

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

เดินหน้าสร้างฐานการเติบโตระยะยาว

SC คาดปี 2566 ยังบรรลุ Presale 2.9 หมื่นล้านบาท และรายได้ 2.5 หมื่นล้านบาท ระยะ 3-5 ปีข้างหน้า ตั้งเป้ารายได้เกิน 3 หมื่นล้านบาท จากอสังหาฯ เพื่อขาย และธุรกิจใหม่ทั้งโรงแรม การลงทุนในสหรัฐ และคลังสินค้า นอกจากนี้ยังเปิดทางเลือกทำ JV มากขึ้น และเปิดช่องทางจัดเงินลงทุนผ่าน REIT และ IPO บริษัทย่อย

แนะนำ OUTPERFORM มูลค่าพื้นฐานปี 2567 ที่ 4.80 บาท จากทิศทางกำไร 4Q66 จะสูงสุดของปี และกำไรจะกลับมาเติบโต 9% ในปี 2567 ขับเคลื่อนจากส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ ขณะที่ราคาหุ้นมี PER ช้อยหายเพียง 5 เท่า คาดปันผล 2H66 หุ้นละ 0.16 บาท หรือ 5.2% และสูงขึ้นเป็น 8% ในปี 2567

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,062	2,556	2,403	2,520	2,740
Norm Profit (ลบ)	2,025	2,597	2,307	2,520	2,740
Norm EPS (บาท)	0.48	0.62	0.55	0.60	0.65
Norm PER (เท่า)	6.4	5.0	5.6	5.1	4.7
DPS (บาท)	0.20	0.25	0.24	0.25	0.26
Dividend Yield (%)	6.5	8.1	7.8	8.2	8.5
BV (บาท)	4.8	5.1	5.5	5.9	6.2
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	11.0	11.2	5.50	11.9	11.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 2.96 บาท
 แนวต้าน : 3.40/3.86 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX
UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



18 ธันวาคม 2566

SC

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	3.08
ราคาเป้าหมาย (บาท)	4.80
Upside (%)	55.9
Dividend yield (%)	8.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	0.55	0.58	-5%
2567F	0.60	0.60	0%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
ESG Book	44.21
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	77.28
S&P	25.00

ที่มา: Settrade

CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA CONSENSUS

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

โรงแรมแห่งแรก “ย่าน ราชวัตร” ตอบรับดีกว่าคาด

เมื่อวันศุกร์ที่ 15 ธ.ค. ที่ผ่านมา ฝ่ายวิจัยได้เข้าร่วมงาน SC Analyst Outing โดยจัดขึ้นที่โรงแรม YANH หรือ ย่าน ราชวัตร ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งแรกของ SC ตามแผนลงทุนในธุรกิจ ENGINE 2 เพื่อสร้างรายได้ประจำ นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (ENGINE 1) โดยโรงแรมดังกล่าวเป็นโรงแรมระดับ 3-3.5 ดาว รูปแบบ Workation Hotel ตั้งอยู่ย่านราชวัตร ถนนนครไชยศรี กทม. ประกอบด้วยจำนวนห้องพัก 78 ห้อง (แบ่งเป็น 6 ประเภทห้องพัก), ร้านกาแฟ (Groundwork) ของโรงแรม และร้านอาหาร “ครัวจำแลงแปลงกาย” (ร้านอาหารเช่าพื้นที่จากโรงแรม)

