ้งยังคงคาดว่าแหล่งรายได้และกำไรจากธุรกิจที่หลากหลายของบริษัทจะยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนอันดับเครดิตของบริษัทต่อไป

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทสามารถสร้างกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและมีภาระหนี้ที่ปรับตัวดีขึ้นในขณะที่ยังคงรักษาสัดส่วนรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในระดับที่มีนัยสำคัญ ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากผลการดำเนินงานของบริษัทลดลงกว่าการคาดการณ์อย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือบริษัทที่มีการลงทุนที่มีการก่อหนี้เป็นจำนวนมากซึ่งส่งผลให้สถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงเป็นอย่างมาก

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2566	2565	2564	2563
รายได้จากการดำเนินงานรวม	5,608	10,069	8,585	7,731	8,734
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	2,330	3,187	1,821	744	1,759
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	2,748	3,854	3,419	3,004	4,200
เงินทุนจากการดำเนินงาน	1,993	2,430	1,967	1,515	2,759
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	682	1,186	1,206	1,281	1,185
เงินลงทุน	943	2,284	957	776	712
สินทรัพย์รวม	61,653	60,471	54,350	55,257	57,142
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	33,032	32,136	25,998	25,970	27,894
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	23,251	22,385	21,813	21,058	21,385
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	49.0	38.3	39.8	38.9	48.1
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	7.0 **	6.0	3.6	1.4	3.3
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	4.0	3.2	2.8	2.3	3.5
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.6 **	8.3	7.6	8.6	6.6
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	8.7 **	7.6	7.6	5.8	9.9
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	58.7	58.9	54.4	55.2	56.6

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตสถาบันการเงิน, 25 กันยายน 2567
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, 15 กรกฎาคม 2564
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) (MBK)

อันดับเครดิตองค์กร:	A-
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
MBK255A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
MBK25NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,100 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2568	A-
MBK265A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2569	A-
MBK27NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,500 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2570	A-
MBK347A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใ้ถ่ถอนปี 2577	A-
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)