

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 53/2562

12 เมษายน 2562

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: **BBB**
แนวโน้มอันดับเครดิต: **Negative**

วันที่ทบทวนล่าสุด : 15/03/61

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
10/02/59	BBB	Stable
24/06/58	BBB+	Alert Negative
17/06/58	BBB+	Negative
05/03/53	BBB+	Stable
20/03/51	BBB	Stable

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐพี

hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล

jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนการณ

auyporn@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawat@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรตติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” ในขณะเดียวกันก็ปรับลดแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทเป็น “Negative” หรือ “ลบ” จาก “Stable” หรือ “คงที่” โดยแนวโน้มที่ปรับลดลงสะท้อนความกังวลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินของบริษัทที่จะอ่อนแอลงจากการขยายไปสู่ธุรกิจใหม่ ๆ ในขณะที่อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงความยอมรับในตราสินค้าของบริษัทในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและรายได้จากการจำหน่ายที่อยู่อาศัยที่เติบโตขึ้น อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็มีข้อจำกัดจากความสามารถในการทำกำไรของบริษัทที่ค่อนข้างผันผวนและระดับการก่อหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้น

อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงความกังวลเกี่ยวกับนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูงซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ตลอดจนผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่อาจส่งผลกระทบต่อการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ฐานะทางการเงินที่อ่อนแอลงจากการขยายกิจการเชิงรุกสู่ธุรกิจที่ไม่คุ้นเคย

ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าระดับภาระหนี้สินของบริษัทจะเพิ่มขึ้นอีกจากการขยายกิจการเชิงรุกไปยังหลากหลายธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนรายได้ที่มาจากธุรกิจที่สร้างรายได้สม่ำเสมอตามกลยุทธ์ของบริษัท โดยในปี 2558 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท พรอสเพกตีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้าภายในโครงการบางกอกฟรียูเอโซน (Bangkok Free Trade Zone -- BFTZ) ต่อมาบริษัทก็ได้พัฒนาโครงการพาร์ค คอร์ต (Park Court) ซึ่งเป็นโครงการแบบผสม (Mixed-use) ระหว่างอพาร์ทเมนท์ให้เช่าและคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายด้วย

การขยายไปสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าต้องใช้เวลาลงทุนที่สูง ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนเพิ่มขึ้นเป็น 47% ในปี 2559 จากนั้นก็เพิ่มขึ้นเป็น 50% ในปี 2560 และเป็น 55% ในปี 2561 จากระดับ 20% ในปี 2557 อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวยังคงต่ำ โดยบริษัทมีอัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวรลดลงมาอยู่ที่ระดับ 4.75% ในปี 2561 จาก 7.21% ในปี 2558

ในอนาคตบริษัทมีแผนจะขยายกิจการไปสู่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า รวมถึงธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพและธุรกิจโรงแรมซึ่งจะต้องใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างประมาณ 3,900 ล้านบาทในระหว่างการพัฒนาโครงการในปี 2562-2564 อย่างไรก็ตาม บริษัทวางแผนจะขายที่ดินเปล่าและโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้วมูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการก่อสร้าง ทั้งนี้ ทริสเรตติ้งมีความกังวลเกี่ยวกับแผนการลงทุนในครั้งนี้ของบริษัทเนื่องจากผลงานของคณะผู้บริหารในธุรกิจเหล่านี้ยังมีค่อนข้างจำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทจะร่วมกับกลุ่มโรงพยาบาลที่มีประสบการณ์ในธุรกิจด้านการดูแลสุขภาพมาอย่างยาวนาน ในการนี้ เงินลงทุนที่สูงในช่วงพัฒนาโครงการจะเป็นปัจจัยที่กดดันต่อฐานะการเงินของบริษัท ซึ่งทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะเพิ่มขึ้นถึงระดับ 60% ในระหว่างปี 2562-2563 และจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 57% ในปี 2564