โรงแรมเปิดบริการครั้งแรกเมื่อเดือน มี.ค. ที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มลูกค้า ซึ่งหลัก ๆ เป็นนักท่องเที่ยวที่ต้องการประสบการณ์ในการทัวร์ย่านเมืองเก่า เนื่องจากโรงแรมอยู่ในย่านราชวัตรที่ล้อมรอบด้วยร้านอาหารแนว Street Food มากมาย โดยมีสัดส่วนคนไทย 80% และต่างชาติ 20% (เช่น จีน มาเลเซีย ไต้หวัน ฯลฯ) มีอัตราการเข้าพักเพิ่มต่อเนื่องตั้งแต่เปิดบริการจากเฉลี่ย 20% ในเดือน มี.ค. เป็น 53% เดือน มี.ย. และ 63% เดือน ก.ย. ก่อนยับเป็น 82% เดือน พ.ย. และล่าสุดวันที่เข้าเยี่ยมชม ณ 15 ธ.ค. 2566 มีอัตราเข้าพักสูงเฉลี่ย 94% ทั้งนี้รีซิทคาตเฉลี่ยทั้งปี 2566 (มี.ค. - ธ.ค.) อยู่ที่ 60% และมีค่าห้องพัก 1,850 บาท/ห้อง/คืน สูงกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้เฉลี่ย 1,650 บาท/ห้อง/คืน ส่งผลให้การดำเนินงานของโรงแรมเข้าถึงระดับการกำกับแล้ว เนื่องจากจุดคุ้มทุนของกำไรต้องมี RevPAR (รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก = อัตราการเข้าพักคูณด้วยค่าห้องพัก) ที่ 850 บาท/ห้อง/คืน แต่ตอนนี้ทำได้ 1,100 บาท/ห้อง/คืน

จากความสำเร็จของโรงแรมย่าน ซึ่งเป็นแบรนด์ของ SC ทำให้บริษัทมองโอกาสในการขยายโรงแรมแบรนด์นี้ ในทำเลใหม่ ซึ่งอยู่ระหว่างพิจารณาเพิ่มเติมในอนาคต

มองตลาดคอนโดฯ พันตัวดีกว่าแนวราบ

นอกจากการเยี่ยมชมโรงแรมใหม่แล้ว ฝ่ายวิจัยยังได้เข้าร่วมประชุมกับทาง CEO และทีมผู้บริหารระดับสูง โดยให้มุมมองต่อสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไม่ต่างจากที่ฝ่ายวิจัยเคยนำเสนอในบทวิเคราะห์ฉบับก่อนหน้า มองว่าตลาดมีความท้าทายและยากขึ้น โดยเฉพาะตลาดแนวราบมีดีมานด์ชะลอลงเมื่อเทียบช่วงโควิด-19 ที่มียอดขายดีมาก เฉพาะอย่างยิ่งในบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ถูกกดดันจากปัจจัยเรื่องเศรษฐกิจ ดอกเบี้ย และมาตรการ LTV ขณะที่บ้านระดับราคา 10-20 ล้านบาท มีการแข่งขันสูงขึ้น หลังผู้ประกอบการส่วนใหญ่เข้ามาเล่นในตลาดนี้ ส่วนกลุ่มบ้านราคา 30-50 ล้านบาท ยังเป็นกลุ่มที่มียอดขายดีอยู่

EQUITY TALK

สำหรับตลาดคอนโดฯ พบว่ามีดีมานด์ฟื้นตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับแนวราบ สะท้อนจากยอดขายคอนโดฯ ของ SC ที่เปิดขายใหม่ปีนี้ เช่น COBE รัชดา-พระราม 9 ขายไปกว่า 60% ของมูลค่า 6 พันล้านบาท ตามด้วย COBE ศรีปทุมที่เปิดขาย 4Q66 มูลค่า 1.4 พันล้านบาท ขายได้แล้วกว่า 70% รวมถึงคอนโดฯ ที่สร้างเสร็จอย่าง SCOE หลังสวน มีการระบายสต็อกได้ดีต่อเนื่อง ราว 800-900 ล้านบาท/เดือน (ณ ก.ย. ขายได้ราว 50% จากมูลค่า 8.6 พันล้านบาท) โดยล่าสุดสามารถปิดการขายห้อง PENTHOUSE อีก 1 ยูนิตใน 4Q66 เพิ่มจาก 1 ยูนิตที่ขายไปเมื่อ 3Q66 ด้วยราคาขายสูงแตะ 1 ล้านบาท/ตร.ม. (ทั้งโครงการมีห้องชุด PENTHOUSE 4 ยูนิต ตอนนี้ขายหมดแล้ว)

แม้ภาพรวมตลาดแนวราบไม่ดีเท่าที่คาดหวังไว้ แต่ด้วยพอร์ตสินค้าของ SC ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มบ้านระดับบนที่ได้รับผลกระทบน้อยกว่ากลุ่มอื่น กอปรกับการฟื้นตัวของตลาดคอนโดฯ ทำให้ยอด Presale และ รายได้ปี 2566 คาดยังเป็นไปตามเป้าที่ 2.9 หมื่นล้านบาท และ 2.5 หมื่นล้านบาท ตามลำดับ แต่ไม่น่ามี upside

สำหรับแผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567 บริษัทยังไม่สามารถเปิดตัวเลขที่ชัดเจน แต่ฝ่ายวิจัยคาดมีมูลค่าไม่มากเท่าปี 2565-2566 ที่ 4.4 หมื่นล้านบาท และ 3.67 หมื่นล้านบาท ตามลำดับ โดยปีหน้ามูลค่าเปิดคอนโดฯ ใหม่จะมีสัดส่วนเพิ่มเป็น 35% (จากปีนี้ 20%) มีอย่างน้อย 2 โครงการ ภายใต้แบรนด์ Reference ที่มีราคาขายเฉลี่ย +/-1.5 แสนบาทต่อตร.ม. (ไม่รวม SCOPE ประสานมิตรที่เลื่อนเปิดปีนี้เนื่องจากรอดูสถานการณ์อีกครั้ง) ขณะที่แนวราบจะมีสัดส่วนอยู่ที่ 65% แม้คงเน้นหลักในกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับ Luxury แต่จะเห็นการกระจายยังไป Segment อื่น เช่น เพิ่มพอร์ตในกลุ่มทาวน์โฮมราคาเฉลี่ย 2-5 ล้านบาท โดยหวังใช้จุดเด่นของ SC ที่มีแบรนด์สินค้าที่แข็งแกร่ง เข้ามาช่วยดึงยอดขายในกลุ่มนี้ เบื้องต้นคาดยอดขายแนวราบอาจยับจาก 1.8 หมื่นล้านบาทปีนี้ เป็น 1.9 หมื่นล้านบาทปีหน้า ทั้งนี้บริษัทเปิดเผยทางกลุ่มสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำเสนอมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น ลดค่าธรรมเนียม และ ยกเลิก LTV ฯลฯ เพื่อให้ นายกฯ พิจารณาช่วงต้นปี 2567 ถือเป็นประเด็นต้องติดตามต่อไป

ลุยธุรกิจเดิมและขยายธุรกิจใหม่ สู่ปีรายได้ 3 หมื่นล้านบาท

เป้าหมายระยะ 3-5 ปีข้างหน้า (2566-2570) คงมีแผนขยายธุรกิจต่อเนื่อง แต่พร้อมยืดหยุ่นตามสถานการณ์ หากไม่เอื้ออำนวยหรือเห็นความเสี่ยง โดยยังรุกธุรกิจเดิม คือ อสังหาริมทรัพย์ (ENGINE 1) และขยายสู่ธุรกิจใหม่ (ENGINE 2) ที่

EQUITY TALK

สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ในกลุ่มโรงแรม (ปัจจุบันนอกจากโรงแรม ย่าน อยู่ระหว่างก่อสร้างโรงแรมแห่งที่ 2 เป็น Interbrand ที่สุขุมวิท 29 และมีแผนขยายไปยังจังหวัดท่องเที่ยว อย่าง พัทลุง และภูเก็ต), การลงทุนในสหรัฐ (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และคลังสินค้า พร้อมเสด็จไปตั้งโรงงานในอนาคต โดยมีเป้าหมายกำไร (EBITDA) จากธุรกิจ ENGINE 2 มีสัดส่วน ¼ หรือ 25% ภายใน 3-5 ปีจากนี้ และเป็นส่วนผลักดันรายได้กลุ่มฯ เกิน 3 หมื่นล้านบาท (บริษัทมองมีโอกาสเกิดขึ้นปี 2569-25670) จากปีนี้ที่ตั้งไว้ 2.5 หมื่นล้านบาท

แม้การลงทุนต่อเนื่องในธุรกิจเดิมและธุรกิจใหม่หลายประเภท จำเป็นต้องใช้เงินลงทุน แต่บริษัทจะพยายามรักษาอัตรา D/E ในกรอบ 1 เท่ากว่า (ณ ก.ย อยู่ที่ 1.79 เท่า) ไม่เกินขอบเขต Debt Covenant ที่ 2 เท่า เนื่องจากเปิดทางเลือกในการทำ JV มากขึ้น ผ่านการหาพันธมิตรเข้ามาร่วมทุน ทั้งในโรงแรม และคลังสินค้า รวมถึงระดมทุนผ่านการจัดตั้ง REIT , การขายสินทรัพย์ในสหรัฐ (ปัจจุบันลงทุนไปแล้ว 62 ล้านดอลลาร์ และมีเป้าลงทุนครบ 100 ล้านดอลลาร์ ในปี 2567-2568 หลังจากนั้นจะมีแผนขายออกในปี 2570) และนำบริษัทลูกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับ Recurring Income เข้าระดมทุนผ่านการทำ IPO ของบริษัทย่อย ซึ่งฝ่ายวิจัยคาดคงต้องใช้เวลาสักพักใหญ่ จนกว่าสินทรัพย์ต่างๆ จะสร้างรายได้มั่นคง

คาดกำไร 4Q66 ดีสุดของปี ขณะที่ราคาหุ้นถูก ปันผลสูงใจ

ฝ่ายวิจัยแนะนำให้ Outperform ด้วยมูลค่าพื้นฐานสิ้นปี 2567 เท่ากับ 4.80 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากความน่าสนใจลงทุนดังนี้

- 1) ผลประกอบการ 4Q66 คาดสูงสุดของปีทั้งยอดโอนฯ และกำไร รองรับด้วย Backlog ราว 6.7 พันล้านบาท (ครอบคลุมเป้ารายได้ปีนี้ 98%) ที่รอส่งมอบใน 4Q66 รวมถึงการขายโอนฯ แนวราบใหม่ที่มีแผนเปิด 4Q66 ตลอดจนคอนโดฯ พร้อมโอนฯ ที่มีมูลค่าเหลือขาย 6.17 พันล้านบาท
- 2) คาดกำไรปกติปี 2567 จะกลับมาเติบโต 9% อยู่ที่ 2.52 พันล้านบาท จากคาดการณ์ 2.3 พันล้านบาทปีนี้ (-11% yoy) นอกจากพอร์ตหลักอย่างแนวราบ จะมีแรงขับเคลื่อนเพิ่มเติมจากการส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ใน 2H67 คือ Scope ทองหล่อ และ Reference วงเวียนใหญ่ (JV) มี Backlog รวม 3.1 พันล้านบาท (ปี 2566 ไม่มีส่งมอบคอนโดฯ ใหม่)
- 3) ราคาหุ้นมี PER ซื้อขายเพียง 5 เท่า พร้อมคาดหวังปันผล 2H66 หุ้นละ 0.16 บาท หรือ 5.2% และเฉลี่ยทั้งปี 8% สำหรับปี 2567

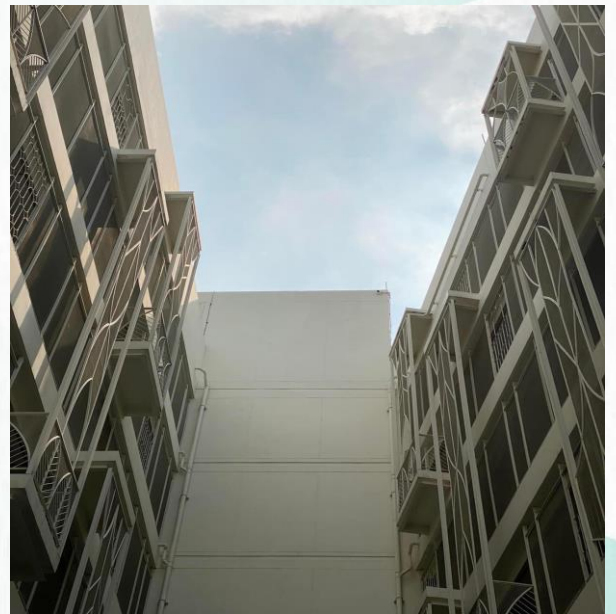
EQUITY TALK

โรงแรม YANH ราชวัตร (ด้านหน้าโรงแรม)



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย นล. เอเชีย พลัส

โรงแรม YANH ราชวัตร (อาคารที่พัก)



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย นล. เอเชีย พลัส

โรงแรม YANH ราชวัตร (แผนกต้อนรับ)



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย นล. เอเชีย พลัส

โรงแรม YANH ราชวัตร (ห้องพัก)



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย นล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกซึ่งสามารถลดลง 8% ในปี 2565 และตั้งเป้าลดลง 25% ภายในปี 2573 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565 สามารถลดลง 8% และเป้าหมายระยะยาวที่จะปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- มีเป้าหมายการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำในพื้นที่สำนักงานใหญ่ / อาคารให้เข้า 4 อาคาร และโครงการแนวราบ/แนวราบสูงเฉลี่ย 5% ภายในปี 2573 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565
- ตั้งเป้าเพิ่มการจัดซื้อผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมให้มีสัดส่วนมากกว่า 25% ต่อปี จากมูลค่าจัดซื้อวัสดุทั้งหมด โดยปี 2563 มีมูลค่า 736 ล้านบาท (สัดส่วน 14.1%) ก่อนเพิ่มเป็น 428 ล้านบาท (สัดส่วน 19%) และ 1.1 พันล้านบาท (สัดส่วน 27.5%) ปี 2564-2565 ตามลำดับ

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกาย ใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสอบสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

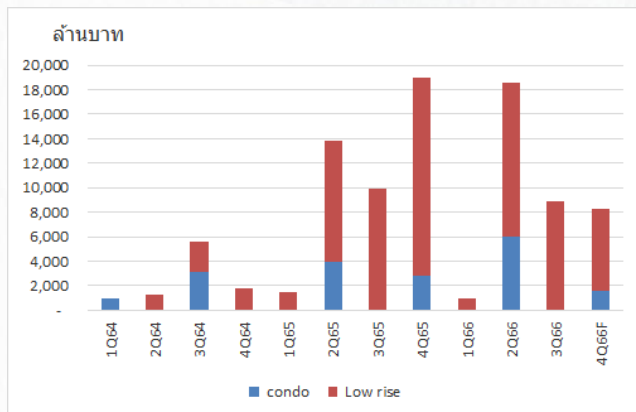
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	% YoY	%QoQ	9M66	9M65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	3,827	5,204	5,244	7,308	4,922	5,213	5,533	5.5%	6.1%	15,669	14,275	9.8%
รายได้จากการขาย	3,609	4,975	5,009	7,061	4,673	4,948	5,235	4.5%	5.8%	14,856	13,593	9.3%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	218	229	235	247	250	265	298	26.8%	12.2%	813	682	19.1%
ต้นทุนขายรวม	2,573	3,510	3,469	4,861	3,265	3,510	3,719	7.2%	6.0%	10,494	9,553	9.8%
กำไรขั้นต้น	1,254	1,693	1,775	2,447	1,657	1,704	1,814	2.2%	6.5%	5,175	4,722	9.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	760	951	935	1,264	921	1,009	1,103	17.9%	9.2%	3,033	2,646	14.6%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	(5)	(2)	(2)	64	29	19	3	NA	-83.1%	51	(8)	NA
กำไรสุทธิ	388	581	652	935	535	593	503	-22.8%	-15.1%	1,631	1,621	0.6%
Norm Profit	388	581	653	976	535	497	503	-22.9%	1.4%	1,534	1,622	-5.4%
Norm EPS	0.09	0.14	0.15	0.23	0.13	0.12	0.12	-23.8%	1.3%	0.36	0.38	-6.5%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.8%	32.5%	33.8%	33.5%	33.7%	32.7%	32.8%			33.0%	33.1%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	31.0%	31.3%	32.6%	31.9%	32.2%	31.3%	31.2%			100.0%	31.7%	
SG&A/Sales	19.9%	18.3%	17.8%	17.3%	18.7%	19.4%	19.9%			19.4%	18.5%	
Norm Profit Margin (%)	10.1%	11.2%	12.5%	13.4%	10.9%	9.5%	9.1%			9.8%	11.4%	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนลงทุนธุรกิจใหม่ หรือ ENGINE 2

Investment in the US
Total Investment US\$68 mil

4Q 23
New Acquisition #4
: 129 Tremont st.
in downtown Boston

Hotel Business

4Q 23
Hotel Business
at Sukhumvit 29
: New Brand
KROMO

Warehouse Business

4Q 23 Target
Acquire new land for 3rd site
: Bangplee II
70,000 Sq.m
Target operate in 4Q 24

ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG ณ สิ้น 3Q66 รวม 1.58 หมื่นล้านบาท



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	21,583	23,042	24,657	26,777
ต้นทุนขาย	14,414	15,521	16,619	18,059
กำไรขั้นต้น	7,169	7,521	8,037	8,718
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,910	4,309	4,574	4,967
ดอกเบี้ยจ่าย	134	388	404	433
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	55	60	92	110
รายได้อื่น	102	61	63	65
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,282	2,945	3,215	3,493
ภาษีเงินได้	678	619	675	734
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(7)	(20)	(20)	(20)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(41)	97	-	-
กำไรสุทธิ	2,556	2,403	2,520	2,740
EPS	0.61	0.57	0.60	0.65
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,597	2,307	2,520	2,740
Norm EPS	0.62	0.55	0.60	0.65
การเติบโตของยอดขาย	10.8%	6.8%	7.0%	8.6%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	28.2%	-11.2%	9.2%	8.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.2%	32.6%	32.6%	32.6%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	12.0%	10.0%	10.2%	10.2%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	7,308	4,922	5,213	5,533
ต้นทุนขาย	4,861	3,265	3,510	3,719
กำไรขั้นต้น	2,447	1,657	1,704	1,814
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,264	921	1,009	1,103
ดอกเบี้ยจ่าย	65	95	96	92
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	64	29	19	3
รายได้อื่น	48	7	20	28
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,230	677	638	651
ภาษีเงินได้	238	140	138	147
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(16)	(3)	(4)	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(41)	-	97	-
กำไรสุทธิ	935	535	593	503
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	976	535	497	503
ยอดขาย (QoQ)	39.3%	-32.6%	5.9%	6.1%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.5%	33.7%	32.7%	32.8%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	49.4%	-45.2%	-7.1%	1.4%
อัตราส่วนทางการเงิน				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.12	2.70	2.87	3.39
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.19	0.19	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.35	0.35	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	11.26	9.97	12.58	12.67
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.64	1.64	1.63	1.63
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.21	1.26	1.27	1.27
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.8%	4.1%	4.0%	4.1%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SC

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	2,556	2,403	2,520	2,740
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	982	1,026	1,099	1,186
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	92	92	92	92
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(55)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(9,007)	(4,673)	(4,274)	(4,560)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(5,431)	(1,151)	(563)	(542)
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	878	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(1,166)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(495)	(491)	(515)	(541)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(783)	(491)	(515)	(541)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	3,975	2,652	2,250	2,374
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	126	(24)	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,181)	(1,030)	(1,034)	(1,104)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,920	1,599	1,216	1,270
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(3,295)	(42)	138	187
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,140	2,098	2,235	2,422
ลูกหนี้การค้า	119	158	169	183
สินค้าคงคลัง	42,488	45,463	48,645	52,050
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,096	1,096	1,096	1,096
เงินลงทุนระยะยาว	719	719	719	719
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	9,813	10,303	10,819	11,360
สินทรัพย์รวม	57,401	60,862	64,709	68,856
เจ้าหนี้การค้า	1,837	1,276	1,366	1,484
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	16,059	13,060	13,055	11,208
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,776	3,776	3,776	3,776
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	12,453	18,104	20,359	24,581
หนี้สินรวม	35,692	37,783	40,123	42,616
ทุนที่ชำระแล้ว	4,223	4,199	4,199	4,199
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	393	393	393	393
กำไรสะสม	16,871	18,244	19,730	21,365
ส่วนของผู้ถือหุ้น	21,733	23,083	24,569	26,204
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(23)	(3)	17	37
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	57,401	60,862	64,709	68,856
สมบัติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด	24,468	28,678	30,748	32,977
การบันทึกรายได้จากการขาย	20,654	22,004	23,566	25,631
รายได้ค่าเช่าและบริการ	880	950	998	1,047
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.2%	32.6%	32.6%	32.6%
Norm Profit Margin (%)	12.0%	10.0%	10.2%	10.2%
SG&A/Sale (%)	18.1%	18.7%	18.6%	18.6%
Effective Tax Rate (%)	20.6%	21.0%	21.0%	21.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส