

PF

พรีอเพอร์ตี เพอร์ฟล

วันพฤหัสบดีที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2562

ราคาปัจจุบัน 0.77 บาท

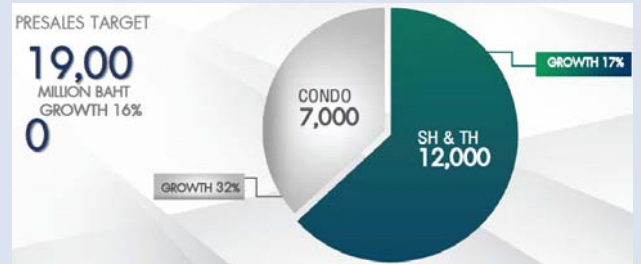
PER 9.63 เท่า

P/BV 0.52 เท่า

ราคาเป้าหมาย (Book Value) 1.47 บาท

เท็ดศักดิ์ ทวีธีระธรรม (เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 004132)
พบชัย ภัทราวิชัย (เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 052647)
ชาญชัย พันทาธนาภิก (เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 064045)
เจดจรัส แก้วเกื้อ (ผู้ช่วยนักวิเคราะห์)
จรรยาธรณ์ จีจิจิรานนท์ (ผู้ช่วยนักวิเคราะห์)

PRESALES TARGET 2019



ที่มา : PF

Business Model

มีความชำนาญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยมีการก่อสร้าง-ส่งมอบบ้านราว 2,000 หลังต่อปี ต่อมาได้ขยายตัวเข้าสู่การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมกลางเมือง และโรงแรม โดยการเข้าลงทุนใน GRAND และได้เข้าซื้อกิจการของ Kiroro ในประเทศญี่ปุ่นซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรม และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน Ski Resort ทำให้มีโครงสร้างรายได้ที่กระจายตัว

Highlight

- ปี 2562 ผู้บริหารคาดการณ์รายได้เติบโต 45% สุ่อระดับ 2.76 หมื่นล้านบาทแยก เป็นรายได้จากโครงการแนวราบ 1.24 หมื่นล้านบาท คอนโดฯ 8.7 พันล้านบาท โดยใน 2 ส่วนดังกล่าวมี Backlog เตรียมรับรู้รายได้ 6.8 พันล้านบาท นอกจากนี้ยังมีรายการขายที่ดินเปล่าเข้ากิจการร่วมค้า (JV) อีก 1.74 พันล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากโรงแรม และค่าเช่า ส่วน Net Profit Margin น่าจะอยู่ที่ระดับสูงกว่า 10% ซึ่งหมายถึงการมีกำไรไม่น้อยกว่า 2.8 พันล้านบาท เติบโตก้าวกระโดด
- PF น่าจะเป็นบริษัทจดทะเบียนขนาดกลาง-ใหญ่ เพียงรายเดียวที่มีการพัฒนาคอนโดประชารัฐ โดยเปิดตัว 1 โครงการมูลค่า 2 พันล้านบาท ราคาเฉลี่ย 8.9 แสนบาท/ยูนิต เบื้องต้นมีผู้สนใจเข้าของสิทธิ์ เกินจำนวนยูนิตที่มีอยู่ และเนื่องจากเป็นการซื้อโครงการมาพัฒนาต่อจึงคาดว่าจะโอนได้ใน 2H62
- ผลประกอบการที่ต่ำกว่าคาดในปี 2561 ทำให้ราคาหุ้น PF ในช่วงที่ผ่านมาอยู่ภายใต้แรงกดดัน จนราคาหุ้นปัจจุบันลงมาต่ำกว่า Book Value มากถึง 48% การที่มีสัญญาณการกลับมาเติบโตก้าวกระโดด และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างมากในทางธุรกิจ ทำให้คาดว่าราคาหุ้นน่าจะตอบสนองในเชิงบวก

วิเคราะห์ทางเทคนิค

- ราคากำลังอยู่ในจังหวะฟื้นตัว โดยมีสัญญาณบวกจากการกลับขึ้นมายืนเหนือ EMA 25 วัน อีกทั้งยังมี Golden Cross ระหว่าง EMA 5 และ 10 วัน อีกด้วย

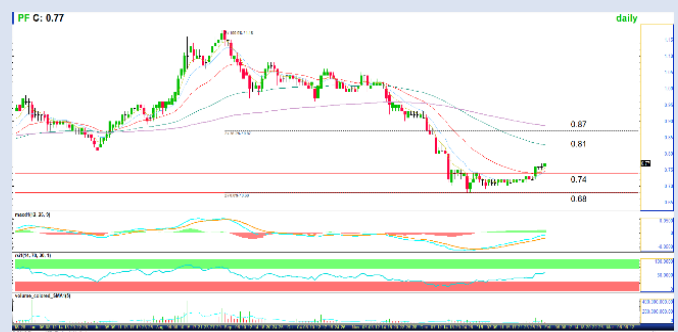
แนวรับ 0.74 บาท / แนวต้าน 0.87 บาท

NEW PROJECTS LAUNCH IN 2019

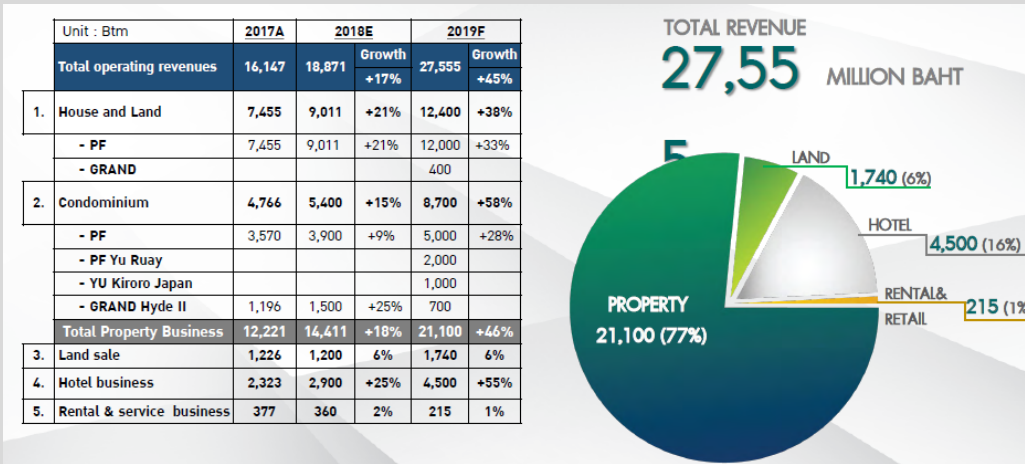
PERFECT MASTERPIECE	1 โครงการ	2,400 MB
PERFECT PLACE	4 โครงการ	5,950 MB.
PERFECT PARK	3 โครงการ	3,540 MB.
MODI VILLA	4 โครงการ	4,300 MB.
THE METRO	2 โครงการ	1,010 MB.
อยู่รอยคนโต	2 โครงการ	800 MB.

ที่มา : PF

Technical Chart



2019 TOTAL REVENUE TARGET



ที่มา : PF

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2557	2558	2559	2560	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2557	2558	2559	2560
รายได้จากการขายและบริการ	12416.10	12033.71	15109.40	15801.51	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	8484.36	8378.36	10156.08	10789.96	กำไรสุทธิ	398.80	360.74	399.50	284.76
กำไรขั้นต้น	3931.74	3655.35	4953.32	5011.55	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด				
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3069.22	3610.19	3890.08	4305.24	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	219.56	523.53	817.30	867.40
ดอกเบี้ยจ่าย	611.25	635.28	866.99	941.11	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	39.15	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	อื่นๆ	-	-	-	-
รายได้อื่น	369.25	871.58	443.11	929.20	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	1289.36	867.45	2175.15	2215.64
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1267.71	914.93	1484.58	1491.58	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(427.16)	(625.58)	(1891.48)	3433.84
ภาษีเงินได้	254.20	12.64	285.31	234.20	กระแสเงินสดจากการลงทุน	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	-	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	100.51
รายการพิเศษอื่นๆ	-	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(119.70)	(652.28)	(1383.69)	(863.10)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	402.26	267.01	332.29	316.27	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	398.80	360.74	399.50	284.76	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	1117.12	(3912.66)	(3629.66)	(494.76)
EPS	0.05	0.04	0.05	0.03	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	-	-	-	-
					เพิ่ม/ลด เงินกู้	-	(552.38)	(352.02)	331.68
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
การเติบโตของยอดขายและบริการ		(0.03)	0.26	0.05	เพิ่ม/ลด ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน		(0.10)	0.11	(0.29)	ลด จ่ายเงินปันผล	-	(252.88)	(231.01)	(367.29)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	0.32	0.30	0.33	0.32	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	564.54	5094.33	4934.56	(1491.04)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	0.36	0.02	0.02	0.02	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	1254.49	556.09	(586.59)	1448.04
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
	4Q60	1Q61	2Q61	3Q61	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2557	2558	2559	2560
รายได้จากการขายและบริการ	5499.38	4012.78	4627.04	5105.23	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2490.53	3040.54	2448.83	3947.30
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	4014.06	2551.32	3078.93	3419.04	ลูกหนี้การค้า	191.43	257.81	339.75	375.55
กำไรขั้นต้น	1485.32	1461.47	1548.11	1686.19	สินค้าคงเหลือ	17559.68	21701.54	25358.52	24330.28
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1327.51	1141.28	1309.25	1264.02	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	453.59	509.15	389.39	285.86
ดอกเบี้ยจ่าย	206.52	163.13	234.32	256.88	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	963.20	5436.05	6417.34	5318.43
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	สินทรัพย์รวม	31305.12	43277.02	48790.22	47428.47
รายได้อื่น	463.03	126.42	412.29	153.64					
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	525.59	425.60	631.47	539.88	เจ้าหนี้การค้า	2411.47	2972.05	2863.65	2461.87
ภาษีเงินได้	75.40	47.15	111.45	111.23	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	195.12	257.66	258.36	466.84
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	-	-	-	-	หนี้สินรวม	22294.80	29613.52	34853.44	32436.64
รายการพิเศษอื่นๆ (Net Tax)	-	-	-	-	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	243.67	215.31	285.71	171.77	ทุนที่ชำระแล้ว	5782.95	7667.83	7667.83	8667.83
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	142.43	195.32	153.00	170.07	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(73.52)	(73.52)	(73.52)	(89.73)
EPS	0.02	0.02	0.02	0.02	กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	3101.54	3155.25	3298.72	3208.80
					ส่วนของผู้ถือหุ้น	9010.33	13663.50	13936.78	14991.84
การเติบโตของยอดขาย (QoQ)		(0.27)	0.15	0.10					
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	0.27	0.36	0.33	0.33					
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	0.04	0.05	0.06	0.03	หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	31305.12	43277.02	48790.22	47428.47

ที่มา : SET