ฐานรายได้มีขนาดเล็กแต่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีขนาดเล็กกว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ที่ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดยทริสเรตติ้ง โดยบริษัทมีรายได้จำนวน 3,000-4,500 ล้านบาทต่อปีในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายยังคงเป็นแหล่งรายได้หลักของบริษัทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 90%

ของรายได้ในแต่ละปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าทั้งจากโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เข้าภายในโครงการบางกอกฟริเทรตโซนและจากโครงการอพาร์ทเมนท์ให้เข้าบริเวณถนนสุขุมวิท 77 ยังคงมีไม่มาก อย่างไรก็ตาม รายได้จากสินทรัพย์ให้เขาคาดว่าจะเพิ่มขึ้นหลังจากโครงการในเขตบางกอกฟริเทรตโซนพัฒนาแล้วเสร็จทั้งหมด

ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ทริสเรตติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นโดยอยู่ในช่วงประมาณ 4,500-5,300 ล้านบาทต่อปีในระหว่างปี 2562-2564 อันเนื่องมาจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและรายได้จากธุรกิจที่สร้างรายได้สม่ำเสมอที่เพิ่มขึ้นหลังจากที่บริษัทสามารถดำเนินงานได้เต็มที่แล้ว ทั้งนี้ สัดส่วนของรายได้ที่มาจากธุรกิจที่สร้างรายได้สม่ำเสมอคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 20% ของรายได้จากการดำเนินงานโดยจะเริ่มตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นไป

ตราสินค้าเป็นที่ยอมรับ

ทริสเรตติ้งมีความเห็นว่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทภายใต้ตราสินค้า “ชวนชื่น” นั้นได้รับการยอมรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าที่มีรายได้ในระดับปานกลางถึงต่ำ โดยผู้บริหารชุดใหม่ได้มีการพัฒนารูปแบบและคุณภาพของสินค้าในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเติบโตเป็นที่น่าพอใจในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่ไม่รวมรายได้จากการจำหน่ายที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยอยู่ที่ 2,654 ล้านบาทในปี 2560 และ 2,854 ล้านบาทในปี 2561 จาก 2,296 ล้านบาทในปี 2559

ในอนาคต รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งไม่รวมรายได้จากการจำหน่ายที่ดินคาดว่าจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ในช่วง 3,200-3,600 ล้านบาทในปี 2562-2564 การเติบโตของรายได้จะมาจากทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ที่จะเปิด ทั้งนี้ ณ เดือนธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงการที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 25 โครงการซึ่งประกอบด้วยโครงการแนวราบ 24 โครงการและโครงการคอนโดมิเนียมพาร์ค คอร์ท อีก 1 โครงการซึ่งมีมูลค่ารวม 5,762 ล้านบาท บริษัทมีแผนจะเปิดโครงการใหม่อีก 4 โครงการซึ่งมีมูลค่ารวม 4,560 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมียอดจำหน่ายรอการรับรู้รายได้ที่มีขนาดเล็กเนื่องจากสินค้าส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบแบบกึ่งสร้างเสร็จหรือแบบสร้างเสร็จ ดังนั้น รายได้ของบริษัทจึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างยอดจำหน่ายใหม่ในปีนั้น ๆ

อัตรากำไรค่อนข้างผันผวนแต่มีแนวโน้มดีขึ้นใน 2-3 ปีข้างหน้า

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทค่อนข้างผันผวนเนื่องจากการมีรายจ่ายเพิ่มเติมในส่วนของการใช้จ่ายในการขายและบริหารภายหลังที่คณะผู้บริหารชุดใหม่เข้ามารับผิดชอบ โดยในช่วง 2-3 ปีแรก คณะผู้บริหารใหม่เน้นการปรับปรุงโครงการที่มีอยู่ให้ดีขึ้นและระบายนโครงการเก่าที่ค้างอยู่ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นซึ่งได้แก่ การพัฒนาปรับปรุงสภาพแวดล้อมและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ การด้อยค่าของสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มสูงขึ้นและอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานลดต่ำลง โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทลดลงมาอยู่ที่ระดับ 16% ในปี 2560-2561 จาก 19% ในปี 2559

ทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทจะฟื้นตัวในช่วง 3 ปีข้างหน้าเนื่องจากค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำ อีกทั้งรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจให้เขาจะช่วยให้ความสามารถในการทำกำไรจากการที่ธุรกิจดังกล่าวมีอัตรากำไรที่สูงกว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทนั้นคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 17%-23% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าตามสมมติฐานของทริสเรตติ้ง

ความกังวลต่อหนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูง

อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นวงจรขึ้นลงและได้รับผลกระทบอย่างมากจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ ทั้งนี้ ภาวะชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศส่งผลให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำ นอกจากนี้ หนี้ภาคครัวเรือนของประเทศที่อยู่ในระดับสูงก็ยิ่งส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคอีกด้วย โดยธนาคารทั้งหลายยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับราคาปานกลางถึงต่ำซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท อย่างไรก็ตาม สินค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นบ้านสร้างเสร็จที่พร้อมอยู่อาศัยและบริษัทยังมีกระบวนการตรวจสอบฐานะการเงินของผู้ซื้อที่เข้มงวดด้วย จึงส่งผลให้อัตราการปฏิเสธการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารต่าง ๆ พิจารณาให้แก่ลูกค้าของบริษัทนั้นลดลงเหลือเพียง 1% ในปี 2561 จากประมาณ 5% ในปี 2560

ได้รับผลกระทบเล็กน้อยจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่

ทริสเรตติ้งคาดว่ามาตรการใหม่นี้จะกระทบบริษัทเพียงเล็กน้อย ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะเริ่มบังคับใช้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ในเดือนเมษายน 2562 ภายใต้เกณฑ์ใหม่นี้ ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ไม่เกิน 70%-80% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับสัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 และหลังถัด ๆ ไป ซึ่งลดลงจากเดิมที่สามารถกู้ได้ถึง 90%-100% ของมูลค่าหลักประกัน ทริสเรตติ้งคาดว่าเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาตรการใหม่นี้จะส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมมากกว่าความต้องการซื้อโครงการแนวราบเนื่องจากผู้ซื้อคอนโดมิเนียมมักเป็นผู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 หรือหลังที่ 3 ในขณะที่โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบและลูกค้าส่วนใหญ่ก็เป็นกลุ่มผู้ซื้อบ้านหลังแรก ดังนั้น มาตรการใหม่นี้จึงไม่น่าจะกระทบต่อยอดจำหน่ายของบริษัทมากนัก อย่างไรก็ตาม มีลูกค้าบางส่วนที่ต้องการสินเชื่อเกินกว่า 100% ของมูลค่าหลักประกันเพื่อให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งทำให้ผู้ซื้อบ้านอาจต้องการเวลาเพิ่มขึ้นในการออมเงินเอาไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจจะต้อง

ยึดเวลาในการผ่อนค่างานนี้ให้แก่อำนาจบ้านบางรายเพื่อให้พอดีกับเวลาที่ผู้ซื้อต้องการออมเงิน

สภาพคล่องของบริษัทมีความดีตัว

สภาพคล่องของบริษัทยังคงดีตัว ความสามารถในการทำกำไรที่ลดลงและภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นทำให้กระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของบริษัทอ่อนตัวลง ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ในขณะที่เดียวกัน อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินก็ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 8.7% ในปี 2559 และ 5.8% ในปี 2560-2561 จากระดับ 35.2% ในปี 2557

ณ เดือนธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 2,860 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้จำนวน 1,346 ล้านบาท ตั๋วแลกเงินจำนวน 987 ล้านบาท และวงเงินกู้อื่น ๆ อีกจำนวน 527 ล้านบาท บริษัทคาดว่าจะมีการลงทุนประมาณ 2,700 ล้านบาทในปี 2562 และอีกราว 600-700 ล้านบาทในระหว่างปี 2563-2564 บริษัทจะจ่ายเงินปันผลประมาณ 110 ล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินปันผล 11 ล้านบาทและหุ้นปันผล มูลค่า 99 ล้านบาท สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินสดจำนวน 88 ล้านบาท เงินทุนจากการดำเนินงานประมาณ 500 ล้านบาท และวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีก 771 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะจำหน่ายที่ดินบางส่วนมูลค่า ประมาณ 1,100 ล้านบาทอีกด้วยเพื่อเสริมสภาพคล่อง อย่างไรก็ตาม บริษัทจำเป็นต้องก่อภาระหนี้เพิ่มสำหรับการลงทุนตามแผน ทริสเรทติ้งจึงคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะเพิ่มขึ้นไปถึงระดับ 60% ในช่วงปี 2562-2563 และหลังจากนั้นจะลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ระดับ 57% ในปี 2564

บริษัทมีข้อกำหนดทางการเงินตามเงื่อนไขหุ้นกู้และตามสัญญาเงินกู้ในการที่จะต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 2 เท่าและชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่า 1.5 เท่า ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าว ณ เดือนธันวาคม 2561 อยู่ที่ 1.2 เท่าและ 1.4 เท่าตามลำดับ ดังนั้น บริษัทควรบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างระมัดระวังในขณะที่ขยายธุรกิจเพื่อที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- รายได้ของบริษัทคาดว่าจะเติบโตอยู่ที่ราว ๆ ปีละ 4,500-5,300 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564
- อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 31%-37% และอัตรากำไรจากการดำเนินงานจะอยู่ที่ประมาณ 17%-22% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- เงินทุนสำหรับซื้อที่ดินคาดว่าจะอยู่ที่ 800 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2562-2564
- เงินลงทุนคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2,700 ล้านบาทในปี 2562 และราว 600-700 ล้านบาทในปี 2563-2564

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต "Negative" หรือ "ลบ" สะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งที่มีต่อการลงทุนเชิงรุกของบริษัทในหลากหลายธุรกิจ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นแต่จะต่ำกว่าระดับ 60% อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินไม่น่าจะต่ำกว่าระดับ 5% และอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ที่ 2-3 เท่า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานและ/หรือสถานะทางการเงินของบริษัททรุดตัวลงกว่าที่ทริสเรทติ้งคาดไว้อย่างมีนัยสำคัญ ภาระหนี้ที่เพิ่มสูงขึ้นโดยไม่มีรายได้ซัดเซบที่สมดุลกันก็อาจส่งผลกระทบต่ออันดับเครดิตได้เช่นกัน อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทประสบความสำเร็จในการสร้างความหลากหลายทางธุรกิจโดยขยายไปสู่ธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้สม่ำเสมอและ/หรือหากบริษัทสามารถลดระดับการก่อหนี้ลงได้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2561	2560	2559	2558	2557
รายได้จากการดำเนินงานรวม	4,547	3,064	2,871	3,750	2,347
กำไรจากการดำเนินงาน	737	499	536	592	563
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	678	601	673	644	592
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	865	736	808	699	633
เงินทุนจากการดำเนินงาน	465	392	513	482	475
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	320	262	180	100	50
เงินลงทุน	3,363	223	847	2,100	10
สินทรัพย์รวม	15,727	14,180	13,508	11,674	7,361
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	8,007	6,756	5,898	3,752	1,351
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	6,646	6,668	6,693	6,638	5,470
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	16.21	16.27	18.67	15.79	24.00
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	4.75	4.49	5.62	7.21	8.99
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	2.70	2.81	4.48	7.00	12.75
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	9.25	9.18	7.30	5.37	2.13
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	5.80	5.81	8.70	12.85	35.18
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	54.64	50.33	46.84	36.11	19.80

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561
- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 31 ตุลาคม 2550

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Negative

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2562 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดทำอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดทำอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำหรือพิมพ์เผยแพร่โดย 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