

EQUITY TALK

Earning Preview 4Q63

22 ตุลาคม 2563 |



กำไร All Time High

คาดการณ์กำไร 4Q63 ทำจุดสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 1.27 พันล้านบาท หนุนด้วยการขายโอนทรัพย์สินเข้ากอง FTREIT และผลจากการควบรวมกิจการ GOLD น่าจะช่วยหนุน FPT ปี 2563 เติบโตโดดเด่น 55% YoY ราคาหุ้นเดือนที่ผ่านมาปรับตัวลงตามภาวะตลาด สอนทางกำไรแข็งแกร่ง แนะนำซื้อ

กำไร 4Q63 คาดเติบโต (+223%QoQ, +67%YoY)

คาดการณ์กำไร 4Q63 เป็น All Time High ที่ 1.27 พันล้านบาท (+223%QoQ, +67%YoY) จากการขายโอนทรัพย์สินเข้ากอง FTREIT ที่จะรับรู้กำไรสูงระดับ 1 พันล้านบาท และควบรวมงบการเงินกับ GOLD ช่วยทำให้ Recurring Income 4Q63 คาดตรงตัวที่ 870 ล้านบาท เพราะธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าและอาคารสำนักงานยังทรงตัว ขณะที่ยอดขายโครงการแนวราบ 4Q63 ลดลง 5% QoQ มาที่ 3.6 พันล้านบาท แต่สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ 3.5 พันล้านบาท/ไตรมาส ภาพรวมรอบบัญชีปี 2563 (ต.ค.62-ก.ย.63) FPT ผนึก GOLD ทำให้อสังหาริมทรัพย์เป็น One platform หนุนกำไรโตเด่น 55% YoY ที่ 2.78 พันล้านบาท

ยอด Presale 4Q63 น่าจะสูงอยู่ที่ 8.5 พันล้านบาท

ยอด Gross Presale (ก่อนหักยอดยกเลิกจอง) ปี 2563 น่าจะอยู่ที่ 3.18 หมื่นล้านบาท (+3%YoY) โดยงวด 4Q63 มีการเปิดตัวโครงการใหม่มูลค่า 8.1 พันล้านบาท (แนวราบ 7 โครงการ) อาทิ โกลเด็นทาวน์ 2 บางแคร์, โกลเด็นทาวน์ เชียงใหม่-ภาครวมโชค, และ โกลเด็นทาวน์ศรีนครินทร์-สุขุมวิท จึงน่าจะทำให้ยอด Presale ได้ราว 8.5 พันล้านบาท ส่วนปี 2564 (ต.ค.63-ก.ย.64) FPT ตั้งเป้ารักษารายได้ไม่ให้ต่ำกว่า 2 หมื่นล้านบาท ตามกลยุทธ์ One Platform โดยวางงบลงทุนไว้ที่ 7,000-10,000 ล้านบาท จัดสรรซื้อที่ดินพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 6000-8000 ล้านบาท (ส่วนที่เหลือจะลงทุนพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า)

ราคาหุ้นไม่สะท้อนกำไรที่โดดเด่น

ราคาหุ้นเดือนที่ผ่านมาลดลง 8% สอนทางกำไร 4Q63 สูงสุดเป็นประวัติการณ์ ปัจจุบันมี Upside เปิดกว้าง + Div.Yield ปี 63 สูง 6.8% แนะนำซื้อ FV'64 อิง SOTP ที่ 15.7 บาท

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 30 ก.ย.	2561	2562	2563F	2564F	2565F
กำไรสุทธิ (ลบ)	657	1,791	2,781	2,339	2,963
EPS (บาท)	0.36	0.89	1.20	1.01	1.28
PER (เท่า)	27.1	10.9	8.1	9.6	7.6
DPS (บาท)	0.27	0.46	0.66	0.55	0.70
Dividend Yield	2.8%	4.7%	6.8%	5.7%	7.2%
BV (บาท)	22.6	13.8	13.8	14.2	14.8
PBV (เท่า)	0.4	0.7	0.7	0.7	0.7
EV/EBITDA (เท่า)	9.8	10.8	11.4	12.2	10.4

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

FPT

แนะนำ:

ซื้อ



ราคาปัจจุบัน (บาท)	9.70
ราคาเป้าหมาย (บาท)	15.70
Upside (%)	61.86
Dividend Yield (%)	6.80
Total Return (%)	68.60
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	22,497

Technical Chart



CG Score : 4 = ดีมาก
Anti-corruption Indic. = na.

