BY RESEARCH DIVISION

EQUITY TALK

ANALYST MEETING

ขยายทั้งธุรกิจหลัก และธุรกิจใหม่

25 สิงหาคม 2566

2H66 เดินหน้าขยายธุรกิจหลัก โดยเตรียมเปิด 15 โครงการใหม่ มูลค่า 2.32 หมื่นล้านบาท เน้นแนวราบเป็นหลัก สู่เป้า PRESALE ปีนี้ 2.9 หมื่นล้านบาท (7M66 คิดเป็น 55% ของเป้า) รวมถึงรุกธุรกิจใหม่ ทั้งการลงทุนในสหรัฐ, โรงแรม, คลังสินค้า และบริการให้เช่าห้องเก็บของ เพื่อสร้างรายได้ประจำเพิ่มในระยะกลาง-ยาว

แนะนำ OUTPERFORM ที่ราคาเป้าหมาย 5.10 บาท จากแนวโน้มกำไรปกติเป็นขาขึ้นรายไตรมาส 3Q-4Q66 หนุนจาก BACKLOG รอส่งมอบใน 2H66 ราว 9 พันล้านบาท (รวมส่วนของ JV 460 ล้านบาท), เปิดแนวราบใหม่จำนวนมาก และขายสต๊อกคอนโดฯ พร้อมอยู่ นอกจากนี้ยังมีความน่าสนใจของ VALUATION ด้วย PER ซื้อขาย 6.7 เท่า และคาดหวังปันผลเฉลี่ย 6% ต่อปี

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,062	2,556	2,679	2,798	3,003
Norm Profit (ลบ)	2,025	2,597	2,679	2,798	3,003
Norm EPS (บาท)	0.48	0.62	0.64	0.67	0.72
Norm PER (เท่า)	8.9	7.0	6.7	6.5	6.0
DPS (บาท)	0.20	0.25	0.26	0.27	0.29
Dividend Yield (%)	4.7	5.8	6.0	6.3	6.7
BV (บาท)	4.79	5.15	5.55	5.95	6.39
PBV (เท่า)	0.90	0.84	0.77	0.72	0.67
EV/EBITDA (เท่า)	12.8	12.7	12.8	12.7	12.4

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT

แนวโน้มราคา : Sideway
แนวรับ : 3.96/4.22 บาท
แนวต้าน : 4.78 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

SC

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	4.30
ราคาเป้าหมาย (บาท)	5.10
Upside (%)	18.7
Dividend yield (%)	6.0

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	0.64	0.64	0%
2567F	0.67	0.67	-1%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	45.35
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	70.87
S&P	23.00
ที่มา: Settrade	
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA CONSENSUS

RESEARCH DIVISION
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชุกร
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX
UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่แย่ค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือแย่กว่า SET INDEX

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

EQUITY TALK

2H เปิดโครงการตามแผน..ยอดขาย 7M66 ที่ 55% ของเป้า

ภาพธุรกิจ 2H66 ยังเดินตามแผน โดยธุรกิจหลักอสังหาฯ เพื่อขายจะเปิด 15 โครงการใหม่ มูลค่า 2.32 หมื่นล้านบาท (1H66 เปิด 10 โครงการ มูลค่า 1.95 หมื่นล้านบาท) เน้นหลักแนวราบ 13 โครงการ มูลค่า 1.92 หมื่นล้านบาท สัดส่วน 75% อยู่ในบ้านระดับบนที่มีราคามากกว่า 10 ล้านบาท ในหลากหลายทำเลที่ตั้งที่น่าสนใจ เช่น บางนา ปิ่นเกล้า-บรมฯ ราชพฤกษ์ และรามอินทรา เป็นต้น ขณะที่คอนโดฯ มีแผนเปิด 2 โครงการ มูลค่า 4 พันล้านบาท แบรนด์ COBE และ SCOPE

