

ทันหุ้น - SF เพลงแสง! รับช่วงไฮซีชัน หนุนงบ Q4/2558 ทำนิวไฮพร้อมปักธงปีนี้รายได้ทะลุ 1.86 พันล้านบาท รัยยอดเช่าพื้นที่ขยายตัว แถมจ่อเปิดโครงการ “ลุมพินีทาวน์ชิพ” ปีหน้า ขยายฐานไทยเงินเพิ่ม ด้านโบรคเกอร์ แนะนำ “ซื้อ” เป้าหมาย 7.70 บาท พันธบริษัทกำไรพุ่ง 10% หลังคนแห่เช่าที่ขายของเพียง

แหล่งข่าวระดับสูง บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF เปิดเผยว่า บริษัทคาดผลงาน ไตรมาส 4/2558 เติบโตอย่างชัดเจน เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2558 ที่มีรายได้ 488 ล้านบาท และมีกำไร 192 ล้านบาท รวมทั้งน่าจะเป็นไตรมาสที่ดีที่สุดในรอบปีนี้ เนื่องจากเป็นช่วงไฮซีชันของธุรกิจ ทำให้มีอัตราตัวเลขเช่าพื้นที่และการจัดกิจกรรมต่างๆ เพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันสัดส่วนรายได้ของ SF แบ่งเป็นการให้เช่าพื้นที่ ภายใต้อุตสาหกรรมค้าปลีก คิดเป็นตัวเลขมากกว่า 90% และที่เหลือมาจากการจัดกิจกรรมอีเวนต์ฯ ในรูปแบบต่างๆ

เสริมพอร์ตเช่า

สำหรับผลประกอบการปี 2558

'SF'ไฮซีชันต้นQ4นิวไฮโบรคเชียร์เก็บแวว7.70บ.

บริษัทประเมินรายได้คงเติบโตต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้ประมาณ 1.86 พันล้านบาท เพราะแนวโน้มการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าต่างๆ ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น หลังมีลูกค้ารายใหญ่แสดงความสนใจเข้ามาเช่าพื้นที่ช่วงที่ผ่านมาเป็นจำนวนมาก

ขณะที่โครงการคอนนิตี้ มอลล์ บริเวณรังสิต คลอง 1 ภายใต้อชื่อ “Township” ขนาดพื้นที่ให้บริการ 12,000 ตารางเมตร ซึ่งใช้เงินลงทุนไปราว 250 ล้านบาท ปัจจุบันตัวอาคารก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งเหลือเพียงรอการส่งมอบพื้นที่และปรับปรุงรายละเอียดต่างๆ เท่านั้น โดยคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในปี 2559

โดยหากทุกอย่างเป็นตามที่วางไว้ทาง SF คาดน่าจะช่วยสนับสนุนให้พื้นที่เช่ารวมของธุรกิจจากเดิมราว 4 แสนตารางเมตร ปรับตัวเพิ่มเป็น 4.12 แสนตารางเมตร

ปีนี้กำไรพุ่ง 10%

ด้านนักวิเคราะห์ บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด มีมุมมองเป็นบวกต่อหุ้น SF แม้ห้างแมกมอลล์จะเลื่อนไปยังปี 2563 แต่ฝ่ายวิเคราะห์ยังมองว่า SF เป็นหุ้นในเชิงรับที่น่าสนใจในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวเช่นนี้ โดยฝ่ายวิเคราะห์มองว่า SF ถือเป็นหุ้นเชิงรับ เนื่องจากการเติบโตที่มั่นคงของสัดส่วนรายได้ประจำที่สูง

นอกจากนี้บริษัทยังมีส่วนแบ่งกำไรจากเมกาบางนาที่สูงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันหุ้นมีปันผลตอบแทนปีละ 4% รายได้ส่วนเพิ่มจากโครงการพาณิชย์ข้างหลังเมกาบางนา, การขายที่ดินบางใหญ่ และการขยายโครงการใหม่ๆ ที่มากกว่าคาด เป็นอัปเดตต่อประมาณการของฝ่ายวิเคราะห์

ทั้งนี้ จากประเด็นบวกดังกล่าว ฝ่ายวิเคราะห์คาดกำไรปี 2558 เติบโตราว 10% เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่ราว 700 ล้านบาท เนื่องจาก

รายได้ค่าเช่าและบริการที่เติบโตเฉลี่ยปีละ 12% ในปี 2558-2562 จากโครงการที่เอสพลานาด, J-Avenue และโครงการเพชรเกษม ประกอบกับมีส่วนแบ่งกำไรจากเมกาบางนาที่จะเติบโตเฉลี่ยอย่างน้อยปีละ 5% (2558-2563) โดยล่าสุดบริษัทปันผลเป็นหุ้น 5 หุ้นเดิมได้ 1 หุ้นใหม่ (สำรอง 296.1 ล้านหุ้นใหม่) ส่งผลให้ Dilution Effect ราว 15.9% ในปี 2558

สอยหุ้น 7.70 บาท

ดังนั้นฝ่ายวิเคราะห์จึงให้คำแนะนำ “ซื้อ” หุ้น SF ให้ราคาเป้าหมาย 7.70 บาท โดยแบ่งเป็น 4.50 บาท จากรายได้ประจำจากโครงการปัจจุบันของบริษัท และอีก 3.20 บาท จากปันผลที่ได้รับจากเมกาบางนา โดยฝ่ายวิเคราะห์ประเมินสมมติฐาน WACC ที่ 10%, COE ที่ 11.7%, ผลตอบแทนไร้ความเสี่ยงที่ 2.5%, Market-Risk Premium ที่ 9.2%, ต้นทุนหนี้หลังหักภาษี 3.8% และ TGR ที่ 1% โดยปัจจัยเสี่ยงคือ การเปิดห้างใหม่ล่าช้า, อัตราคนเช่าน้อยกว่าคาด และไม่สามารถต่อสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของได้