

## SF ลุ้น Q2 กำไร 220 ล้าน ปรับค่าเช่าเมกาบางนา เซียร์ 'ซื้อ' เป้า 9 บาท

โบรคเกอร์ "ซื้อ" หุ้น SF ราคาเป้าหมาย 9 บาท คาดการณ์กำไรไตรมาส 2/58 โต 220 ล้านบาท จากการปรับขึ้นค่าเช่าโครงการเมกาบางนาที่ครบกำหนด พร้อมแผนปรับปรุงพื้นที่เช่าในอนาคตอีก 20,000 ตารางเมตร

นายวิจิตร ธีรวรรณรัตน์ นักวิเคราะห์การลงทุนประจำพื้นฐานด้านตลาดทุน บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ได้ให้คำแนะนำ "ซื้อ" หุ้นบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF ราคาเป้าหมายที่ 9 บาท โดยได้ประเมินจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้น และแนวโน้มกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นในแต่ละไตรมาสจากการปรับเพิ่มค่าเช่าโครงการเมกาบางนา รวมทั้งจากการปรับปรุงพื้นที่เช่าในโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 10,000 ตารางเมตร (ตร.ม.)

โดยคาดการณ์กำไรสุทธิในไตรมาส 2/58 อยู่ที่ระดับ 220 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1/58 ที่มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 206.76 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 179.28 ล้านบาท และยังประเมินกำไรในไตรมาส 3/58 และ 4/58 จะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง จากการรับรู้กำไรอย่างเต็มไตรมาสในการปรับเพิ่มค่าเช่าโครงการเมกาบางนา ขณะที่ในปีนี้นับว่าบริษัทสามารถปรับขึ้นค่า

เช่าโครงการเมกาบางนาเฉลี่ยได้ถึง 8% ต่อปี ซึ่งมากกว่าค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับขึ้น 5% ต่อปี หลังจากเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา เมกาบางนาได้เปิดให้บริการครบ 3 ปี และได้ครบกำหนดสัญญาเช่ารายย่อย ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ 1 ใน 3 ของโครงการ จึงส่งผลให้บริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มค่าเช่า เนื่องจากโครงการเมกาบางนาได้รับความนิยมอย่างสูง ส่งผลให้กำไรสุทธิปีนี้อยู่ที่ 898 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ทำได้ 700.26 ล้านบาท

สำหรับแผนปรับปรุงพื้นที่เช่าโครงการเพชรเกษม พาวเวอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 10,000 ตารางเมตร จะสามารถหนุนกำไรระยะยาวของ SF ให้เติบโตได้ดีกว่าการเปิดโครงการใหม่ที่คาดว่าจะล่าช้าออกไปเนื่องจากไม่มีต้นทุนในการเปิดโครงการใหม่ โดยบริษัทอยู่ระหว่างเจรจาซื้อคืนพื้นที่เช่าจากผู้เช่ารายใหญ่เดิมที่เช่าในราคาถูก ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้บริษัทมีกำไรจากค่าเช่าเพิ่มขึ้น 20 ล้านบาทต่อปี หรือประมาณ 5% ของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ ส่งผลให้กำไรสุทธิในปี 2559 เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 1,048 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีแผนในปี 2560 จากการเพิ่มพื้นที่เช่าอีกประมาณ 20,000 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นจากการพัฒนาส่วนต่อขยายโครงการ มาร์เก็ตเพลส ฟุ่งมหาเมฆ 9,000 ตารางเมตร จากการต่ออายุสัญญาเช่าโครงการ มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ ซอย 4 และขยายพื้นที่เช่าเพิ่ม โดยคาดว่าจะมีพื้นที่เช่าเพิ่มอีก 5,000 ตารางเมตร และจากการต่ออายุสัญญาเช่าและขยายพื้นที่เช่าโครงการ มาร์เก็ตเพลส สุขุมวิท 33 อีก 5,000 ตารางเมตร