การเปิดโครงการใหม่จะเกิดขึ้นใน 3Q66 ทั้งสิ้น 7 โครงการแนวราบ รวม 8.9 พันล้านบาท เริ่มเปิดในเดือน ก.ค. แล้ว 3 โครงการ (กลางเดือน 1 โครงการ และปลายเดือน 2 โครงการ) มูลค่า 4.33 พันล้านบาท แบรนด์ Bangkok และ Grand Bangkok Boulevard สามารถสร้างยอดขายเฉลี่ย 13% หรือรวม 560 ล้านบาท เมื่อบวกกับการขายต่อเนื่องของโครงการเดิมทั้งแนวราบ และคอนโดฯ โดยเฉพาะ COBE รัชดา-เทียมร่วมมิตร ที่เพิ่งเปิดตัว 2Q66 มูลค่า 6 พันล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายดีเกินคาดใกล้ 60% (สัดส่วนประมาณ 50% มาจากลูกค้าต่างชาติ) เพิ่มจาก 16% ณ มิ.ย. 2566 (คาดจบปีมียอดขายมากกว่า 60% สูงจากเดิมที่ตั้งไว้ 35-40%) ทำให้ยอดขายเดือน ก.ค. รวม 3.75 พันล้านบาท และ 7M66 มี Presale สะสม 1.6 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 55% ของเป้า Presale บริษัทปีนี้ 2.9 หมื่นล้านบาท (ใกล้เคียงประมาณการฝ่ายวิจัยที่ 2.87 หมื่นล้านบาท)

คาดยอดขายในช่วงที่เหลือของปียังมีโอกาสเร่งตัวขึ้น นอกจากแรงหนุนจากการเปิดโครงการใหม่ที่มีมากขึ้นใน 2H66 ยังมีการระบายสต๊อกคอนโดฯ พร้อมอยู่และคอนโดฯ ใหม่ที่เริ่มเห็นดีมานด์ฟื้นตัวมากขึ้นจากทั้งคนไทยและต่างชาติ เช่น ไต้หวัน ฯลฯ ตลอดจนความเชื่อมั่นที่มากขึ้นของนักลงทุนและกลุ่มผู้ซื้อ ภายหลังได้รัฐบาลใหม่ และการจัดกิจกรรมทางตลาด เนื่องในวาระครบรอบ 20 ปีของ SC ล้วนเป็นปัจจัยที่จะเข้ามาช่วยกระตุ้นยอดขายมีโอกาสสู่เป้าปีนี้ได้ โดยเบื้องต้นบริษัทประเมินยอดขาย 3Q66 จะสูงขึ้นจาก 2Q66 ที่ 7.3 พันล้านบาท

เดินหน้าลุยธุรกิจใหม่ที่สร้าง Recurring Income

SC คงมีแผนขยายสู่ธุรกิจใหม่ (ENGINE 2-3) ที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) อย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ และขับเคลื่อนต่อการเติบโตในระยะยาว ประกอบด้วย

การลงทุนในสหรัฐ : เมื่อปลาย ส.ค. ซื้อและโอนฯ Serviced Apartment เพิ่มอีก 1 ตึก จำนวน 18 ห้อง (อัตราการเช่า 100%) มูลค่า 20 ล้านเหรียญฯ ส่งผลให้

EQUITY TALK

ปัจจุบันมีทั้งหมด 4 ตึก (เดิมมี 2 โครงการรวม 3 ตึก) รวมทั้งสิ้น 59 ห้อง (เช่า 100%) คิดเป็นมูลค่าลงทุนรวม 74 ล้านเหรียญฯ (รวมการลงทุนแบบ Indirect ในกองทุน) คาดปี 2567 จะปิดดีลการซื้อสินทรัพย์เพิ่ม ภายใต้งบ 26 ล้านเหรียญฯ เพื่อให้เป็นไปตามงบลงทุนที่ตั้งไว้ 100 ล้านเหรียญฯ

ธุรกิจโรงแรม : หลังจากเปิดโรงแรมแห่งแรก YANH ราชวัตร (79 ห้อง) เมื่อเดือน มี.ค. ที่ผ่านมา พบว่ามีการดำเนินงานที่ดีต่อเนื่อง สะท้อนจากอัตราการเข้าพักเพิ่มจากเฉลี่ย 22% เดือน มี.ค. เป็น 53% ณ มิ.ย. 2566 (จุดคุ้มทุนของกำไรอยู่ที่ 70%) ขณะที่โรงแรมแห่งที่ 2 (เป็น International Hotel Brand) ระดับ Upper Upscale ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 19 จำนวน 306 ห้องพัก มูลค่า 2.7 พันล้านบาท อยู่ระหว่างก่อสร้าง คาดเปิด ม.ค. 2568

ธุรกิจคลังสินค้า : นอกจากอยู่ระหว่างก่อสร้างคลังสินค้าแรกที่นครสวรรค์ พื้นที่เช่า 1.6 หมื่นตร.ม. คาดสามารถส่งมอบพื้นที่ให้แก่ FLASH ใน 4Q66 ล่าสุดได้ที่ดินเพิ่มอีก 2 แปลงสำหรับแห่งที่ 2 (ซื้อเรียบร้อย) และ 3 (อยู่ขั้นตอน MOU) แถวบางพลี สำหรับพื้นที่เช่า 8.7 หมื่นตร.ม. นอกจากนี้อยู่ระหว่างหาที่ดินเพิ่มสำหรับทำเลที่ 4 ในโซน EEC เพื่อให้เป็นไปตามเป้าสิ้นปีนี้ที่มีพื้นที่เช่ามากกว่า 1.3 แสนตร.ม. (และคงเป้าหมายพื้นที่ 1 ล้านตร.ม. ภายในปี 2573)

ธุรกิจ Self-Storage : ถือเป็นธุรกิจใหม่ล่าสุดในกลุ่ม ENGINE 3 ที่เข้าลงทุนร่วมกับบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (SC ถือ 75% และ I-Store 25%) เพื่อดำเนินธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บของ 2 แห่งที่อ่อนนุช และอุดมสุข มูลค่าลงทุน 140 ล้านบาท (มาจากเงินกู้ 50% และทุน 50%) พื้นที่ปล่อยเช่า 4 พันตร.ม. คาดเปิดบริการ ม.ค. 2567 โดยตั้งเป้ารายได้ 40 ล้านบาทต่อปี

นอกจากการลงทุนเองในธุรกิจใหม่ข้างต้น ยังเปิดกว้างสำหรับพันธมิตรเข้ามาร่วมลงทุนในธุรกิจโรงแรม และคลังสินค้า เพิ่มเติม จากปัจจุบันที่มี Partner ญี่ปุ่นร่วมทุนใน 2 คอนโดฯ ซึ่งนอกจากได้ประโยชน์จากการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ ยังอาจได้รับ Know-How ตลอดจนสร้างโอกาสในการรับรู้กำไรจากการขายหุ้นในบริษัทย่อยให้กับบริษัทร่วมทุน เหมือนการร่วมทุนกลุ่มคอนโดฯ

Backlog รองรับเป้าโอนฯ ปีนี้ 79%

คงประมาณการกำไรปี 2566 ที่ 2.67 พันล้านบาท ภายใต้สมมติฐานรายได้ดำเนินงานรวม 2.38 หมื่นล้านบาท (เป้าบริษัท 2.5 หมื่นล้านบาท) ในส่วนนี้เป็นยอดโอนฯ ของบริษัทเอง 2.3 หมื่นล้านบาท (เป้าบริษัท 2.4 หมื่นล้านบาท) ปัจจุบันมี Backlog รองรับแล้ว 79% โดยแนวโน้ม 2H66 คาดมีแรงหนุนจากแนวราบที่มี

Backlog รอส่งมอบ 6.88 พันล้านบาท รวมถึงการขายและโอนฯ แนวราบใหม่ที่จะเปิดตัวใน 2H66 และสต๊อกคอนโดฯ พร้อมอยู่ของบริษัทเองที่มีมูลค่าเหลือขาย 6.45 พันล้านบาท รวมถึงของคอนโดฯ JV (The crest ลาดพร้าว) อีกราว 1 พันล้านบาท ที่จะเข้ามาเพิ่มต่อการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม

แนะนำ Outperform...คาดกำไรปกติเป็นขาขึ้น 3Q-4Q66

คงแนะนำ Outperform ที่ราคาเป้าหมาย 5.10 บาท (อิง PER 8 เท่า) จาก

1) แนวโน้มระยะสั้นยังเห็นกำไรเป็นขาขึ้นรายไตรมาส 3Q-4Q66 และ 2H66 จะดีกว่า 1H66 ตามแผนเปิดโครงการแนวราบใหม่ข้างต้น
2) ส่วนระยะกลาง-ยาว ด้วยแผนเปิดโครงการใหม่เชิงรุก เน้นแนวราบกลุ่มบน ที่มีความเสี่ยงน้อยกว่ากลุ่มอื่น รวมถึงการขยายสู่ธุรกิจใหม่ เช่น Apartment ในสหรัฐ, โรงแรม, คลังสินค้า และบริการเช่าห้องเก็บของ เพื่อสร้างรายได้ประจำมากขึ้น คาดผลักดันต่อการเติบโตอีก 2-3 ปีข้างหน้า
3) ความน่าสนใจของ Valuation ที่มี PER ซื้อขาย 6.7 เท่า, PBV 0.77 เท่า และคาดหวังปันผลเฉลี่ย 6% ต่อปี

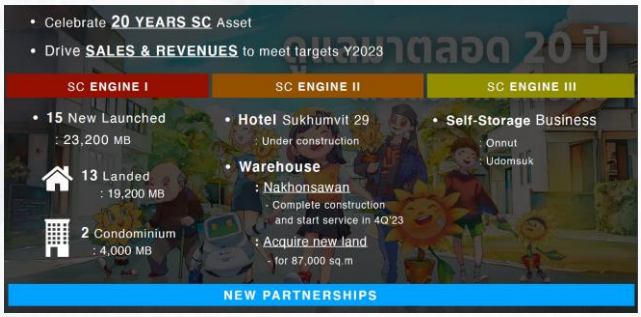
แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2566

Period	No.	Product	Project	Total Unit	Total Value (MB)
1Q23	1	SDH	Bangkok Boulevard Signature Westgate	42	930
2Q23	2	SDH	The Gentry Cultivar Rama 9	15	530
	3	SDH	Grand Bangkok Boulevard Krungthep Kritha	62	2,190
	4	SDH	Grand Bangkok Boulevard Rama 9 - Krungthep Kritha	35	2,070
	5	SDH	95E1 Ninety-Five East One	10	1,010
	6	SDH/TH	V COMPOUND Tiwanon - Rangsit Next	326	1,240
	7	SDH	VENUE ID Ramintra - Minburi	212	1,910
	8	SDH	Grand Bangkok Boulevard State Bangna	34	1,300
	9	SDH	Grand Bangkok Boulevard Pinklao - Kanchana	52	2,350
	10	CONDO	COBE Ratchada - Rama 9	1,620	6,000
3Q23	11	SDH	The Gentry Sukhumvit - Bangna	17	1,000
	12	SDH	Grand Bangkok Boulevard Yard Bangna	31	1,280
	13	SDH	Bangkok Boulevard Signature Pinklao - Borom	47	1,290
	14	SDH	Bangkok Boulevard Signature Sathorn - Pinklao	73	1,760
	15	SDH	Bangkok Boulevard Ratchaphruek - Pinklao	77	1,370
	16	SDH	VENUE ID Rangsit - Prathumthani	201	1,430
	17	SDH	Bangkok Boulevard Westgate Station	51	770
4Q23	18	SDH	VENUE ID Ratchaphruek 345	209	2,160
	19	SDH/TH	V COMPOUND Ratchaphruek 345	116	750
	20	SDH	Grand Bangkok Boulevard Chaengwattana - Ratchaphruek	69	2,280
	21	SDH	Bangkok Boulevard Signature Bangkhae	61	1,700
	22	SDH	Bangkok Boulevard Signature Ramintra - Watcharapol	49	1,010
	23	SDH	Grand Bangkok Boulevard Bangna Km.15	89	2,290
	24	CONDO	COBE Kaset - Sripratum	408	1,400
	25	CONDO	SCOPE Prasarnmit	74	2,600
TOTAL				3,980	42,600

ที่มา: SC

EQUITY TALK

OUTLOOK 2H66



ที่มา: SC

SC ENGINE 2 – การลงทุนในสหรัฐ

ที่มา: SC

SC ENGINE 2 – ธุรกิจโรงแรม YAHN ราชวัตร

ที่มา: SC

SC ENGINE 2 – ธุรกิจโรงแรม

ที่มา: SC

SC ENGINE 2 – ธุรกิจคลังสินค้า

ที่มา: SC

SC ENGINE 3 – ธุรกิจ SELF-STORAGE

Project Value	140 MB
Construction Period	6 months
Completion	Dec 2023
Opening	Jan 2024
Brand	i-store
Operator	Storage Asia
Type	Self Storage
% SCX shareholding	75%

