

ALL

Alright >>

วันศุกร์ที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2562

ราคาปัจจุบัน 4.34 บาท

PER 4.6 เท่า

P/BV 1.2 เท่า

ราคาเป้าหมาย (ASPS) 6.25 บาท

### Business Model

ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการที่พักอาศัยประเภทแนวราบ และคอนโดมิเนียม ทั้งในรูปแบบอาคาร Low Rise และ High Rise ธุรกิจให้บริการเป็นตัวแทน และนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับตลาดต่างประเทศ ธุรกิจลงทุนและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว รวมถึงธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ภายใต้บริษัทย่อย ALL Property Services

### Highlight

- ALL ยืนยันเป้า Presale ปี 2562 ที่ 7 พันล้านบาท โดย 1H62 ทำได้ 4.12 พันล้านบาท คิดเป็น 59% ของเป้าทั้งปี ขณะที่ยอดขาย 2H62 จะถูกขับเคลื่อนจากการขายโครงการเดิมและโครงการใหม่ โดยฝ่ายวิจัยประเมินรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ปีนี้ 3.86 พันล้านบาท (เป้าบริษัท 4.5 พันล้านบาท) ณ สิ้น 2Q62 มี Backlog (รวม JV) 7.5 พันล้านบาท เป็นส่วนที่พร้อมรับรายได้ 2H62 รวม 3.47 พันล้านบาท เมื่อรวมกับยอดขาย 1H62 นับว่าครอบคลุมเป้าปีนี้ทั้งหมด
- ผลประกอบการจะโดดเด่นสุด 4Q62 หนุนจากคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดสร้างเสร็จ 3 โครงการ เป็นของบริษัทเอง 2 โครงการ (Impression ภูเก็ต มูลค่า 2 พันล้านบาท ขายไป 47% และ The Excel สุขุมวิท 71 มูลค่า 1.6 พันล้านบาท ขายแล้ว 66%) และ JV 1 โครงการ (The Excel สุขุมวิท 50 มูลค่า 2 พันล้านบาท มียอดขาย 49%) ส่วนงวด 3Q62 คาดอ่อนตัว QoQ (แต่เติบโต YoY) เนื่องจากไม่มีการส่งมอบโครงการใหม่
- PER ของ ALL ยังต่ำกว่า 5 เท่า และค่าผู้ประกอบการที่มีพอร์ตรายได้หลักจากคอนโดฯ เช่น LPN, ORI, ANAN และ SENA มีซื้อขายเฉลี่ย 6-7 เท่า นอกจากนี้มีโอกาสลุ้นการจ่ายปันผลเป็นครั้งแรกตั้งแต่เข้าตลาดฯ โดยคาดหวัง Div Yield สูง 8.7%

### วิเคราะห์ทางเทคนิค

- ราคาผ่านแนวต้าน 4.30 บาท ขึ้นมาเป็นการเปิด Upside พร้อม MACD พื้นตัวขึ้นเหนือแกนศูนย์ สนับสนุนแนวโน้มที่กลับมาเป็นขาขึ้นอีกครั้ง ทั้งนี้ ประเมินแนวต้านถัดไปที่ 4.54 บาท

แนวรับ 4.18 บาท / แนวต้าน 4.54 บาท

เทิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม, นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 004132

therssak@asiaplus.co.th

ชาญชัย พันทธานากิจ, นักวิเคราะห์ปัจจัยทางเทคนิค, ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 064045

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์:

เจิดจรัส แก้วเกื้อ

จรรยาธรณ์ จีจิวานนท์

### คาดการณ์ผลประกอบการ ALL

FY: ปีค 31 ธ.ค.	FY60A	FY61A	FY62F	FY63F	FY64F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	81	343	500	674	846
Norm Profit (ล้านบาท)	81	343	500	674	846
Norm EPS (บาท)	0.20	0.84	0.89	1.20	1.51
PER (เท่า)	20.9	4.9	4.6	3.4	2.7
DPS (บาท)	0.00	0.15	0.36	0.48	0.60
Dividend Yield (%)	0.0	3.6	8.7	11.7	14.7
BVS (บาท)	1.19	1.88	3.33	4.12	5.09
PBV (เท่า)	3.5	2.2	1.2	1.0	0.8
ROE (%)	18.0	54.5	37.9	32.3	32.8

ที่มา : ฝ่ายวิจัย ASPS

### โครงการคอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดโอนฯ ปี 2562

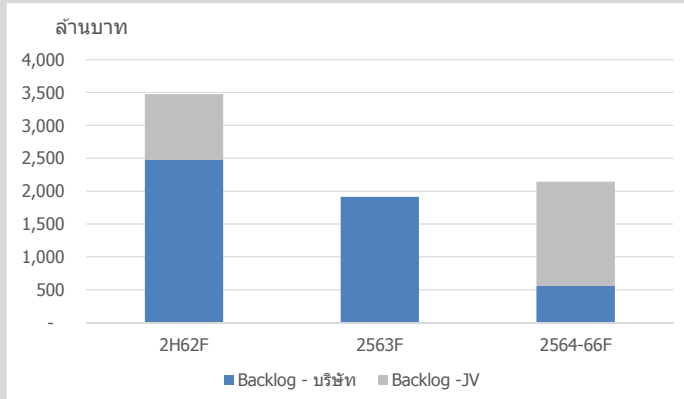
โครงการคอนโดมิเนียม	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
The Excel Sukhumvit 50 (JV)	2,011	49%	4Q62
The Excel Sukhumvit 71	1,596	66%	4Q62
Impression Phuket	2,094	47%	4Q62

ที่มา : ALL

### Technical Chart

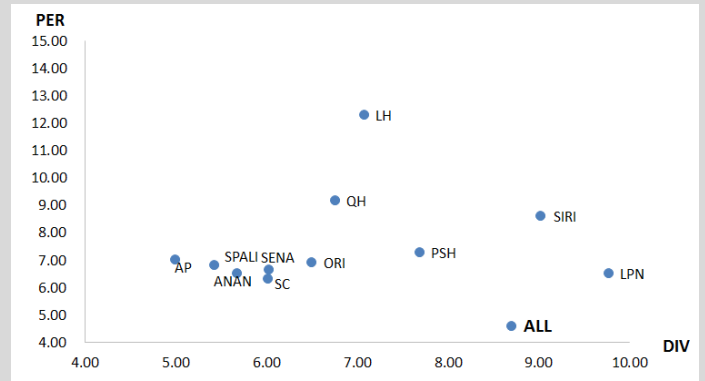


## Backlogสิ้น 2Q62 รวม 7.5 พันล้านบาท



ที่มา : ALL

## PER ช้อย้าย และ Div Yield ของหุ้นกลุ่มอสังหาฯ



ที่มา : รวบรวมโดยฝ่ายวิจัย ASPS

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2558	2559	2560	2561	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2558	2559	2560	2561
รายได้จากการขายและบริการ				2,182.43	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ				1,348.11	กำไรสุทธิ				343.42
<b>กำไรขั้นต้น</b>				<b>834.32</b>	<b>รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด</b>				
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ				510.72	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย				51.08
ดอกเบี้ยจ่าย				35.69	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้				-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ				-	อื่นๆ				-
รายได้อื่น				160.54	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน				689.65
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี				472.91	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ				987.05
ภาษีเงินได้				93.81	กระแสเงินสดจากการลงทุน				-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย				-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น				68.00
รายการพิเศษอื่นๆ				-	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร				(56.38)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ				343.41	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนที่เกี่ยวข้อง				-
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่				<b>343.42</b>	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ				(460.51)
<b>EPS</b>				<b>0.61</b>	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				-
					เพิ่ม/ลด เงินกู้				-
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น				-
					เพิ่ม/ลด ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย				-
					ลด จ่ายเงินปันผล				(60.02)
การเติบโตของยอดขายและบริการ					กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ				(557.02)
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน					เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ				(30.48)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น				0.38	<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>				
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน				0.16	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2558	2559	2560	2561
<b>งบกำไรขาดทุนรายได้ไตรมาส (ล้านบาท)</b>	<b>3Q61</b>	<b>4Q61</b>	<b>1Q62</b>	<b>2Q62</b>	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด				295.79
รายได้จากการขายและบริการ	545.61	834.39	810.86	810.86	ลูกหนี้การค้า				93.01
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	337.03	537.30	480.27	480.27	สินค้าคงเหลือ				4,020.19
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>208.58</b>	<b>297.10</b>	<b>330.59</b>	<b>330.59</b>	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				322.25
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	127.68	153.59	177.63	177.63	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ				90.58
ดอกเบี้ยจ่าย	8.92	23.20	22.47	22.47	<b>สินทรัพย์รวม</b>				<b>6,010.40</b>
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	หนี้สินรวม				-
รายได้อื่น	40.14	17.97	28.72	28.72	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย				-
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	118.23	146.96	165.31	165.31	ทุนที่ชำระแล้ว				410.00
ภาษีเงินได้	23.45	26.70	26.84	26.84	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น				-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	-	-	-	-	กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร				339.00
รายการพิเศษอื่นๆ (Net Tax)	-	-	-	-	<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				<b>772.47</b>
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	85.85	97.06	116.01	116.01	หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				6,010.40
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	<b>85.85</b>	<b>97.06</b>	<b>116.01</b>	<b>116.01</b>					
<b>EPS</b>	<b>0.21</b>	<b>0.17</b>	<b>0.21</b>	<b>0.21</b>					
การเติบโตของยอดขาย (QoQ)			0.53	(0.03)					
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น		0.38	0.36	0.41					
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน		0.16	0.12	0.14					

ที่มา : SET