

Fundamental views

28 February 2025

AP

SET ESG Rating : AA

4Q67 – กำไรสุทธิ 1,293 ล้านบาท (-11%qoq และ -3%yoy) พร้อมส่งสัญญาณรูกหนักในปี'68

- กำไรสุทธิ 1,293 ลบ. (-11%qoq และ -3%yoy) โดยมีรายได้จากอสังหาฯ 9,018 ลบ. (-6%qoq และ +1%yoy) สัดส่วนกว่า 97% มาจากแนวราบ ขณะที่รายได้จากแนวสูงชะลอตัวต่อเนื่องจากฐานที่สูง ภายหลังมีการโอนคอนโดใหม่ส่วนที่เป็นของ AP เพียง 1 โครงการ มูลค่าราว 1,500 ลบ. ได้แก่ Aspire Ratchayothin (100%Sold) เมื่อ 2Q67 ส่วนอีก 2 โครงการรับรู้ผ่าน JV โดยรับรู้ส่วนแบ่งกำไร JV ที่ 341 ลบ. (Flat%qoq, +62%yoy) จากสัดส่วนการโอน condo JV ใหม่ 1 โครงการต่อเนื่อง คือ Life Rama4-Asoke (JV) ขณะที่ยอด Presale แนวสูงทั้งปี'67 ที่ 15,764 ลบ. (-12%yoy) Presale แนวราบทั้งปีก็ 30,988 ลบ.(-7.4%yoy) ลดลงเล็กน้อยจากความต้องการที่ชะลอตัวลง คาดมาจากสภาพเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศ โดย GPM from Property (รวม JV) เฉลี่ย 32.8% ทรงตัวจาก 32.2% เมื่อ 3Q67 โดยได้รับแรงหนุนจาก GP ในส่วนของ JV ที่เร่งตัวโดดเด่นที่ 40.3%
- ปี'68 มีแผนเปิดโครงการใหม่ 42 โครงการ มูลค่า 65,000 ลบ. (+35.4%) สูงเป็นอันดับ 1 ในอุตสาหกรรม โดยเป็นแนวราบ 33 โครงการ มูลค่า 41,500 ลบ. (+17.4%) คอนโด 6 โครงการ มูลค่า 20,200 ลบ. (+105.1%) และโครงการใน ตจว. 3 โครงการ มูลค่า 3,300 ลบ. คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนยอด Presale ให้เร่งตัวขึ้นได้อีกครั้ง โดยตั้งเป้ายอด Presale ทั้งปีก็ 55,000 ลบ.(+17.6%) และยอดโอนที่ 52,900 ลบ. (+12.3%) พร้อมตั้งเป้าซื้อที่ดินราว 15,000 ลบ. (+20.5%) มอง Business Plan มีความ Aggressive มาก แต่ยังมีความเสี่ยง และอาจเผชิญความไม่แน่นอนของอุปสงค์ในประเทศ มองเป้าหมายดังกล่าวมีความท้าทายสูง
- ปัจจุบันมี Backlog รอโอนที่ 41,621 ลบ. แบ่งเป็น แนวราบ 17,544 ลบ. ซึ่งพร้อมโอนใน 1-2 ปี ส่วนที่เหลือเป็นคอนโด (รวม JV) ทอยโอนจนถึงปี'71 โดยสัดส่วนหลักๆเป็น Backlog ส่วนที่เป็น Condo (JV) ราว 78% เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ช่วยจำกัดความเสี่ยงด้านการขาย อย่างไรก็ตามแนวโน้มการลดดอกเบี้ยของ ธปท. ซึ่งสะท้อนปัจจัยด้าน ศก. ในประเทศที่มีแนวโน้มอ่อนแอต่อเนื่อง ทำให้มีโอกาสกดดัน GPM และ Speed ในการขายให้มีโอกาสชะลอตัวลงได้เช่นกัน AP ประกาศจ่ายปันผลที่ 0.60 บาท/หุ้น (XD : 7 พ.ค. 68) คิดเป็น Yield ราว 6.9x% โดย Bloomberg consensus คาดรายได้และกำไรสุทธิปี'68 ที่ 38,741 ลบ.(+3%) และ 5,488 ลบ.(+9%) ตามลำดับ คงคำแนะนำ "ซื้อ"

Recommendation

"Buy" Target 10.40 THB

Financial Summary	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25F
Revenue	31,794	38,539	38,399	37,460	38,741
Growth (%)	6.4%	21.0%	0.0%	-2.0%	3.0%
Net Profit	4,535	5,878	6,054	5,020	5,488
Growth (%)	7.0%	29.0%	3.0%	-17.0%	9.0%
EPS (Bt.)	1.44	1.87	1.92	1.6	1.73
BVPS (Bt.)	10.31	11.68	12.96	13.93	15.06
DPS (Bt.)	0.45	0.50	0.65	0.70	0.60
PE (x)	6.63	6.20	5.56	5.45	5.04
PBV (x)	0.93	0.99	0.83	0.65	0.58
Dividend Yield (%)	5.35%	5.48%	5.98%	8.64%	7.19%

ที่มา : AP และประมาณการโดย AIRA Research

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนข้อมูลของบริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน) ("ไอรา") เพื่อเป็นข้อมูลให้กับลูกค้าของไอราเท่านั้น มิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะหรือชักชวนเพื่อการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ผู้อ่านควรตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์โดยพิจารณาจากข้อมูลของตนเอง ไอรา ไม่สามารถรับผิดชอบต่อความเสียหายอันเกิดจากการใช้ข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งแผนหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นการรับประกันความถูกต้องของข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ไอรา และ/หรือ กรรมการบริษัท พนักงานที่เกี่ยวข้อง อาจมีความสัมพันธ์กับ/หรืออาจให้บริการทางด้านการเงินแก่ และ/หรือ บริหารการทางการเงินกับ บริษัทที่กล่าวถึงในรายงานฉบับนี้ ไอราขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความถูกต้อง หรือข้อมูลโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ใช้ภายในไอราเท่านั้น มิได้จัดทำขึ้นสำหรับการลงตีพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ หรือสื่ออื่นๆ อย่างเป็นทางการ

พรวิลา สุรัตน์วนิช
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์

ศักดิ์สินรินทร์ ศศานนท์, #025881
โทร 02-0802838
Email : saknarin@aira.co.th
นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์