

SFบุกกำไรพิเศษขายที่ดิน600ล. ครึ่งหลังก้าวกระโดด-เป้า9.50บ.

ทันหุ้น - SF ราคีความรยจับบุกกำไรพิเศษขายที่ดิน 600 ล้านบาท O4/2557 ยังไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจาก เมกา บางนา ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ต้นกำไรครึ่งปีหลังก้าวกระโดดจากครึ่งปีแรก → → → **อ่านหน้า 8**



➔ SF (ต่อจากหน้า 1)

ที่มีกำไรสุทธิ 326.87 ล้านบาท พ่วงเป้าหมายปีนี้ทำได้ตามคาด 2,441 ล้านบาท โบนัสและงบกำไรระยะยาว เป้า 9.50 บาท

แหล่งข่าวจากวงการการเงิน เปิดเผยว่า แนวโน้มกำไรสุทธิ บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF ในครึ่งปีหลังจะเติบโตก้าวกระโดดเมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2557 ที่มีกำไรสุทธิ 326.87 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทจะมีการบันทึกกำไรพิเศษจากการขายที่ดินที่ติดกับเมกา บางนา จำนวน 50 ไร่ และจะบันทึกกำไรพิเศษประมาณ 600 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 4/2557 และยังไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากโครงการเมกา บางนา ที่บริษัทถือหุ้น 49%

ด้านแหล่งข่าวจากบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF เปิดเผยว่า ปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาผู้ประกอบการหลายรายที่มีความสนใจที่จะซื้อที่ดินจำนวน 50 ไร่ ที่ติดกับเมกา บางนา ซึ่งมีความต้องการที่จะพัฒนาเป็นอพาร์ทเมนท์ โรงแรม คอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัทต้องคำนึงถึงโครงการที่เอื้อประโยชน์ต่อบริษัทมากที่สุด คาดว่าน่าจะสรุปได้ภายในปลายปีนี้

ส่วนความคืบหน้าโครงการ ค่อมมูนิตี้มอลล์ Township ของ LPN รังสิต คลอง 1 คาดว่า จะเปิดได้ในปีหน้า เนื่องจากต้องรอให้ทาง LPN ผ่าน EIA ก่อน ทั้งนี้จะทำให้บริษัทมีพื้นที่เช่าเพิ่ม 1.2 หมื่นตารางเมตร จากปัจจุบันมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2.5 แสนตารางเมตร

สำหรับผลประกอบการปี 2557 เบื้องต้นยังคงบริษัทเป้ารายได้ขยายตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงปี 2555 ที่ประมาณ 2,441 ล้านบาท

● โบนัสส่งลุยดักขาดี

บทวิเคราะห์หลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เปิดเผยว่า แนว "ซื้อ" หุ้น SF ราคาเหมาะสม 9.50 บาท จากทิศทางการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพเพราะสามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ปีละ 4-5% และการขยายพื้นที่เช่าต่อเนื่อง รวมทั้งเป็น

หุ้นที่ได้ประโยชน์โดยตรงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เนื่องจากจะส่งผลให้ SF ได้รับส่วนแบ่งรายได้จากผู้เช่าเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับยอดขายสินค้า

ทั้งนี้คาดว่าจะตราเข้าในครึ่งปีหลัง 2557 ขยายตัวจากครึ่งปีแรก เนื่องจากได้ผู้เช่ารายใหม่ คือ Premium Outlet ที่พิทยาจำนวน 6,000 ตารางเมตร และพื้นที่ว่างของโครงการที่เอสพลานาด ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าเดิมของ CAWOW ได้ผู้เช่าใหม่แล้วคือ We Fitness ขณะที่ต้นทุนส่วนใหญ่ของ SF เป็น Fixed Cost จึงส่งผลบวกโดยตรงต่อกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม การเติบโตแบบก้าวกระโดดเป็นปัจจัยบวกระยะยาวที่รออยู่ จากการเปิดโครงการ IKEA รังสิต ในอีก 3-5 ปีข้างหน้า เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ถึง 1.4 แสนตารางเมตรโดย SF ได้ซื้อที่ดินจำนวน 250 ไร่แล้ว เพื่อรองรับโครงการดังกล่าว

พร้อมคาดการณ์กำไรสุทธิปี 2558 เติบโต 9.4% จากปีก่อน เป็น 602 ล้านบาท จากพื้นที่เช่าใหม่ของโครงการ LPN รังสิต และโครงการใหม่ในต่างจังหวัดอีก 2 แห่ง

นอกจากนี้ มีปัจจัยบวกระยะสั้น คือ การขายที่ดิน 50 ไร่ติดกับ Mega Bangna (SF ถือหุ้น 49%) ในไตรมาส 4/2557 หรือไตรมาส 1/2557 และคาดว่าจะส่งผลให้ SF มีกำไรพิเศษสูงถึง 600 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนที่ดินเพียงไร่ละ 10 ล้านบาท เทียบกับราคาตลาดปัจจุบัน ไร่ละ 40-60 ล้านบาท

ประเด็นลงทุนใน SF อยู่ที่การเติบโตของกำไรอย่างมั่นคง และมีความพร้อมเต็มที่ต่อการเติบโตในระยะยาวเนื่องจากมี DE ต่ำเพียง 0.3 เท่า และ Valuation ยังถูก เพราะซื้อขายระดับ PBV ปี 2558 เพียง 1.6 เท่า ต่ำกว่า CPN ที่ 4.5 เท่า

บทวิเคราะห์บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน) แนะนำ "ซื้อ" SF กำหนด Fair Value อิง DCF มูลค่าพื้นฐานปี 2557 เท่ากับ 7.8 บาท ทั้งนี้ในประมาณการยังไม่ได้รวม 1. แผนการขาย/ปล่อยเช่า หรือพัฒนาโครงการสำนักงาน และร้านค้าปลีกเพื่อปล่อยเช่า บนที่ดิน 50 ไร่ บริเวณโครงการเมกา บางนา ซึ่งอยู่ระหว่างการตัดสินใจ คาดจะสรุปได้ต้นปี 2558 ทั้งนี้ที่ดินดังกล่าวมีต้นทุน 10 ล้านบาทต่อไร่ ปัจจุบันราคาตลาดไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาทต่อไร่ หากมีการขายที่ดินทั้งหมด จะทำให้บริษัทพร้อมบันทึกกำไรพิเศษหลังหักภาษี 1.2 พันล้านบาท และ SF รับรู้ส่วนแบ่งกำไรสัดส่วน 49% เข้ามา 588 ล้านบาท 2. โครงการใหม่ของ SF และร่วมทุนกับ IKEA ในอนาคต แนะนำ "ซื้อ" กำหนด Fair Value อิง DCF มูลค่าพื้นฐานปี 2557 เท่ากับ 7.80 บาท ราคาหุ้น SF วานนี้ (20 ต.ค. 57) ปิดที่ 7.00 บาท ไม่เปลี่ยนแปลง มูลค่าการซื้อขายทั้งสิ้น 38.36 ล้านบาท