RESEARCH DIVISION
บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

เกิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 004132

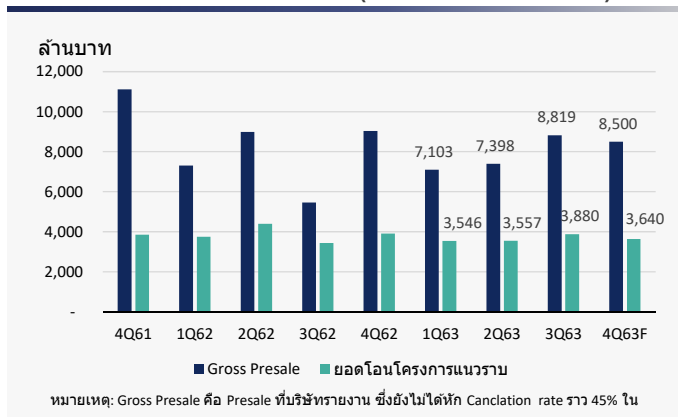
ชัชกร กัณฑ์ธนทร์
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 110507

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

	เม.ย.-มิ.ย. 61	ก.ค.-ก.ย. 61	ต.ค.-ธ.ค. 61	ม.ค.-มี.ค. 62	เม.ย.-มิ.ย. 62	ก.ค.-ก.ย. 62	ต.ค.-ธ.ค. 62	ม.ค.-มี.ค. 63	เม.ย.-มิ.ย. 63	ก.ค.-ก.ย. 63					
Key Data (ล้านบาท)	2Q61	3Q61	1Q62	2Q62	3Q62	4Q62	1Q63	2Q63	3Q63	4Q63F	% QoQ	% YoY	2563F	2562	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	461	1,980	4,703	424	1,397	12,887	4,568	4,511	4,756	4,510	-5%	-65%	18,345	19,412	-5%
ต้นทุนขาย	162	1,289	3,141	134	583	8,707	2,929	3,012	3,188	2,958	-7%	-66%	12,086	12,566	-4%
กำไรขั้นต้น	299	691	1,562	290	814	4,180	1,639	1,499	1,568	1,552	-1%	-63%	6,259	6,846	-9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	248	158	888	198	264	2,360	983	879	945	704	-26%	-70%	3,511	3,710	-5%
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม	59	69	-114	61	72	-298	5	51	12	-247	-2196%	-17%	-180	-279	N/A
กำไรสุทธิ	63	337	679	76	274	762	283	838	385	1,276	232%	67%	2,781	1,791	55%
รายการพิเศษ	0	0	0	0	0	0	0	414	-10	0			404	0	
Norm Profit	63	337	679	76	274	762	283	424	395	1,276	223%	67%	2,377	1,791	33%
Gross Margin (%)	64.8%	34.9%	33.2%	68.4%	58.3%	32.4%	35.9%	33.2%	33.0%	34.4%			34.1%	35.3%	
SG&A/Sales	42.4%	7.5%	15.7%	35.0%	16.9%	17.2%	21.3%	17.3%	19.4%	12.0%			17.2%	17.2%	

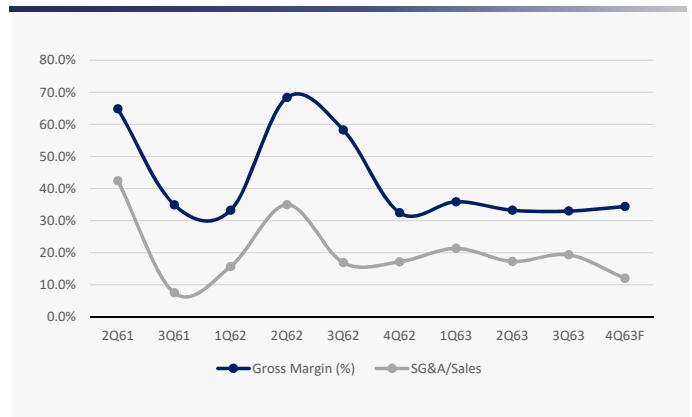
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด Presale รายไตรมาส (ก่อนหักยอดยกเลิกจอง)



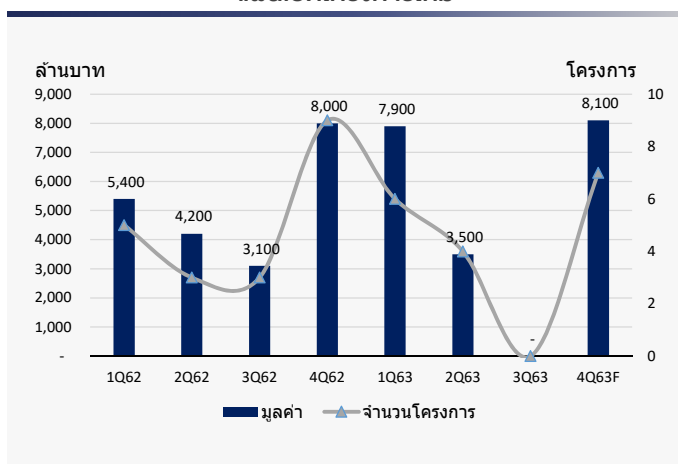
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประสิทธิภาพการกำกับไรรายไตรมาส



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ จะกระทบต่อ ยอดขายโอนโครงการแนวราบ สัดส่วนรายได้ก่อสร้างคิดเป็น 80% ของรายได้หลัก
2. อุปสรรคการเดินทางเข้าประเทศ กัดดันยอดเซ็นสัญญาเช่า โรงงาน/คลังสินค้า หาก Covid-19 ยืดเยื้อจะส่งผลกระทบต่อ สัญญาใหม่
3. การขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ในแต่ละปีมูลค่าสูงและมีนัย ต่อประมาณการ หาก FPT ไม่มีการขายทรัพย์สิน หรือ การโอน กรรมสิทธิ์เกิดความล่าช้าจะกระทบต่อประมาณการปัจจุบัน

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2563-65 ของ FPT

งบกำไรขาดทุน (ส่วนบาท)	ค.บ. 61 - ค.บ. 62	ค.บ. 62 - ค.บ. 63	ค.บ. 63 - ค.บ. 64	ค.บ. 64 - ค.บ. 65
สิ้นสุด 30 ก.ย.	2562	2563F	2564F	2565F
รายได้ธุรกิจหลัก	19,412	18,346	19,298	20,239
ต้นทุนขาย	12,566	12,086	12,315	12,876
กำไรขั้นต้น	6,846	6,261	6,983	7,363
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,710	3,511	4,041	4,373
ดอกเบี้ยจ่าย	807	1,135	1,056	1,079
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(279)	(180)	301	385
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	4,184	3,536	3,094	3,920
ภาษีเงินได้	700	649	495	627
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(379)	(106)	(260)	(329)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	404	-	-
กำไรสุทธิ	1,791	2,781	2,339	2,963
EPS	0.89	1.20	1.01	1.28
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,791	2,377	2,339	2,963
Norm EPS	0.89	1.02	1.01	1.28
การเติบโตของรายได้	49.1%	-5.5%	5.2%	4.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	172.5%	32.7%	-1.6%	26.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.3%	34.1%	36.2%	36.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	9.2%	13.0%	12.1%	14.6%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ส่วนบาท)	1Q63	2Q63	3Q63	4Q63F
รายได้ธุรกิจหลัก	4,568	4,511	4,756	4,510
ต้นทุนขาย	2,929	3,012	3,188	2,958
กำไรขั้นต้น	1,639	1,499	1,568	1,552
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	983	879	945	704
ดอกเบี้ยจ่าย	262	288	289	295
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	5	51	12	(247)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	441	961	473	1,661
ภาษีเงินได้	133	110	74	332
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(25)	(13)	(14)	(53)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	414	(10)	-
กำไรสุทธิ	283	838	385	1,276
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	283	424	395	1,276
รายได้ (QoQ)	-65%	-1%	5%	-5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.9%	33.2%	33.0%	34.4%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-62.9%	50.1%	-7.0%	223.3%
อัตราส่วนทางการเงิน	2562	2563F	2564F	2565F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.7	1.9	1.9	1.7
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	41.9	35.1	31.6	23.8
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.7	0.5	0.5	0.4
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	4.7	4.2	4.5	4.7
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.3	2.1	2.1	2.1
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.8	1.6	1.5	1.4
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	2.0%	2.9%	2.3%	2.8%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	5.2%	9.3%	7.2%	8.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2563-65 (ต่อ)

งบกระแสเงินสด (ส่วนบาท)	ค.บ. 61 - ก.ย. 62	ค.บ. 62 - ก.ย. 63	ค.บ. 63 - ก.ย. 64	ค.บ. 64 - ก.ย. 65
สิ้นสุด 30 ก.ย.	2562	2563F	2564F	2565F
กำไรสุทธิ	1,791	2,781	2,339	2,963
รายการปรับกระทบยอดกำไรสุทธิ	2,008	1,376	1,623	1,779
สินทรัพย์การดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)	(7,682)	(3,852)	(4,988)	(5,620)
หนี้สินการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	862	1,761	4,078	4,130
รายการอื่นๆ	(943)	-	-	-
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(3,963)	2,066	3,052	3,252
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(4,180)	(250)	(185)	(124)
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(20,919)	(3,500)	(1,400)	(1,300)
เพิ่ม/ลด เงินลงทุนอื่นๆ	3,061	-50	-50	-60
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(22,038)	(3,800)	(1,635)	(1,484)
เพิ่ม/ลด เงินกู้/หุ้นระยะสั้น	8,227	(1,500)	1,000	3,000
เพิ่ม/ลด เงินกู้/หุ้นระยะยาว	23,789	2,000	-1,500	-5,000
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	3,334	3,466	(0)	(0)
ลด จ่ายปันผล	(1,573)	(1,529)	(1,286)	(1,630)
รายการอื่นๆ	(10,232)	-	-	-
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	23,544	2,436	(1,786)	(3,630)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(2,456)	702	(369)	(1,862)
งบดุล (ส่วนบาท)				
สิ้นสุด 30 ก.ย.	2562	2563F	2564F	2565F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,495	5,197	4,828	2,966
ลูกหนี้การค้า	432	613	606	1,093
Fixed Asset	35,690	37,989	38,171	38,337
สินทรัพย์อื่นๆ	51,773	55,675	60,760	65,762
สินทรัพย์รวม	92,390	99,474	104,365	108,157
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะสั้น	6,820	5,820	7,320	10,320
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะยาว	30,776	32,776	30,776	24,776
หนี้สินรวม	64,519	66,781	70,359	72,489
ทุนที่ชำระแล้ว	2,017	2,319	2,319	2,319
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	22,915	23,351	23,351	23,351
กำไรสะสม	4,703	5,954	7,006	8,340
ส่วนของผู้ถือหุ้น	27,870	31,901	32,954	34,287
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	686	792	1,052	1,381
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	93,076	99,474	104,365	108,157
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ส่วนบาท)				
สิ้นสุด 30 ก.ย.	2562	2563F	2564F	2565F
Presale ระหว่างงวด	30,786	31,820	32,456	32,781
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15,515	14,623	15,181	15,940
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,897	3,723	4,116	4,299
%Gross Margin เฉลี่ย	35.3%	34.1%	36.2%	36.4%
%SG&A/Sale	17.2%	17.2%	20.0%	20.0%
%Effective Tax rate	16.7%	18.4%	16.0%	16.0%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส