

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 23/2557

8 เมษายน 2557

อันดับเครดิตองค์กร:		BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:		Stable
อันดับเครดิตในอดีต:		
วันที่	องค์กร	ตราสารหนี้ (มีประกัน/ ไม่มีประกัน)
05/03/53	BBB+/Sta	-
20/03/51	BBB/Sta	-

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงผลงานของบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับปานกลาง ตลอดจนความสามารถในการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่แข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง และนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง ทั้งนี้ การประเมินอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงฐานรายได้ของบริษัทที่ค่อนข้างต่ำ ลักษณะของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นวงจรขึ้นลง รวมถึงความกังวลในด้านต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นและภาวะขาดแคลนแรงงาน ตลอดจนการชะลอตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ไม่มีเสถียรภาพ

บริษัทมั่นคงเคหะการก่อตั้งในปี 2516 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2533 กลุ่มตระกูลตั้งมติธรรมยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วน 27% ณ เดือนธันวาคม 2556 บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นหลัก ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม บริษัทยังจัดสรรที่ดินเปล่าในราคาตารางวาละ 15,000-50,000 บาทด้วย ในปี 2556 รายได้ของบริษัทส่วนใหญ่มาจากการขายที่อยู่อาศัยซึ่งคิดเป็นสัดส่วนถึง 90% ของรายได้รวม บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัย ณ เดือนธันวาคม 2556 จำนวน 18 โครงการ ด้วยมูลค่าเฉลี่ยขายรวม 5,145 ล้านบาท บริษัทมียอดขายที่รอการส่งมอบมูลค่า 772 ล้านบาท ความได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทมาจากการสามารถในการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างซึ่งทำให้บริษัทมีอัตรากำไรในระดับที่น่าพอใจ อัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทอยู่ในช่วง 18%-20% ระหว่างปี 2554 ถึงปี 2556 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ระดับ 14%-17% ในกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 16 รายที่ได้รับการจัดอันดับเครดิต

รายได้ของบริษัทในปี 2556 อยู่ที่ 2,760 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60% ซึ่งอยู่ในระดับสูงสุดนับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท จาก 1,724 ล้านบาทในปี 2555 โดยรายได้หลักมาจากการโอนโครงการคอนโดมิเนียม “เต็น วิภาวดี” มูลค่า 851 ล้านบาท ยอดขายในปี 2556 ก็เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยอยู่ที่ 2,094 ล้านบาท จาก 1,784 ล้านบาทในปี 2555 ยอดขายที่เพิ่มขึ้นมาจากยอดขายโครงการแนวราบที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งในปัจจุบันผู้ซื้อมีความกังวลเกี่ยวกับปัญหาน้ำท่วมน้อยกว่าเมื่อครั้งหลังเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554

อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทลดลงมาอยู่ในระดับ 34% ในปี 2556 จากระดับ 38% ในปี 2555 เนื่องจากอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการ คอนโด เต็น วิภาวดี ที่อยู่ในระดับต่ำประมาณ 30% รายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2556 ทำให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 19.73% จาก 18.44% ในปี 2555 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทก็ปรับตัวดีขึ้น ณ สิ้นเดือน ธันวาคม 2556 หนี้สินรวมลดลงไปอยู่ที่ 920 ล้านบาท จาก 1,768 ล้านบาทในปี 2555 อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนลดลงจาก 26.10% ในปี 2555 มาอยู่ที่ 14.83% ในปี 2556 ซึ่งทำให้สภาพคล่องของบริษัทปรับตัวดีขึ้นจากปีที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมของบริษัทอยู่ที่ 53.86% ในปี 2556 โดยเพิ่มจาก 15.75% ในปี 2555 อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายอยู่ที่ 8.53 เท่าในปี 2556 เพิ่มขึ้นจาก 4.70 เท่าในปี 2555

ติดต่อ:
ธนาวัฒน์ โพธิ์ทอง
thanawat@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์
Auyporn@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph. D.
suchada@trisrating.com

WWW.TRISRATING.COM

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของบริษัทที่กลับมาอยู่ในระดับปกติได้ในปี 2556 ในอนาคตคาดว่าจะรายได้ของบริษัทจะอยู่ในช่วง 2,000 ล้านบาทถึง 2,500 ล้านบาทต่อปี ในขณะที่อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนควรอยู่ในระดับต่ำกว่า 30% อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจถูกปรับลดลงได้หากผลการดำเนินงานของบริษัทลดลงจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ ในทางกลับกัน อันดับเครดิตสามารถปรับเพิ่มขึ้นได้หากบริษัทสามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดและรักษฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (MK)

อันดับเครดิตองค์กร:

BBB+

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Stable

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ *

หน่วย: ล้านบาท

	----- ณ วันที่ 31 ธันวาคม -----					
	2556	2555	2554	2553	2552	2551
รายได้จากการขาย	2,760	1,724	1,673	2,592	2,497	2,158
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	67	78	55	29	55	99
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	430	260	234	479	540	432
เงินทุนจากการดำเนินงาน	495	278	212	522	569	465
เงินลงทุนในสินทรัพย์คงคลัง	761	(527)	(471)	(309)	287	229
สินทรัพย์รวม	6,783	7,359	6,773	6,443	5,987	6,166
เงินกู้รวม	920	1,768	1,267	917	835	1,255
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,275	5,003	4,901	4,942	4,620	4,307
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา	19.73	18.44	19.62	26.00	30.83	28.05
และค่าตัดจำหน่าย/รายได้จากการขาย (%)						
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	8.39	5.28	5.66	11.93	13.89	10.90
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา	8.53	4.70	6.66	24.11	14.44	6.42
และค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)						
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	53.86	15.75	16.72	56.91	68.08	37.08
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	14.83	26.10	20.54	15.66	15.31	22.56

* งบการเงินรวม

หมายเหตุ: เปลี่ยนเป็นวิธีการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2552

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสิลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สยาม กรุงเทพฯ 10500, www.trisrating.com

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2557 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมีได้รับอนุญาต การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้หนึ่ง หรือของบริษัทหนึ่ง โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ 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: http://www.trisrating.com/th/rating-information/rating_criteria.html