

25 กันยายน 2557

สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเมนต์ – SF

ปรับกลยุทธ์ขยายธุรกิจสู่ต่างจังหวัด

THAILAND | PROP | COMPANY UPDATE

BLOOMBERG SF TB | REUTERS SF.BK TYPE: Cyclical Stock

- ปรับกลยุทธ์ขยายโครงการสู่ต่างจังหวัดปีละ 2 แห่งในระยะ 5 ปีข้างหน้า, คาดเมการิงสิตเปิดได้ในปี 2562 แต่เมกาบางใหญ่มีโอกาสทยอยเล็ก
- อยู่ระหว่างตัดสินใจว่าจะขายหรือจะให้เช่าที่ดินเปล่าใกล้เมกาบางนา
- ประมาณการกำไรก่อนรายการพิเศษเติบโตต่อเนื่อง 5 ปีข้างหน้าด้วย CAGR 9.4% (13.8% หากรวมเมการิงสิต) ปรับมาใช้ราคาพื้นฐานปี 58 ที่ 10.70 บาท คงคำแนะนำ "ซื้อ" (ยังไม่รวม upside จากเมการิงสิตอีกราว 4.00 บาท)

บริษัทตั้งเป้าพัฒนา Community Mall สู่ต่างจังหวัดอย่างน้อยปีละ 2 แห่ง ในระยะ 5 ปีข้างหน้า แต่ละโครงการจะมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 10,000 – 25,000 ตร.ม.

ความคืบหน้าของ 2 โครงการใหญ่: เมการิงสิตซื้อที่ดินได้เกือบครบแล้ว ส่วนเมกาบางใหญ่มีโอกาสทยอยเล็กหาก IKEA เลือกว่าจะไปพัฒนาโครงการที่ทำเลอื่นแทน

บริษัทอยู่ระหว่างการตัดสินใจว่าจะขายหรือให้เช่าที่ดินเปล่าจำนวน 50 ไร่ และพื้นที่ทางเดินอีกราว 20 ไร่ใกล้เมกาบางนา

ความเห็น

จากแผนการขยายโครงการสู่ต่างจังหวัด ทางฝ่ายคาดว่าในระยะ 5 ปีข้างหน้า พื้นที่ให้เช่าจะเติบโตด้วย CAGR 6.6% และกำไรก่อนรายการพิเศษจะเติบโตด้วย CAGR 9.4% ทั้งนี้หากรวมเมการิงสิตที่ทางฝ่ายคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2562 ด้วยแล้ว พื้นที่ให้เช่าจะเติบโตด้วย CAGR 9.8% และกำไรก่อนรายการพิเศษจะเติบโตด้วย CAGR 13.8%

ประเด็นอื่นๆที่ยังไม่รวมอยู่ในประมาณการมีดังนี้ 1) กำไรจากการขายที่ดินใกล้เมกาบางจะเป็นอย่างน้อย 1,600 ล้านบาท 2) การขาย/ให้เช่าที่ดินใกล้เมกาบางนาจะทำให้ปริมาณ Traffic เพิ่มขึ้น 20% 3) มีโอกาสได้กำไรหากขายที่ดินบริเวณบางใหญ่เพราะทำเลดีใกล้รถไฟฟ้า

คำแนะนำการลงทุน

แนวโน้มผลการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทางฝ่ายยังคงคำแนะนำ "ซื้อ" ปรับมาใช้ราคาพื้นฐานปี 58 ที่ 10.70 บาท (4.52 บาท จาก SF และ 6.18 บาท จากเมกาบางนา) ทั้งนี้หุ้นยังมี Upside จากเมการิงสิตที่ยังไม่ได้รวมเข้าในประมาณการอยู่อีก 4.00 บาท

สรุปข้อมูลทางการเงินสำคัญ

| งบรวม สิ้นสุด ๓.ค. | 2554 | 2555 | 2556 | 2557F | 2558F |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| รายได้ (ล้านบาท) | 1,330 | 1,310 | 1,340 | 1,376 | 1,485 |
| กำไร (ล้านบาท) | 709 | 1,401 | 512 | 717 | 805 |
| กำไร, ปรับปรุง (ล้านบาท) | 557 | 1,387 | 667 | 779 | 805 |
| กำไรต่อหุ้น (บาท) | 0.69 | 1.20 | 0.39 | 0.48 | 0.54 |
| กำไรต่อหุ้น, ปรับปรุง (บาท) | 0.54 | 1.19 | 0.51 | 0.53 | 0.54 |
| P/E (X) (ปรับปรุง) | 13.7 | 6.2 | 14.6 | 14.1 | 13.6 |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) | 4.37 | 5.05 | 4.89 | 4.83 | 5.35 |
| P/B (X) | 1.7 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.4 |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท) | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.02 | 0.02 |
| ผลตอบแทนเงินปันผล (%) | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% |

ที่มา: ข้อมูลบริษัท, PSR คาดการณ์

**อ้างอิงราคาปิดล่าสุด



คำแนะนำ

ซื้อ

คงคำแนะนำ

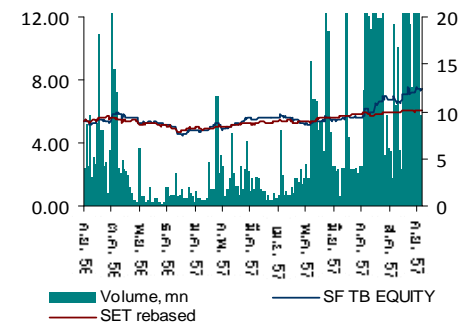
| | |
|-------------------------|-------|
| ราคาพื้นฐาน (บาท) | 10.70 |
| คาดการณ์เงินปันผล (บาท) | 0.02 |
| ราคาปิด (บาท) | 7.40 |
| ผลตอบแทนรวม (%) | 44.8% |

ลักษณะธุรกิจ

พัฒนาศูนย์การค้าแบบเปิดเพื่อการให้เช่า เช่น La Villa พหลโยธิน, The Avenue แจ้งวัฒนะ, Esplanade, และ Mega บางนา

ข้อมูลบริษัท

| | |
|---|-------------|
| เบต้า (ข้อมูลรายสัปดาห์ 2 ปีย้อนหลัง) | 1.22 |
| มูลค่าตลาด (ล้านUSD/ล้านบาท) | 340 / 10956 |
| มูลค่ากิจการ (ล้านUSD/ล้านบาท) | 455 / 14689 |
| การซื้อขายเฉลี่ย 3 เดือนย้อนหลัง (ล้านหุ้น/วัน) | 13.1 |
| Free Float (%) | 46.8 |
| ช่วงราคา 52 สัปดาห์ | 4.44 - 7.95 |



| | |
|--|------|
| ผู้ถือหุ้นใหญ่ วันที่ 3/4/57 (%) | |
| 1.บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) | 23.5 |
| 2.LUCKY SECURITIES, INC. | 8.1 |
| 3.นาย นพพร วิฑูรชาติ | 6.2 |

CG: การจัดอันดับบริษัทกิตติม - 2556



(ดี)

วิธีประเมินมูลค่า

DCF (WACC: 9.0%; terminal g: 4%)

นักวิเคราะห์

दनัย คุณยาพิศิษฐ์ชัย, CFA
นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน # 2375
โทร: 66 2 635 1700 # 481
ศุภธนุช ชัยสำเร็จ
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์

ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทตั้งเป้าหมายศูนย์การค้าแบบ Community Mall สู่ต่างจังหวัดอย่างน้อยปีละ 2 แห่ง ในระยะ 5 ปีข้างหน้า แต่แต่ละโครงการจะมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 10,000 – 25,000 ตร.ม. และผู้เช่าหลักจะเป็น Super Market ใช้เงินลงทุนประมาณ 300 – 400 ล้านบาทต่อโครงการ โดยจะเริ่มจากจังหวัดที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯนัก ในขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาขอเช่าที่ดินใน 2 จังหวัด ซึ่งหากผ่านไปได้อย่างดี คาดจะสามารถเปิดตัวโครงการใหม่ 2 แห่งนี้ได้ในปลายปี 2558

คาดการณ์รังสิตจะสามารถเปิดตัวได้อย่างไม่มีปัญหา

ขณะนี้ทางบริษัทซื้อที่ดินได้เกือบครบแล้ว อย่างไรก็ตามที่ดินส่วนที่เหลือจะไม่เป็นปัญหาต่อการวางแผนขั้นต่อไป เนื่องจากทางบริษัทได้ที่ดินส่วนที่จะเป็นทางเข้า/ออกของศูนย์การค้าเรียบร้อยแล้ว คาดปลายปี 2559 จะสามารถถมที่ดินได้และใช้เวลาก่อสร้างอีกราว 2 ปี ทางฝ่ายยังคงมองว่าโครงการเมการังสิตจะสามารถเปิดตัวได้ในปี 2562 และคาดว่าจะเป็นอย่างอื่นโครงการที่จะประสบความสำเร็จเนื่องจากมีทำเลที่ตั้งที่ดี และสร้าง Recurring Profit ในปี 2562 ให้แก่ SF ได้ราว 100 ล้านบาท (เฉพาะส่วน 49% ที่ SF ถือ)

คาดการณ์ปริมาณ Traffic ที่เมกาบางนาเพิ่มขึ้น 20%

ในขณะนี้ SF อยู่ระหว่างการตัดสินใจว่าจะขายหรือปล่อยเช่าที่ดินของบริษัทบริเวณใกล้เคียงกับเมกาบางนา โดยไม่ว่า SF จะตัดสินใจขายหรือปล่อยเช่า ทางฝ่ายมองว่าบริษัทจะได้รับประโยชน์จากปริมาณ Traffic ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 30 ล้านคน/ปี จาก 25 ล้านคน/ปี เนื่องจากทางบริษัทน่าจะขาย/ปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้พัฒนาโครงการ เช่น อาคารสำนักงาน, ที่พักอาศัย, โรงแรม, หรือหลายๆโครงการรวมกัน ซึ่งล้วนแล้วแต่จะเป็นการเพิ่มปริมาณ Traffic ที่เมกาบางนาในช่วงวันธรรมดา

ที่ดินข้างต้นแบ่งเป็นที่ดินเปล่า 50 ไร่ และพื้นที่ทางเดินอีกราว 20 ไร่ หากบริษัทเลือกที่จะขายที่ดินทั้งหมด 70 ไร่ให้แก่ผู้พัฒนาโครงการ ทางฝ่ายคาดว่าบริษัทจะได้กำไรจากการขายที่ดินไม่ต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท ประเมินจากราคาที่ดินปัจจุบัน 40 - 50 ล้านบาท/ไร่และราคาต้นทุนที่ดินเฉลี่ยประมาณ 17 ล้านบาท/ไร่

เมกาบางใหญ่มีโอกาสยกเลิกขึ้นอยู่กับ IKEA

ทางบริษัทยังไม่สามารถซื้อที่ดินส่วนที่คาดว่าจะเป็ทางเข้า/ออกของโครงการเมกาบางใหญ่ได้ เนื่องจากราคาเสนอขายที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก ในขณะนี้ทางบริษัท IKEA ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักของโครงการอยู่ระหว่างตัดสินใจว่าจะลงทุนในที่ดินดังกล่าวต่อไปหรือจะเปลี่ยนไปขยายสาขาในบริเวณอื่นๆแทน หาก IKEA เลือกที่ไปลงทุนที่อื่น ทาง SF ก็มีโอกาสูงที่จะขายที่ดินดังกล่าว แต่คาดว่าจะได้กำไรจากการขายที่ดินเนื่องจากอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้สถานีรถไฟฟ้าเพียง 500 เมตร (SF ใช้เงินลงทุนในที่ดินไปแล้วราว 100 ล้านบาท)

ความเปลี่ยนแปลงของโครงการปัจจุบันอื่นๆ

ทางด้านโครงการปัจจุบันอื่นๆที่เปิดให้บริการไปแล้วมีความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- 1) ทางบริษัทวางแผนปรับปรุงโครงการ Community Mall ที่เปิดให้บริการไปแล้วโดยจะทำการปิดและติดแอร์ทั้งหมด เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพอากาศในประเทศไทย
- 2) การเปิดตัวผู้เช่าใหม่ Premium Outlet ที่ The Avenue พัทธายังคงเป็นไปตามแผน คือจะเปิดได้ในเดือนตุลาคมนี้
- 3) ทางฝ่ายคาดว่าโครงการ LPN รังสิตคลอง 1 อาจต้องเลื่อนการรับรู้รายได้เป็นต้นปี 59 จากเดิมคาดว่าจะเริ่มได้ใน 1Q58

- 4) คาดว่าการหาผู้เช่ามาแทน California Wow ที่ The Avenue แจ้งวัฒนะ อาจจะเป็นไปได้

ลำบาก เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินของโครงการจะหมดอายุลงในอีก 5 ปี (ส่วนหนึ่ง จะหมดในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 และที่เหลือทั้งหมดจะหมดลงในเดือนธันวาคม 2562) และบริษัทมีแนวโน้มที่จะไม่ต่อสัญญาที่ดินดังกล่าว

- 5) ผลการดำเนินงานของเมกาบางนาที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ล่าสุดเดือนสิงหาคม 57 ซึ่งเป็นช่วง Low Season มีกำไรเพิ่มขึ้นจากเดือนธันวาคม ปี 56 ซึ่งเป็นช่วง High Season ประมาณ 100%

คาดการณ์ก่อนรายการพิเศษเติบโตต่อเนื่อง 5 ปีข้างหน้าด้วย CAGR 9.4%

จากแผนการขายโครงการสู่ต่างจังหวัดปีละ 2 โครงการ ทางฝ่ายคาดว่าพื้นที่ให้เช่าของ SF จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 30,000 ตร.ม. ดังนั้นในระยะ 5 ปีข้างหน้า พื้นที่ให้เช่าของ SF จะเติบโตด้วย CAGR 6.6% และกำไรก่อนรายการพิเศษจะเติบโตด้วย CAGR 9.4% ส่งผลให้พื้นที่ให้เช่าในปี 2562 จะอยู่ที่ 511,000 ตร.ม. และกำไรก่อนรายการพิเศษอยู่ที่ 1,146 ล้านบาท

ทั้งนี้หากรวมโครงการเมการังสิตที่ทางฝ่ายคาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่าราว 140,000 ตร.ม. ด้วยแล้ว พื้นที่ให้เช่าของ SF จะเติบโตด้วย CAGR 9.8% และกำไรก่อนรายการพิเศษของ SF จะเติบโตด้วย CAGR 13.8% ส่งผลให้พื้นที่ให้เช่าในปี 2562 จะอยู่ที่ 651,000 ตร.ม. และกำไรก่อนรายการพิเศษอยู่ที่ 1,446 ล้านบาท

คงคำแนะนำ “ซื้อ”

จากแนวโน้มผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และการปรับแผนธุรกิจให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทางฝ่ายยังคงคำแนะนำ “ซื้อ” ปรับมาใช้ราคาพื้นฐานปี 58 ที่ 10.70 บาท (4.52 บาท จาก SF และ 6.18 บาท จากเมกาบางนา) ทั้งนี้บริษัทยังมี Upside จากโครงการเมการังสิตที่ทางฝ่ายยังไม่ได้รวมเข้าอยู่ในประมาณการอยู่ราว 4.00 บาท

| งบรวม สิ้นสุด ธ.ค. | 2554 | 2555 | 2556 | 2557F | 2558F |
|--------------------------------------|------------|--------------|------------|------------|------------|
| งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท) | | | | | |
| รายได้ | 1,330 | 1,310 | 1,340 | 1,376 | 1,485 |
| EBITDA | 631 | 431 | 580 | 594 | 629 |
| ค่าเสื่อม/การตัดจำหน่าย | 17 | 14 | 11 | 11 | 10 |
| EBIT | 614 | 417 | 568 | 583 | 619 |
| ดอกเบี้ย (จ่าย) รับ | (50) | (65) | (77) | (75) | (99) |
| รายการอื่นๆ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม/กิจการร่วมค้า | 28 | 1,081 | 292 | 403 | 420 |
| รายการพิเศษ | 152 | 14 | (155) | (62) | 0 |
| กำไรก่อนภาษี | 564 | 352 | 491 | 508 | 520 |
| ภาษีจ่าย | (32) | 42 | 84 | 101 | 104 |
| กำไรหลังภาษี | 596 | 310 | 407 | 408 | 416 |
| ส่วนที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย | 67 | 4 | 32 | 32 | 31 |
| กำไรสุทธิ, ตามรายงาน | 709 | 1,401 | 512 | 717 | 805 |
| กำไรสุทธิ, ปรับปรุง | 557 | 1,387 | 667 | 779 | 805 |

| งบรวม สิ้นสุด ธ.ค. | 2554 | 2555 | 2556 | 2557F | 2558F |
|----------------------------|------|------|------|-------|-------|
| ข้อมูลต่อหุ้น (บาท) | | | | | |
| กำไรต่อหุ้น, ตามรายงาน | 0.69 | 1.20 | 0.39 | 0.48 | 0.54 |
| กำไรต่อหุ้น, ปรับปรุง | 0.54 | 1.19 | 0.51 | 0.53 | 0.54 |
| เงินปันผลต่อหุ้น | 0.01 | 0.01 | 0.01 | 0.02 | 0.02 |
| มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น | 4.37 | 5.05 | 4.89 | 4.83 | 5.35 |

| งบรวม สิ้นสุด ธ.ค. | 2554 | 2555 | 2556 | 2557F | 2558F |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| งบกระแสเงินสด (ล้านบาท) | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | | |
| กำไรก่อนภาษี | 744 | 1,447 | 628 | 834 | 909 |
| รายการปรับปรุง | (146) | (956) | (162) | (377) | (460) |
| การเปลี่ยนแปลงหมุนเวียน | (10) | (191) | (259) | (14) | 15 |
| เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 588 | 300 | 207 | 443 | 463 |
| อื่นๆ | (124) | (128) | (53) | (111) | (131) |
| เงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน | 464 | 172 | 154 | 332 | 333 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | | |
| เงินสดรับจากการขาย(จ่ายซื้อ)เงินลงทุน | (168) | (74) | (42) | (267) | (1,212) |
| อื่นๆ | 448 | 32 | (323) | 99 | 207 |
| เงินสดสุทธิจากการลงทุน | 281 | (42) | (366) | (169) | (1,005) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหา | | | | | |
| ออกหุ้นสามัญ | 29 | 15 | 0 | (0) | (0) |
| เงินกู้สุทธิ หักการจ่ายคืนหนี้ | (165) | (157) | 191 | (140) | 691 |
| เงินปันผล | (576) | (14) | (16) | (18) | (23) |
| อื่นๆ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| เงินสดสุทธิจากการจัดหาเงิน | (712) | (156) | 175 | (158) | 668 |
| เงินสดเปลี่ยนแปลงสุทธิ | 33 | (27) | (37) | 5 | (4) |
| ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลาย: | 87 | 61 | 23 | 28 | 24 |

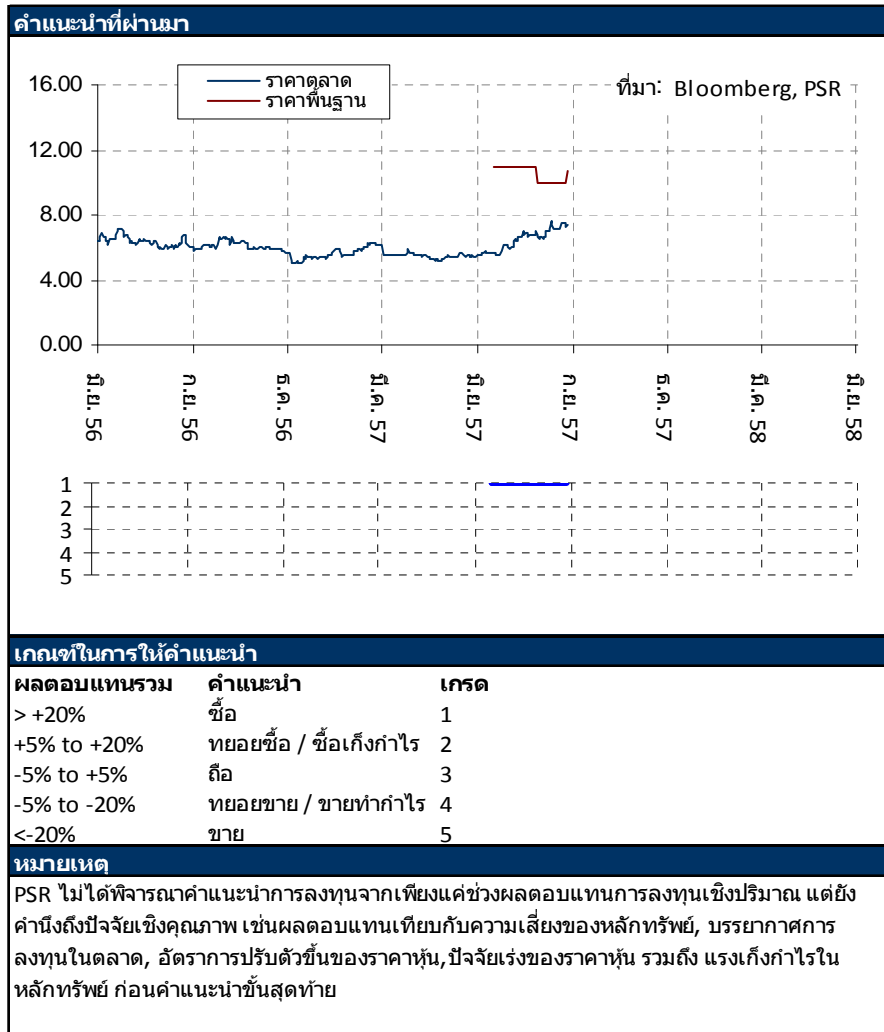
ที่มา: ข้อมูลบริษัท, PSR คัดการณ
**อ้างอิงราคาปิดล่าสุด

| งบรวม สิ้นสุด ธ.ค. | 2554 | 2555 | 2556 | 2557F | 2558F |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท) | | | | | |
| เงินสด | 87 | 61 | 23 | 28 | 24 |
| เงินลงทุนระยะสั้น | 55 | 25 | 49 | 60 | 60 |
| ลูกหนี้การค้า | 122 | 87 | 95 | 100 | 107 |
| สินค้าคงคลัง | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| อื่นๆ | 147 | 216 | 222 | 228 | 228 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนรวม | 412 | 388 | 390 | 416 | 418 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 35 | 30 | 28 | 38 | 40 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 25 | 23 | 22 | 21 | 21 |
| เงินลงทุนบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้า | 1,487 | 2,569 | 3,159 | 3,478 | 3,717 |
| เงินลงทุนระยะยาว | 7,349 | 7,607 | 7,611 | 7,840 | 9,040 |
| อื่นๆ | 1,109 | 813 | 793 | 763 | 743 |
| สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนรวม | 10,006 | 11,042 | 11,613 | 12,139 | 13,560 |
| สินทรัพย์รวม | 10,418 | 11,430 | 12,003 | 12,555 | 13,979 |
| เงินกู้ระยะสั้น | 155 | 91 | 200 | 60 | 0 |
| เจ้าหนี้การค้า | 8 | 9 | 10 | 10 | 11 |
| อื่นๆ | 604 | 1,762 | 959 | 948 | 1,199 |
| หนี้สินหมุนเวียนรวม | 766 | 1,862 | 1,169 | 1,018 | 1,210 |
| เงินกู้ระยะยาว | 1,861 | 573 | 1,448 | 1,448 | 1,948 |
| อื่นๆ | 3,292 | 3,092 | 2,956 | 2,943 | 2,893 |
| หนี้สินรวม | 5,153 | 3,665 | 4,403 | 4,392 | 4,842 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 5,919 | 5,527 | 5,572 | 5,409 | 6,052 |
| ส่วนผู้ถือหุ้นรวม | 4,498 | 5,903 | 6,430 | 7,146 | 7,927 |

| งบรวม สิ้นสุด ธ.ค. | 2554 | 2555 | 2556 | 2557F | 2558F |
|---|--------|--------|--------|-------|-------|
| Valuation Ratios | | | | | |
| P/E (X), adj. | 13.7 | 6.2 | 14.6 | 14.1 | 13.6 |
| P/B (X), adj. | 1.7 | 1.5 | 1.5 | 1.5 | 1.4 |
| EV/EBITDA (X), adj. | 13.4 | 20.5 | 15.6 | 20.9 | 20.5 |
| ผลตอบแทนเงินปันผล (%) | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% | 0.2% |
| อัตราการเติบโต และอัตราการทำกำไร (%) | | | | | |
| Growth | | | | | |
| Revenue | -33.7% | -1.5% | 2.3% | 2.6% | 8.0% |
| EBITDA | -40.7% | -31.7% | 34.3% | 2.4% | 6.0% |
| EBIT | -41.0% | -32.1% | 36.2% | 2.7% | 6.2% |
| Net Income, adj. | 28.2% | 149.1% | -51.9% | 16.8% | 3.3% |
| Margins | | | | | |
| EBITDA margin | 47.5% | 32.9% | 43.2% | 43.2% | 42.3% |
| EBIT margin | 46.2% | 31.9% | 42.4% | 42.4% | 41.7% |
| Net Profit Margin | 44.8% | 23.7% | 30.3% | 29.6% | 28.0% |
| อัตราส่วนการเงินสำคัญ | | | | | |
| ROE (%) | 16.2% | 26.9% | 8.3% | 10.6% | 10.7% |
| ROA (%) | 6.8% | 12.8% | 4.4% | 5.8% | 6.1% |
| หนี้สินสุทธิ/(เงินสด) | 1,929 | 603 | 1,624 | 1,480 | 1,924 |
| อัตราหนี้สินต่อทุนสุทธิ (X) | 0.56 | 0.48 | 0.46 | 0.43 | 0.43 |

สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเมนต์ – SF

25 กันยายน 2557



โครงสร้างกลุ่มอุตสาหกรรม และหมวดธุรกิจ ของตลาดหลักทรัพย์

| ชื่อกลุ่มอุตสาหกรรม | หมวดธุรกิจ | ชื่อย่อดัชนี |
|---|---------------------|--------------|
| Agro & Food Industry [AGRO] เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร | ธุรกิจการเกษตร | AGRI |
| | อาหารและเครื่องดื่ม | FOOD |
| Consumer Products [CONSUMP] แฟชั่น ของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์ | | FASHION |
| | | HOME |
| | | PERSON |
| Financials [FINCIAL] ธนาคาร เงินทุนและหลักทรัพย์ ประกันภัยและประกันชีวิต | | BANK |
| | | FIN |
| | | INSUR |
| Industrials [INDUS] ยานยนต์ วัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร บรรจุภัณฑ์ กระดาษและวัสดุการพิมพ์ ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ เหล็ก | | AUTO |
| | | IMM |
| | | PKG |
| | | PAPER |
| | | PETRO |
| | | STEEL |
| Property & Construction [PROPCON] วัสดุก่อสร้าง บริการรับเหมาก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | | CONMAT |
| | | CONS |
| | | PROP |
| | | FP&REIT |
| Resources [RESOURC] ทรัพยากร พลังงานและสาธารณูปโภค เหมืองแร่ | | ENERG |
| | | MINE |
| Services [SERVICE] บริการ พาณิชย์ สื่อและสิ่งพิมพ์ การแพทย์ การท่องเที่ยวและสันทนาการ บริการเฉพาะกิจ ขนส่งและโลจิสติกส์ | | COMM |
| | | MEDIA |
| | | HEALTH |
| | | TOURISM |
| | | PROF |
| | | TRANS |
| Technology [TECH] เทคโนโลยี ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร | | ETRON |
| | | ICT |
| ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ | อุตสาหกรรมขนาดย่อม | MAI |

คำนิยามชนิดของหุ้น

- Blue Chip Stock : หุ้นที่มีพื้นฐานที่ดีที่สุดในกลุ่ม
- Growth Stock : หุ้นที่มีอัตราการเติบโต 2 ปีต่อเนื่องเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 15%
- Dividend Stock : หุ้นที่ได้รับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลอย่างน้อย 5%
- Turnaround Stock : หุ้นที่มีผลประกอบการฟื้นตัวดีขึ้น
- Defensive Stock : หุ้นที่มีเสถียรภาพ
- Hidden Asset Stock : หุ้นที่มีสินทรัพย์แอบแฝง
- Cyclical Stock : หุ้นตามวัฏจักรธุรกิจ

ฝ่ายวิเคราะห์หลักทรัพย์

ปัจจัยพื้นฐาน:

| ชื่อ | เลขทะเบียน | โทรศัพท์ | กลุ่มอุตสาหกรรม |
|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|
| ศศิกร เจริญสุวรรณ, CFA, CAIA | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #9744 | 66 2 635 1700#480 | เงินทุนหลักทรัพย์ พาณิชย |
| รัตดา ทวีแสงสกุลไทย | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #17972 | 66 2 635 1700#482 | ICT พลังงาน การแพทย์ |
| दनัย ตูดยาพิศิษฐ์ชัย, CFA | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #2375 | 66 2 635 1700#481 | วัสดุก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ |
| นารี อภิเศกตกานต์ | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #17971 | 66 2 635 1700#484 | เกษตรและอาหาร |
| สยาม ตียนานท์ | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #17970 | 66 2 635 1700#483 | ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ |
| อรมงคล ตันติธนาธร | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #34100 | 66 2 635 1700#491 | ขนส่งและโลจิสติกส์ |
| อดิสรณ์ มุ่งพาลชล | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์#18577 | 66 2 635 1700#497 | สื่อและสิ่งพิมพ์ การท่องเที่ยว |
| จันทรมณี ทวีวรเกียรติ | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #046866 | 66 2 635 1700#488 | ยานยนต์ พลังงาน ปิโตรเคมี |
| วิชุดา ศิริพลอยประกาย | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #055956 | 66 2 635 1700#525 | ธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์ |
| ศุภรณัฐ ชัยสำเริง | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์ | | ประกันภัย |
| จิตพันธ์ ขวัญจิตร | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์ | | ของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน |
| | | | พาณิชย์ พลังงาน การท่องเที่ยว |
| | | | และสินค้าการ |
| | | | เงินทุนหลักทรัพย์ พาณิชย |
| | | | อาหารและเครื่องดื่ม |

กลยุทธ์การลงทุน:

| | | |
|---------------------------|---|-------------------|
| ธีรดา ชาญยังยงค์ | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #9501 | 66 2 635 1700#487 |
| ชุตติกาญจน์ สันติเมทวิรุฬ | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านสัญญาซื้อขายล่วงหน้า #37928 | 66 2 635 1700#494 |
| วีรจักร จิ่งเกียรติขจร | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #28087 | 66 2 635 1700#495 |
| ฤทธิพร ส่งเสริมสวัสดิ์ | นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ #039756 | 66 2 635 1700#527 |
| ภูเบศ วิริยะยุทธมา | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์ | |

วิเคราะห์ทางเทคนิค:

| | | |
|-----------------------|---|-------------------|
| ศศิมา หัตถกิจนิกร | นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยทางเทคนิค#18328 | 66 2 635 1700#490 |
| กนกศักดิ์ วุทธิพันธุ์ | นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #32423 | 66 2 635 1700#485 |

ฐานข้อมูลและการผลิต:

มนันท์พันธ์ ยืนยงวัฒนาการ
สุทธิพร อูบแก้ว
ศรสวรรค์ ฉิมกลิ่น

เรียบเรียงและแปลภาษา:

ไชยยศ อิงศรรัตน์
เนาวรัตน์ อังกุลสุชน

| เกณฑ์การจัดอันดับบริษัทภิบาล | การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตาม นโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะชน และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผล สํารวจดังกล่าวจึง เป็นการนำเสนอในมุมมอง ของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูล ภายในในการประเมิน |
|------------------------------|--|
| ระดับคะแนน | อนึ่ง ผลการสำรวจดังกล่าว เป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการ บริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ ภายหลังจากดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด ผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด |
| ต่ำกว่า 50% | |
| 50-59% | |
| 60-69% | |
| 70-79% | |
| 80-89% | |
| 90-100% | |

สาขาในประเทศ

กรุงเทพ

| | |
|--------------|--|
| สำนักงานใหญ่ | ชั้น 15 อาคารวรวัฒน์ ถ.สีลม โทร .0 2635 1700 , 0 2268 0999 |
| ศรีนครินทร์ | ชั้น 17 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ ถ.ศรีนครินทร์ โทร .0 2722 8344-53 |
| วิภาวดี | ชั้น 15 อาคารเล่าเป้งจันทน์ 1 ถ.วิภาวดี-รังสิต โทร .0 2618 8400 |
| เยาวราช | ชั้น 19 อาคารกาญจนาพิทักษ์ ถ.เยาวราช โทร .0 2622 7833 , 0 2226 2777 |
| บางกะปิ 1 | ชั้น 8 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ บางกะปิ ถ.ลาดพร้าว โทร .0 2363 3263 |
| บางกะปิ 2 | ชั้น 8 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ บางกะปิ ถ.ลาดพร้าว โทร .0 2363 3469 |
| หัวลำโพง | ชั้น 4 อาคารตั้งฮั่วเป็ก ถ.พระราม 4 โทร .0 2639 1200 |
| รังสิต | ชั้น G ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ปทุมธานี 12130 โทร .0 2958 5040 |
| สินธร | ชั้น 19 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ถ.วิทย์ โทร .0 2650 9717 |
| สยามดิศพ์เวจ | ชั้น 11 อาคารสยามทาวเวอร์ ถ.พระราม โทร .0 2658 0776 |

ต่างจังหวัด

| | |
|-----------------------------|--|
| ขอนแก่น | ชั้น 4 อาคารไค้ยู่ฮะ ถ.มิตรภาพ โทร 0 4332 5044-8 |
| ขอนแก่น -ริมบึง | ชั้น 3 อาคารอโรคยา 52 ถ.รอบบึง โทร .0 4322 6026 |
| เชียงใหม่ | 313/15 ม.6 ถนนเชียงใหม่ลำพูน โทร .0 5314 1969 |
| พิษณุโลก | ชั้น 2 อาคารไทยศิวารัตน์ ถ.บรมไตรโลกนารถ โทร .0 5524 3646 |
| หาดใหญ่ | ชั้น 4 อาคารเซาท์แลนด์รีเบอริ์ ถ.ราษฎร์ยินดี โทร .0 7423 4095-99 |
| หาดใหญ่-เพชรเกษม | ชั้น 3 อาคารเรดาร์ก๊อปปี้ 607ถ.เพชรเกษม โทร .0 7422 3044 |
| สุราษฎร์ธานี | 62/9 ถ.ดอนนกก โทร 077 206 131 |
| แหลมฉบัง | 53/112, 114 หมู่ที่ 9 ต.ทุ่งสุขลา โทร .0 3849 0669 |
| ชุมพร อินเวสเตอร์ เซ็นเตอร์ | 25/45 ถ.กรมหลวงชุมพร โทร .0 7757 0652-3 |

สาขาต่างประเทศ

| | |
|----------------|--|
| SINGAPORE | Phillip Securities Pte Ltd Raffles City Tower Tel : (65) 6533 6001 www.poems.com.sg |
| HONG KONG | Phillip Securities (HK) Ltd 11/F United Centre 95 Queensway, Tel (852) 22776600 www.phillip.com.hk |
| MALAYSIA | Phillip Capital Management Sdn Bhd, Block B Level 3 Megan Avenue Tel (603) 21628841 www.poems.com.my |
| JAPAN | Phillip Securities Japan, Ltd 4-2 Nihonbashi Kabuto-cho, Chuo-ku, Tokyo Tel (81-3) 36662101 |
| INDONESIA | PT Phillip Securities Indonesia ANZ Tower Level 23B, Tel (62-21) 57900800 www.phillip.co.id |
| CHINA | Phillip Financial Advisory (Shanghai) Co. Ltd Ocean Tower Unit 2318 Tel (86-21) 51699200 www.phillip.com.cn |
| FRANCE | King & Shaxson Capital Limited 3rd Flr, 35 Rue de la Bienfaisance Tel (33-1) 45633100 www.kingandshaxson.com |
| UNITED KINGDOM | King & Shaxson Capital Limited 6th Flr, Candlewick House, Tel (44-20) 7426 5950 www.kingandshaxson.com |
| UNITED STATES | Phillip Futures Inc The Chicago Board of Trade Building Tel +1.312.356.9000 |
| AUSTRALIA | PhillipCapital Australia Level 37, Collins Street, Melbourne, Tel (613) 96298380 Fwww.phillipcapital.com.au |
| SRI LANKA | Asha Phillip Securities Ltd Level 4, Millennium House, Tel: (+94) 11 2429 100 apsl@ashaphillip.net |
| TURKEY | Hak Menkul Kiyemetler A.Ş Dr.Cemil Bengü Cad. Tel: (+90) (212) 296 84 84 (pbx) akmenkul@hakmenkul.com.tr |
| INDIA | PhillipCapital (India) Private Limited No. 1, C - Block, 2nd Floor, Modern Center , Jacob Circle, K. K. Marg, Mahalaxmi Mumbai 400011 Tel: (9122) 2300 2999 Website: www.phillipcapital.in |
| DUBAI | PhillipCapital (India) Pvt Ltd.601, White Crown Building Dubai UAE. Mahalaxmi Mumbai 400011 Tel: (9122) 2300 2999 Website: www.phillipcapital.in |
| CAMBODIA | Building No71, St 163, Sangkat Toul Svay Prey I, Khan Chamkarmorn, Phnom Penh, Kingdom of Cambodia Tel: (855) 23 217 942 Website: www.kredit.com.kh |

บทวิเคราะห์ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลให้กับนักลงทุน โดยมีได้มีเจตนาเป็นการนำเสนอหรือเชิญชวนให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดทำได้ แสดงความคิดเห็นตามข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดทำไม่สามารถรับประกันความสมบูรณ์และถูกต้องของข้อมูลซึ่ง อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อ ความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการใช้บทวิเคราะห์นี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ดังนั้นการตัดสินใจในการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับ วิจารณญาณของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