ที่มา: SC

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง 20% เทียบกับการปล่อยการดำเนินงานตามปกติปี 2568 และระยะยาวตั้งเป้าลด 25% ในปี 2573 โดยปี 2564 มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในพื้นที่สำนักงานใหญ่, สำนักงานให้เช่า 4 อาคาร, โครงการแนวราบ และแนวราบสูงรวม 12,776 tonCO2eq ต่อปี หรือ 0.57 kgCO2eq ต่อตรม.
- มีเป้าลดการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำในพื้นที่สำนักงานใหญ่ / อาคารให้เช่า 4 อาคาร และโครงการแนวราบ/แนวราบสูงเฉลี่ย 5% เมื่อเทียบกับฐานปี 2563 โดยปี 2564 มีการใช้ไฟฟ้า 0.95 kWh ต่อตรม. ลดลง 20% จาก 1.14 kWh ในปี 2563 ส่วนการใช้น้ำจำนวน 0.027 ลบ.ม. ต่อตรม. ลดลง 24% จากปี 2563

Social (S)

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

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรม การ และมีการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

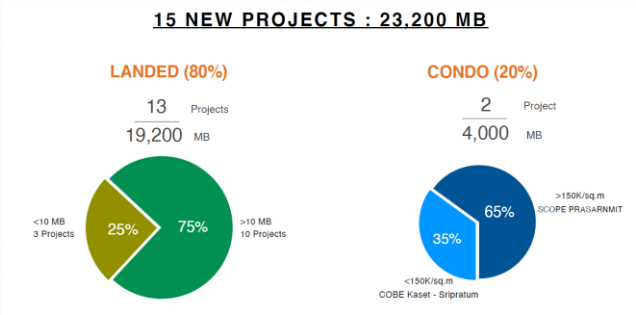
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	% YoY	%QoQ	1H66	1H65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	6,029	3,827	5,204	5,244	7,308	4,922	5,213	0.2%	5.9%	10,136	9,031	3.6%
รายได้จากการขาย	5,797	3,609	4,975	5,009	7,061	4,673	4,948	-0.5%	5.9%	9,621	8,584	3.6%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	232	218	229	235	247	250	265	15.9%	6.3%	515	447	4.1%
ต้นทุนขายรวม	4,221	2,573	3,510	3,469	4,861	3,265	3,510	0.0%	7.5%	6,775	6,084	0.9%
กำไรขั้นต้น	1,808	1,254	1,693	1,775	2,447	1,657	1,704	0.6%	2.8%	3,361	2,948	9.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,093	760	951	935	1,264	921	1,009	6.2%	9.6%	1,930	1,711	17.6%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	(9)	(5)	(2)	(2)	64	29	19	NA	-32.0%	48	(6)	NA
กำไรสุทธิ	581	388	581	652	935	535	593	2.1%	10.9%	1,128	969	3.4%
Norm Profit	544	388	581	653	976	535	497	-14.6%	-7.1%	1,031	969	3.4%
Norm EPS	0.13	0.09	0.14	0.15	0.23	0.13	0.12	-15.5%	-7.2%	0.24	0.23	2.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	30.0%	32.8%	32.5%	33.8%	33.5%	33.7%	32.7%			33.2%	32.6%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	29.0%	31.0%	31.3%	32.6%	31.9%	32.2%	31.3%			31.7%	31.2%	
SG&A/Sales	18.1%	19.9%	18.3%	17.8%	17.3%	18.7%	19.4%			19.0%	18.9%	
Norm Profit Margin (%)	9.0%	10.1%	11.2%	12.5%	13.4%	10.9%	9.5%			10.2%	10.7%	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่ 2H66

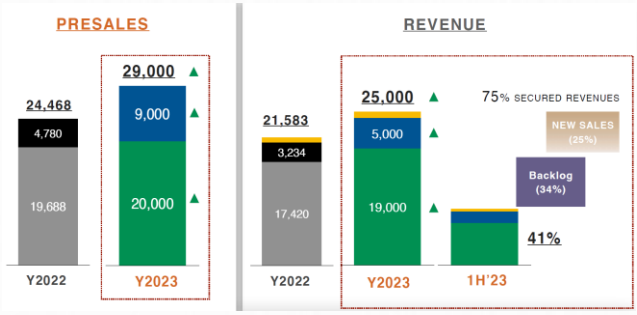


ที่มา: SC

โครงการใหม่ที่จะเปิดตัว 3Q66

ที่มา: SC

เป้าหมายบริษัทปี 2566



ที่มา: SC

ประเด็นความเสี่ยง

1.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการทำกำไรทำได้ยากขึ้น

2.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SC

งบกำไรขาดทุน *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	21,583	23,890	25,088	27,204
ต้นทุนขาย	14,414	16,093	16,900	18,337
กำไรขั้นต้น	**7,169**	**7,797**	**8,188**	**8,867**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,910	4,348	4,566	4,951
ดอกเบี้ยจ่าย	134	155	170	180
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	55	51	41	16
รายได้อื่น	102	71	73	76
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,282	3,417	3,567	3,827
ภาษีเงินได้	678	717	749	804
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(7)	(20)	(20)	(20)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(41)	-	-	-
กำไรสุทธิ	**2,556**	**2,679**	**2,798**	**3,003**
EPS	**0.61**	**0.64**	**0.67**	**0.72**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**2,597**	**2,679**	**2,798**	**3,003**
Norm EPS	0.62	0.64	0.67	0.72
การเติบโตของยอดขาย	10.8%	10.7%	5.0%	8.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	28.2%	3.1%	4.4%	7.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.2%	32.6%	32.6%	32.6%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	12.0%	11.2%	11.2%	11.0%

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส *(ล้านบาท)*

	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	5,244	7,308	4,922	5,213
ต้นทุนขาย	3,469	4,861	3,265	3,510
กำไรขั้นต้น	**1,775**	**2,447**	**1,657**	**1,704**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	935	1,264	921	1,009
ดอกเบี้ยจ่าย	29	65	95	96
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(2)	64	29	19
รายได้อื่น	17	48	7	20
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	825	1,230	677	638
ภาษีเงินได้	175	238	140	138
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	3	(16)	(3)	(4)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(1)	(41)	-	97
กำไรสุทธิ	**652**	**935**	**535**	**593**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**653**	**976**	**535**	**497**
ยอดขาย (QoQ)	0.8%	39.3%	-32.6%	5.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.8%	33.5%	33.7%	32.7%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	12.4%	49.4%	-45.2%	-7.1%

อัตราส่วนทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.12	2.71	2.88	3.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.19	0.20	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.37	0.36	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	11.26	10.19	12.46	12.66
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.64	1.62	1.59	1.56
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.21	1.23	1.23	1.22
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.8%	4.5%	4.4%	4.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	12.2%	11.9%	11.6%	11.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SC

งบกระแสเงินสด *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	2,556	2,679	2,798	3,003
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	982	892	939	1,004
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	92	92	92	92
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(55)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(9,007)	(4,498)	(4,135)	(4,378)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**(5,431)**	**(834)**	**(307)**	**(278)**
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	2,494	2,032	2,017
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	126	(24)	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,181)	(1,071)	(1,113)	(1,168)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	**2,920**	**1,400**	**919**	**850**
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	**(3,295)**	**75**	**97**	**31**

งบดุล *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,140	2,215	2,312	2,343
ลูกหนี้การค้า	119	164	172	186
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**	**60,986**	**64,789**	**68,780**
เจ้าหนี้การค้า	1,837	1,323	1,389	1,507
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	16,059	12,981	12,976	11,208
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,776	3,776	3,776	3,776
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	12,453	18,025	20,062	23,848
หนี้สินรวม	**35,692**	**37,672**	**39,770**	**41,905**
ทุนที่ชำระแล้ว	4,223	4,199	4,199	4,199
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	393	393	393	393
กำไรสะสม	16,871	18,479	20,164	22,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**21,733**	**23,317**	**25,002**	**26,838**
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(23)	(3)	17	37
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**57,401**	**60,986**	**64,789**	**68,780**

สมมติฐานในการทำประมาณการ *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด	24,468	28,678	30,748	32,977
การบันทึกรายได้จากการขาย	20,654	22,917	24,066	26,131
รายได้ค่าเช่าและบริการ	880	924	970	1,018
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.2%	32.6%	32.6%	32.6%
Norm Profit Margin (%)	12.0%	11.2%	11.2%	11.0%
SG&A/Sale (%)	18.1%	18.2%	18.2%	18.2%
Effective Tax Rate (%)	20.6%	21.0%	21.0%	21.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส