

# EQUITY TALK

## Company Update

3 กรกฎาคม 2563



### Presale 2Q63 จับเคสเลื่อนด้วยแนวราบที่แข็งแกร่ง

Presale 2Q63 ทำได้สูง 9.04 พันล้านบาท (+10% yoy, +50% qoq) จากแนวราบเป็นหลัก และ หนุนให้ Backlog สิ้น มิ.ย. เพิ่มขึ้นเป็น 5.6 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 2Q63) โดยครอบคลุมยอดโอนฯ ปีนี้ 100% คงแนะนำซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว คาดกำไร 2Q63 โต YoY และ QoQ

### Presale 2Q63 รวม 9.04 พันล้านบาท เพิ่ม 10% yoy และ 50% qoq

ยอด Presale 2Q63 รวม 9.04 พันล้านบาท (+10% yoy, +50% qoq) มาจากยอดขายแนวราบที่แข็งแกร่ง ทำ New High รายไตรมาสสูงถึง 7.7 พันล้านบาท (+52% yoy, +51% qoq) ส่วนหนึ่งจากการเปิดขายโครงการแนวราบใหม่ 7 โครงการ มูลค่า 7.45 พันล้านบาท ด้านคอนโดฯ มียอดขาย 1.3 พันล้านบาท ทั้งหมดจากการขายสต็อกโครงการเดิม ภาพรวม Presale สะสม 1H63 รวม 1.5 หมื่นล้านบาท (-28% yoy) คิดเป็น 45% ของเป้าบริษัทปีนี้ที่ 3.35 หมื่นล้านบาท (ฝ่ายวิจัยคาด 2.6 หมื่นล้านบาท)

### Downside Risk ต่อยอดโอนฯ ปีนี้จำกัดลง

ยอด Presale 2Q63 ระดับสูงข้างต้น หนุนให้ Backlog (รวม JV) สิ้น มิ.ย. (ยังไม่หักการรับรู้รายได้งวด 2Q63) เพิ่มขึ้นเป็น 5.6 หมื่นล้านบาท เป็นส่วนของ JV 3.83 หมื่นล้านบาท และของบริษัทเอง 1.78 หมื่นล้านบาท ซึ่งส่วนนี้มีกำหนดรับรู้รายได้ 9M63 ทั้งสิ้น 1.63 หมื่นล้านบาท (เป็นแนวราบ 1.3 หมื่นล้านบาท) เมื่อบวกกับยอดโอนฯ 1Q63 นับว่าครอบคลุมทั้งหมดของประมาณการยอดโอนฯ ปีนี้ของฝ่ายวิจัยที่ 2.1 หมื่นล้านบาท

### คาดการณ์กำไร 2Q63 โต YoY และ QoQ...ซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว

Sentiment บวกจากยอด Presale ที่แข็งแกร่งภายใต้ Covid-19 และกำไร 2Q63 ที่มีแนวโน้มเติบโต YoY และ QoQ คาดหนุนต่อราคาหุ้น คงแนะนำซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว โดยอิง PER 7 เท่า ให้ FV ปี 2563 อยู่ที่ 6.30 บาท และ 6.9 บาทสำหรับปี 2564

### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

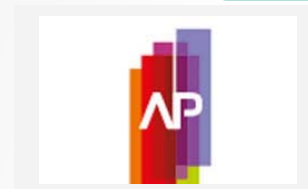
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2561	2562	2563F	2564F	2565F
ยอดขาย (ลบ)	27,271	23,802	21,874	23,683	24,894
กำไรสุทธิ (ลบ)	3,963	3,068	2,830	3,106	3,320
Norm Profit (ลบ)	3,959	3,006	2,830	3,106	3,320
Norm EPS (บาท)	1.26	0.96	0.90	0.99	1.06
PER (เท่า)	4.9	6.5	6.9	6.3	5.9
DPS (บาท)	0.40	0.40	0.31	0.35	0.37
Dividend Yield (%)	6.5	6.5	5.1	5.6	6.0
BV (บาท)	7.8	8.4	8.9	9.6	10.3
PBV (เท่า)	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	7.89	11.9	13.6	12.6	12.6
ROE (%)	17.2	12.1	10.4	10.7	10.6

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

# AP

แนะนำ:

ซื้อ



ราคาปัจจุบัน (บาท) 6.20

ราคาเป้าหมาย 63(บาท) 6.30

ราคาเป้าหมาย 64(บาท) 6.91

Upside (%) 1.60

Dividend Yield (%) 5.10

Total Return (%) 6.70

มูลค่าตลาด (ล้านบาท) 19,505

### Technical Chart



### RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

### เกิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 004132

### นวลพรรณ น้อยรัชกุล

นักวิเคราะห์ ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค

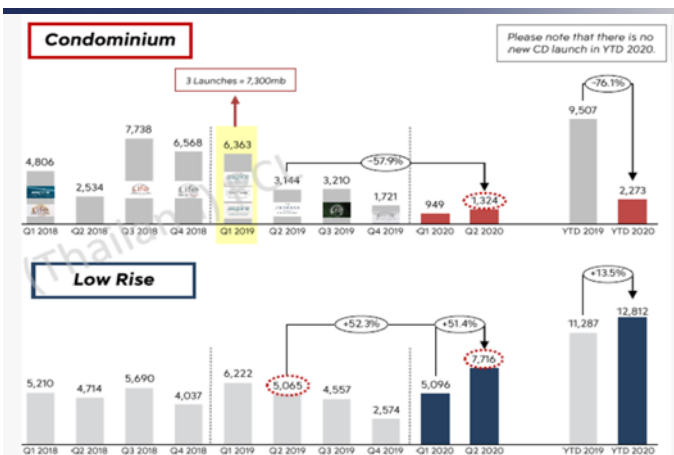
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

ผลการดำเนินงานรายไตรมาสของ AP

Key Data (ล้านบาท)	3Q61	4Q61	1Q62	2Q62	3Q62	4Q62	1Q63	% QoQ	% YoY	2562	2561	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	6,776	8,518	7,790	4,762	5,886	5,364	5,399	0.7%	-30.7%	23,802	27,271	-12.7%
ต้นทุนขาย	4,589	5,839	5,230	3,177	3,818	3,402	3,537	4.0%	-32.4%	15,627	18,339	-14.8%
กำไรขั้นต้น	2,187	2,679	2,561	1,584	2,068	1,962	1,862	-5.1%	-27.3%	8,176	8,932	-8.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,351	1,763	1,501	1,138	1,250	1,554	1,147	-26.2%	-23.6%	5,443	5,295	2.8%
EBITDA	1,152	1,234	1,371	650	844	1,041	893	-14.2%	-34.9%	3,907	4,920	-20.6%
กำไรสุทธิ	928	977	1,078	488	619	882	618	-29.9%	-42.6%	3,068	3,963	-22.6%
Norm Profit	928	977	1,078	466	585	877	618	-29.5%	-42.6%	3,006	3,959	-24.1%
Norm EPS	0.30	0.31	0.34	0.15	0.19	0.28	0.20	-29.5%	-42.6%	0.96	1.26	-24.1%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.3%	31.5%	32.9%	33.3%	35.1%	36.6%	34.5%			34.3%	32.8%	
Norm Profit Margin (%)	13.7%	11.5%	13.8%	9.8%	9.9%	16.3%	11.5%			12.1%	13.9%	

ที่มา: AP

ยอด Presale รายไตรมาส



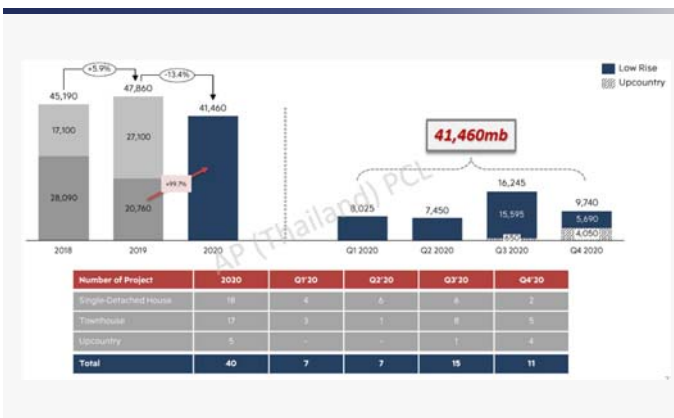
ที่มา: AP

คอนโดฯ ใหม่ที่กำหนดส่งมอบปี 2563

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ	Backlog
Aspire Sukhumvit-Onnut Phase 1	1,600	48%	1Q63	768
Life Ladprao (JV)	8,000	93%	1Q63	7,440
Aspire Asoke-Ratchada	2,900	98%	3Q63	2,842
Life Asoke - Rama 9 (JV)	9,800	92%	3Q63	9,016

ที่มา: AP

แผนเปิดโครงการใหม่



ที่มา: AP

ประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญ

- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะทำให้กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2563-65 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2562	2563F	2564F	2565F
รายได้ธุรกิจหลัก	23,802	21,874	23,683	24,894
ต้นทุนขาย	15,627	14,444	15,605	16,390
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>8,176</b>	<b>7,430</b>	<b>8,078</b>	<b>8,503</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5,443	5,031	5,447	5,726
ดอกเบี้ยจ่าย	247	235	253	271
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,009	1,121	1,234	1,357
รายได้อื่น	88	90	93	96
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,568	3,363	3,692	3,947
ภาษีเงินได้	566	538	591	632
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	4	5	5	5
รายการพิเศษอื่น ๆ	61	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>3,068</b>	<b>2,830</b>	<b>3,106</b>	<b>3,320</b>
EPS	<b>0.98</b>	<b>0.90</b>	<b>0.99</b>	<b>1.06</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>3,006</b>	<b>2,830</b>	<b>3,106</b>	<b>3,320</b>
<b>Norm EPS</b>	<b>0.96</b>	<b>0.90</b>	<b>0.99</b>	<b>1.06</b>

การเติบโตของยอดขาย	-12.7%	-8.1%	8.3%	5.1%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-24.1%	-5.9%	9.8%	6.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.3%	34.0%	34.1%	34.2%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	12.6%	12.9%	13.1%	13.3%

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)

	2Q62	3Q62	4Q62	1Q63
รายได้ธุรกิจหลัก	4,762	5,886	5,364	5,399
ต้นทุนขาย	3,177	3,818	3,402	3,537
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>1,584</b>	<b>2,068</b>	<b>1,962</b>	<b>1,862</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,138	1,250	1,554	1,147
ดอกเบี้ยจ่าย	81	66	55	75
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	167	(26)	574	109
รายได้อื่น	14	29	35	13
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	548	753	961	761
ภาษีเงินได้	82	169	86	143
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	1	1	1
รายการพิเศษอื่น ๆ	22	35	5	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>488</b>	<b>619</b>	<b>882</b>	<b>618</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>466</b>	<b>585</b>	<b>877</b>	<b>618</b>

ยอดขาย (QoQ)	-38.9%	23.6%	-8.9%	0.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.3%	35.1%	36.6%	34.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-56.7%	25.3%	50.0%	-29.5%

อัตราส่วนทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2562	2563F	2564F	2565F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.02	3.47	3.62	3.96
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.10	0.11	0.11	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	153.28	125.36	126.50	124.70
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.34	0.28	0.28	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	9.27	8.66	9.48	9.35
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.24	1.28	1.22	1.26
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.03	1.09	1.04	1.08
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	5.7%	4.6%	4.8%	4.8%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	12.1%	10.4%	10.7%	10.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2563-65 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด (ส่วนบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2562	2563F	2564F	2565F
กำไรสุทธิ	3,068	2,830	3,106	3,320
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	764	768	838	897
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	92	96	101	106
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,009)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(12,725)	(6,022)	(3,566)	(6,674)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>(9,810)</b>	<b>(2,328)</b>	<b>479</b>	<b>(2,350)</b>
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(1,199)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(197)	(122)	(134)	(148)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(1,396)</b>	<b>(122)</b>	<b>(134)</b>	<b>(148)</b>
เพิ่ม/ลด เงินกู้	12,085	3,562	801	3,712
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(0)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,258)	(1,124)	(1,039)	(1,125)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>10,826</b>	<b>2,437</b>	<b>(238)</b>	<b>2,587</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>(381)</b>	<b>(13)</b>	<b>107</b>	<b>89</b>
งบดุล (ส่วนบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2562	2563F	2564F	2565F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	570	558	665	754
ลูกหนี้การค้า	169	180	195	205
สินค้าคงคลัง	49,715	54,686	57,420	63,163
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,016	1,016	1,016	1,016
เงินลงทุนระยะยาว	5,453	5,453	5,453	5,453
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,220	1,342	1,476	1,624
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>58,794</b>	<b>63,886</b>	<b>66,876</b>	<b>72,865</b>
เจ้าหนี้การค้า	1,753	1,583	1,710	1,796
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	12,680	12,069	12,054	12,049
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,623	2,623	2,623	2,623
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	14,927	19,100	19,917	23,633
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>32,498</b>	<b>35,889</b>	<b>36,818</b>	<b>40,615</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	23,078	24,783	26,851	29,046
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>26,313</b>	<b>28,019</b>	<b>30,086</b>	<b>32,282</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(17)	(22)	(27)	(32)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>58,794</b>	<b>63,886</b>	<b>66,876</b>	<b>72,865</b>
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ส่วนบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2562	2563F	2564F	2565F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	32,857	25,700	27,939	29,226
การบันทึกรายได้จากการขาย	22,679	20,830	22,575	23,704
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,123	1,044	1,108	1,190
Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.3%	34.0%	34.1%	34.2%
Norm Profit Margin (%)	12.6%	12.9%	13.1%	13.3%
SG&A/Sale (%)	22.9%	23.0%	23.0%	23.0%
Effective Tax Rate (%)	15.9%	16.0%	16.0%	16.0%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส