

สองหุ้น



ว.ศิวีส วิกเกอร์ส
moneywatta@gmail.com

SFมีมุมมองเชิงบวก

บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF เป็นบริษัทหนึ่งที่ได้ประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยตรงจากการประชุมพบปะกับผู้บริหารฝ่ายการเงินและบัญชีของบริษัทพบว่าแนวโน้มการเข้าพื้นที่เพิ่มขึ้นตามเศรษฐกิจที่ฟื้นตัว และความชัดเจนทางการเมือง ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวนี้ “เกือบทั้งหมดจะเข้าสู่กำไรสุทธิโดยตรง” เนื่องจากต้นทุนส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ ทำให้เป็นหุ้นตัวหนึ่งที่ได้รับประโยชน์จากแนวโน้มการเติบโตที่แข็งแกร่งขึ้นของเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะในปี 2558

สำหรับข่าวบวกที่ตลาดส่วนใหญ่ยังไม่รับรู้เป็นเรื่องของการขายหรือให้เช่าที่ดิน ซึ่งหากขายได้จะรับกำไรในระดับพันล้านบาท โดยที่ดินดังกล่าว

เป็นที่ดินที่อยู่ในทำเลข้างเมกาบางนา ซึ่งบริษัทซื้อมาตั้งแต่สมัยก่อสร้างใหม่ๆ ขณะนี้บริษัทกำลังพิจารณาดำเนินการอยู่ 2 แนวทางสำหรับที่ดินผืนดังกล่าว คือ 1.ให้เช่าระยะยาว 2.ขายแล้วนำกำไรไปลงทุนในโครงการใหม่ ในกรณีที่สามารถขายได้ คาดว่าจะมีกำไรมากกว่า 1 พันล้านบาท จากต้นทุนที่บันทึกไว้ในทางบัญชีที่ไร้ละ 16 ล้านบาท ขณะที่ราคาขายเฉลี่ยปัจจุบันอยู่ที่ 40 ล้านบาท ฝ่ายวิจัยเห็นว่ารายได้จากการให้เช่าที่ดินระยะยาวหรือการขายที่ดินจะช่วยลดความกังวลเรื่องการเพิ่มทุนที่เคยเป็นปัจจัยถ่วงของหุ้นไปได้ในระดับหนึ่ง กรณีมีการเพิ่มทุนคาดว่าจะเกิด Dilution ไม่เกิน 20% ซึ่งถือว่าเป็นระดับที่ยอมรับได้เมื่อเทียบกับการเติบโตในอนาคต และคาดว่าจะการเพิ่มทุนจะยังไม่เกิดขึ้นในเร็ววัน

ทั้งนี้ มีแนวโน้มว่ากำไรจากเมกาบางนาจะค่อยๆ เพิ่มขึ้น แม้ว่าพื้นที่เช่าจะเต็ม 100% แล้ว แต่การจัด

งานอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้พื้นที่ภายนอกอาคารสามารถกลับมาทำรายได้ให้บริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ประเมินว่าจะมีกำไรเพิ่มขึ้นประมาณ 100 ล้านบาทในปีนี้ คิดเป็น 33% จากส่วนแบ่งกำไรเมกาบางนาในปีก่อน ขณะที่รายได้ในส่วนธุรกิจให้เช่าพื้นที่ปรกติเติบโตขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ดีขึ้น

สำหรับเมกาบางใหญ่+เมการิงสิต แม้ว่าจะใช้เวลามากกว่า 2-3 ปีกว่าจะดำเนินการ แต่หากสามารถดำเนินการได้ ประเมินว่าจะเพิ่มกำไรให้บริษัทอย่างมีนัยสำคัญคือ เพิ่มขึ้นมากกว่า 1 เท่าตัวจากระดับกำไรที่ทำได้ในปัจจุบัน โดยมีมุมมองที่เป็นบวกต่อบริษัทในระยะยาว และเห็นว่าเป็นหลักทรัพย์หนึ่งที่น่าสนใจลงทุน (อยู่ระหว่างการทำความเข้าใจประมาณการและราคาเป้าหมายทางปัจจัยพื้นฐาน)