

แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

ข่าวหุ้น: GOLD มั่นใจปีนี้กำไรสูงกว่าปีก่อน หลังตั้งเป้ารายได้ปีนี้พุ่ง 9.8 พันล้านบาท และจ่อบุกกำไรขายสินทรัพย์เข้ากอง REIT เข้ามาปีละกว่า 130 ล้านบาท เล็งเปิดใหม่ 15 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 1.6 หมื่นล้านบาท

ความเห็น :

ผลประกอบการปี 2558 ของ GOLD ที่ผ่านมามีกำไรสุทธิ 661 ล้านบาท เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ 98% YoY ด้วยแรงหนุนหลักๆ จากรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นสูงถึง 1.4 เท่าตัว YoY เป็น 7.3 พันล้านบาท ตามการโอนและรับรู้รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างพัฒนาและเปิดขายจำนวน 18 โครงการ ประกอบกับมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านจัดสรรของ KLAND ที่ GOLD ไปซื้อกิจการเมื่อช่วงปี 2557 ด้าน Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ยังทำได้ดีที่ 31% แม้จะมีการปรับปรุงต้นทุนของ KLAND ตามราคาซื้อขายกิจการก็ตาม

สถานะ Backlog ของ Gold ปัจจุบันอยู่ที่ 4 พันล้านบาท คาดสามารถรับรู้รายได้ภายในปีนี้ได้ทั้งหมด ส่วนเป้าหมาย Presales ปีนี้ตั้งเป้าไว้ที่ 1.4 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% YoY จากการเปิดโครงการใหม่ 15 โครงการ (แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด 10 โครงการ และบ้านเดี่ยว 5 โครงการ) ทำให้เป้าหมายการเติบโตของรายได้ 14% YoY เป็น 9.8 พันล้านบาท น่าจะทำให้ไม่ยาก

อีกประเด็นสำคัญคือ GOLD เตรียมขายสินทรัพย์อาคารพาร์คเวนเซอร์ และอาคารสาทรสแควร์ เข้า REIT ขนาด 1 แสนตร.ม. มูลค่าขาย 1 หมื่นล้านบาท โดยรูปแบบการขายจะเป็นลักษณะ Leasehold จึงทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายทั้งหมดได้ทันที แต่จะ Amortize รับรู้รายได้เข้ามาราวปีละ 130 ล้านบาท คาดเริ่มต้นรับรู้รายได้ตั้งแต่งวด 2Q59 เป็นต้นไป

ราคาหุ้น GOLD ปัจจุบันซื้อขายบน PER 23 เท่า แต่เชื่อว่า Expected PER จะปรับลดลงตามกำไรที่เติบโตในปีนี้ และมีกระแสเก็งกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้า REIT แนะนำ "ซื้อ"

วิเคราะห์ทางเทคนิค

GOLD: ราคามีการพักตัวสั้นๆ และทำรูปแบบคล้าย Bullish Pennant ในกรอบ 6.75 – 6.45 บาท และล่าสุดปิดที่ 6.60 บาท แสดงถึงแนวโน้มขาขึ้นของราคา จึงเชื่อว่ามีโอกาสที่ราคาจะทำการ Breakout และปรับตัวขึ้น โดยมีแนวต้านที่ 6.60 บาท หากผ่านได้จะมีแนวต้านถัดไปที่ 6.75 บาท



กลยุทธ์การลงทุน: แนะนำซื้อที่ระดับราคาไม่เกิน 6.60 บาท โดยมีเป้าหมายทำกำไรที่ 6.75 บาท ตั้งจุดตัดขาดทุน 6.50 บาท

GOLD

ราคาปัจจุบัน (บาท): 6.60
มูลค่าตลาด (ล้านบาท): 15,337

ตัวเลขที่สำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	1Q58	2Q58	3Q58	4Q58
รายได้ (ลบ)	1,657	2,020	2,024	2,912
กำไรสุทธิ (ลบ)	100	72	134	290
EPS (บาท)	0.04	0.03	0.06	0.12
BV (บาท)	3.31	3.34	3.44	3.53
PER (เท่า)	23.19			
PBV (เท่า)	1.87			

ผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก

	จำนวนหุ้นถือ (%)
1 บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	55.73
2 WELL BASE DEVELOPMENT LIMITEE	17.36
3 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	5.10
4 กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐาน	1.01
5 กองทุนเปิด บัวหลวงโครงสร้างพื้นฐาน	0.58

ประสิทธิ์ รัตนกิจมงคล, CISA,CFA

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 025917

prasit.re@asiaplus.co.th

วรวิษณุ เตียววิเศษ

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 069000

wansit.re@asiaplus.co.th

ชาญชัย พันฑานากิจ

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 064045

chanchai.re@asiaplus.co.th

เพชรพิมล หอพิตราภรณ์

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์