

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

ประกาศผลอันดับเครดิตครั้งที่ 863

30 มีนาคม 2555

อันดับเครดิตองค์กร:	A	
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable	
อันดับเครดิตตราสารหนี้ใหม่:	-	
อันดับเครดิตในอดีต:	-	
วันที่	องค์กร	ตราสารหนี้ (มีประกัน/ ไม่มีประกัน)
01/02/11	A/Sta	-/A
08/10/07	A-/Sta	-/A-

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและตราสารหนี้ของ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "A" ซึ่งสะท้อนถึงการมีกระแสเงินสดที่แน่นอนจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก ความสัมพันธ์ที่ใกล้ชิดกับกลุ่มชนชาติ รวมถึงความยืดหยุ่นด้านการเงินที่ดีจากการลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขยายจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จุดเด่นดังกล่าวถูกกลทอนบางส่วนจากการมีต้นทุนการดำเนินงานที่จะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินของศูนย์การค้าฉบับใหม่เริ่มมีผลในทางปฏิบัติในปี 2556

บริษัทเอเอ็ม บี เคก่อตั้งในปี 2517 ปัจจุบัน บริษัท ทูนครนชาติ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทในสัดส่วนรวม 20% บริษัทดำเนินธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โรงแรม สนามกอล์ฟ พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ธุรกิจข้าว และธุรกิจการเงิน โดยเป็นเจ้าของและบริหารจัดการศูนย์การค้า "เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่มีชื่อเสียงตั้งอยู่บนที่ดินเช่าติดกับย่านสยามสแควร์ในใจกลางกรุงเทพฯ แม้จะมีธุรกิจที่หลากหลาย แต่ผลประกอบการของบริษัทยังคงขึ้นอยู่กับสินทรัพย์หลักอันได้แก่ศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ และ "โรงแรมปทุมวันปริ๊นเซส" ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมาสินทรัพย์ดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ประมาณ 35% และสร้างกระแสเงินสดประมาณ 61% ให้แก่บริษัท

เพื่อลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้ บริษัทจึงขยายการลงทุนในธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้น โดยมีสัดส่วนการลงทุน 31% ใน บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของและบริหารศูนย์การค้าในย่านสยามสแควร์ โดยบริษัทสยามพิวรรธน์เป็นผู้ถือหุ้น 100% ในศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ (19,000 ตารางเมตร, ตร.ม.) และศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์ (23,200 ตร.ม.) และถือหุ้น 50% ในศูนย์การค้าสยามพารากอน (186,010 ตร.ม.) นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริษัทร่วมทุนกับบริษัทสยามพิวรรธน์ (สัดส่วน 50:50) ซึ่งได้ทำการปรับปรุงตกแต่งพื้นที่และเปิดให้บริการพื้นที่ให้เช่าใน "ศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์ค" (เดิมชื่อ "ศูนย์การค้าเสรีเซ็นเตอร์") ขนาด 89,294 ตร.ม. อย่างเต็มรูปแบบในเดือนกรกฎาคม 2553 และในเดือนสิงหาคม 2554 บริษัทได้เปิด "เดอะไนน์" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) แห่งแรกของบริษัทที่ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 โดยมีพื้นที่ค้าปลีก 12,873 ตร.ม. และมีพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ารวม 8,979 ตร.ม. ด้วย ณ เดือนธันวาคม 2554 บริษัทบริหารพื้นที่ค้าปลีกรวม 204,594 ตร.ม. และพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่ารวม 57,895 ตร.ม.

สำหรับธุรกิจโรงแรม ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของและให้บริการโรงแรม 6 แห่งใน 4 จังหวัดของประเทศไทย โดยมีจำนวนห้องพักรวม 972 ห้อง จากการที่ความต้องการของโรงแรมฟื้นตัวในปี 2554 ส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมเฉลี่ยของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 55% ในปีบัญชี 2552/2553 เป็น 61% ในปีบัญชี 2553/2554 นอกจากนี้ อัตรารายได้ต่อห้องพักที่มีอยู่ของบริษัท (Revenue Per Available Room - RevPAR) โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น 8.5% เป็น 1,694 บาทต่อห้องในปีบัญชี 2553/2554

นอกจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่แล้ว ในเดือนเมษายน 2553 บริษัทยังซื้อกิจการของ บริษัท ที ลีสซิ่ง จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจสินเชื่อบริการยานยนต์ โดย ณ เดือนธันวาคม 2554 บริษัทที่ ลีสซิ่ง มียอดสินเชื่อเช่าซื้อรถจักรยานยนต์คงค้าง 942 ล้านบาท จากเหตุอุทกภัยครั้งใหญ่ในช่วงปลายปี 2554 อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อเงินให้สินเชื่อรวมของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 6.8% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 จาก 4.2% ณ สิ้นเดือนกันยายน 2554 อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการ

ติดต่อ:

ประมวลทรัพย์ ผลประเสริฐ
pramuansap@tris.co.th

จุฑามาส บุญยวานิชกุล
jutamas@tris.co.th

กนกพร นิตย์นิพิฤทธิ์
kanokporn@tris.co.th

วิดา ประทุมสุวรรณ, CFA
wiyada@tris.co.th

WWW. TRISRATING.COM

การควบคุมคุณภาพสินเชื่อไปพร้อม ๆ กับการขยายขนาดสินเชื่อนับเป็นความท้าทายของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 บริษัทมียอดสินเชื่อคงค้างที่มีอสังหาริมทรัพย์ค้ำประกัน 2,430 ล้านบาท และมีอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกันอยู่ที่ระดับ 52%

สำหรับปีบัญชี 2553/2554 (สิ้นเดือนมิถุนายน 2554) บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 40% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็น 7,578 ล้านบาทภายหลังการเปิดศูนย์การค้าพาราไดซ์พาร์คและการเริ่มให้บริการธุรกิจการเงิน สำหรับ 6 เดือนแรกของปีบัญชี 2554/2555 รายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้น 4.9% อยู่ที่ 3,892 ล้านบาทเนื่องจากการเปิดศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทอยู่ระหว่าง 30.0%-32.6% จากปีบัญชี 2552/2553 ถึงช่วง 6 เดือนแรกของปีบัญชี 2554/2555 ตั้งแต่เดือนเมษายน 2556 เป็นต้นไป บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าประจำปีของศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ เพิ่มขึ้นจาก 85 ล้านบาทต่อปีเป็น 695 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ คาดว่าอัตรากำไรของบริษัทจะลดลงหากบริษัทไม่สามารถส่งผ่านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้เช่าได้

เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดที่ 3,447 ล้านบาทในปีบัญชี 2552/2553 ซึ่งเป็นผลมาจากการให้เข้าพื้นที่ระยะยาวในศูนย์การค้าเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ อย่างไรก็ตาม เงินทุนจากการดำเนินงานลดลงสู่ระดับ 2,085 ล้านบาทในปีบัญชี 2553/2554 และอยู่ที่ระดับ 981 ล้านบาทในช่วง 6 เดือนแรกของปีบัญชี 2554/2555 เงินกู้รวมของบริษัทลดลงจาก 9,207 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2554 เหลือ 8,223 ล้านบาท ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 เนื่องจากหุ้นกู้บางส่วนครบกำหนดไถ่ถอน อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอยู่ที่ระดับ 22.66% ในปีบัญชี 2553/2554 และ 11.93% ในช่วง 6 เดือนแรกของปีบัญชี 2554/2555 (ยังไม่ได้ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปี) ในขณะที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนลดลงจากระดับ 42.14% ณ เดือนมิถุนายน 2554 เป็น 39.00% ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 สภาพคล่องของบริษัทยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดย ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2554 บริษัทมีเงินสดจำนวน 655 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนชั่วคราวของบริษัทมีมูลค่า 4,283 ล้านบาท

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงการคาดการณ์ว่าบริษัทจะยังคงมีกระแสเงินสดที่แน่นอนจากธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก และคาดว่าบริษัทจะรักษาระดับคุณภาพสินเชื่อรถจักรยานยนต์เอาไว้ในระดับที่ดีจากการมีขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อและกระบวนการจัดเก็บหนี้ที่เข้มงวด ทั้งนี้ จากแผนรายจ่ายฝ่ายทุนที่อยู่ในระดับปานกลางในปี 2555-2556 ทำให้คาดว่าบริษัทจะยังคงสามารถรักษ้อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนในระดับปัจจุบันเอาไว้ได้

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) (MBK)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
MBK137A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 3,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2556	A
MBK163A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	A
MBK188A: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
MBK188B: หุ้นกู้ไม่มีประกัน 400 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2555 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใด ๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ไว้ในรูปแบบ หรือลักษณะใด ๆ หรือด้วยวิธีการใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาต การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแก่ลงชื่อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใด ๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่ง ๆ หรือของบริษัทหนึ่ง ๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใด ๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับความยินยอมจากผู้ที่เกี่ยวข้องในการจัดอันดับเครดิตจากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่น ๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใด ๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหาย หรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/rating-information/rating_criteria.html