



ผู้ถือหุ้นใหญ่

1.บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	447,571,626	หุ้น	25.19%
2.LUCKY SECURITIES, INC.	143,661,366	หุ้น	8.09%
3.นายณพพร วิฑูรชาติ	109,357,561	หุ้น	6.16%
4.นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์	102,345,154	หุ้น	5.76%
5.นายสุทธิลักษณ์ จิราธิวัฒน์	78,090,600	หุ้น	4.40%

รายชื่อกรรมการ

- นายอรณพ จันทระภา ประธานกรรมการ
- นายณพพร วิฑูรชาติ ประธานกรรมการบริหาร
- นายณพพร วิฑูรชาติ กรรมการ
- นายพงศ์กิจ สุทธพงศ์ รองประธานกรรมการ
- นายสมนึก พจนเกษมสิน กรรมการผู้จัดการ

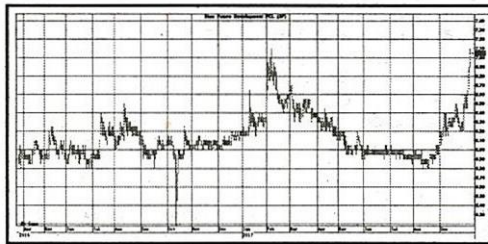
ต่อจากนี้ไป บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ SF จะเปล่งประกายมากขึ้น เนื่องจากการเปิดศูนย์การค้าส่วนต่อขยายเพิ่ม 2 แห่ง ในไตรมาส 4 ปี 60 ซึ่งเป็นการขยายพื้นที่เช่าในโครงการเดิมที่มีผู้เช่าเต็ม 100% อยู่แล้ว และมีการต่อคิวอย่างหนาแน่น เป็นการเพิ่มรายได้บนสินทรัพย์เดิมที่มีศักยภาพสูงอยู่แล้ว และเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ให้ดีขึ้นไปอีก

เนื่องจากต้นทุนส่วนใหญ่ เช่น เงินลงทุนในที่ดินไม่ได้เพิ่ม

ขึ้น โดยเปิดส่วนต่อขยายโครงการ Market Place ทุ่งมหาเมฆ (นางลิ้นจี่) เฟส 1 ขนาด 6,700 ตร.ม. คาดบริษัทจะได้ค่าเช่าเฉลี่ยสูงจากเดิมขึ้นราว 10% ประกอบกับอัตราการเช่าพื้นที่ Occupancy rate ที่สูงราว 80% และส่วนต่อขยาย Mega Bangna ขนาด 10,000 ตร.ม. พร้อมที่จอดรถเพิ่มอีกราว 1,200 คัน ซึ่งจะเปิดในเดือน ธ.ค. ปัจจุบันอัตราการเช่าเต็ม 100% แล้ว คาดหนุนให้ SF มีกำไรส่วนเพิ่มราว 5-7% จากฐานกำไร

ขณะเดียวกันหลังจากนี้บริษัทจะเปิดส่วนต่อขยาย Mega Bangna ปลายปีนี้ บริษัทเดินหน้าแผนพัฒนา เฟส 2 เพื่อให้ Mega Bangna เป็น Mixed use โดยจะให้พันธมิตรเช่าที่ดินด้านหลังโครงการ 3 แปลง ซึ่งจะสร้างเป็นจุดดึงดูด (Attraction) แปลกใหม่ ช่วยดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการในโครงการเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งจะสร้างศูนย์การค้าส่วนต่อขยายเพิ่มอีก 1 อาคารขนาด 8,000 ตร.ม. เชื่อมกับโครงการของพันธมิตร

นอกจากนี้บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดิน โครงการ Market Place ทองหล่อ ซอย 4 เพิ่มอีก 20 ปี และปีหน้าจะเริ่ม Renovate โครงการใหม่ทั้งหมดเพื่อพัฒนาให้เป็นโครงการ



SF เปล่งประกาย

Mixed use ขนาด 15,000 ตร.ม. (เดิมเพียง 3,000 ตร.ม.) แบ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีก 10,000 ตร.ม. และอาคารสำนักงาน 5,000 ตร.ม. ที่จะช่วยสร้าง Traffic ให้โครงการในช่วงเวลากลางวันวันธรรมดา โดยแผนการก่อสร้างคาดว่าจะใช้เวลาราว 2 ปี อย่างไรก็ตามมองว่าการปิดโครงการ

ระหว่างก่อสร้างจะไม่กระทบผลกำไรของบริษัทเพราะมีการเปิดโครงการ Market Place ทุ่งมหาเมฆ คาดจะส่งผลบวกต่อกำไรได้มากกว่า

งานนี้ทำให้ บล.บัวหลวง ปรับประมาณการกำไรหลักปี 2561 ขึ้นเป็น 978 ล้านบาท เติบโตราว 10% เพื่อสะท้อนการเปิดโครงการใหม่ มอง SF มีจุดเด่นด้านกำไร และกระแสเงินสดที่มั่นคง

โดยประเมินว่าบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่แน่นอนปีละประมาณ 800 ล้านบาท (สมมติฐานรวม Mega Bangna) หรือราว 0.45 บาทต่อหุ้น (คิดเป็น cash flow yield 7%) และมองว่าบริษัทมีโอกาสปรับเพิ่มอัตราจ่ายเงินปันผลขึ้นอีก ในปีถัดๆ ไป

แนะนำ "ซื้อ" และปรับราคาเป้าหมายขึ้นเป็น 7.50 บาท ■