

Fundamental views

22 JUN 2026

BDMS

SET ESG Rating : AAA

WellEra วางรากฐาน Wellness Ecosystem ครบวงจร

- WellEra เป็นโครงการ Wellness Mixed-use บริเวณหัวมุมถนนสารสินและหลังสวน ติดสวนลุมพินี ซึ่งประกอบด้วย 4 ธุรกิจหลัก ได้แก่ Wellness Clinic, Urban Wellness Retreat, Lifestyle Retail และ Branded Residence โดยผสานการอยู่อาศัยและบริการระดับ Luxury เข้ากับการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันภายในโครงการเดียวกัน เพื่อรองรับตลาด Wellness โลกที่คาดเติบโตเฉลี่ย 7.6% ต่อปีถึงปี 2572 และคาดว่าประเทศไทยจะเข้าสู่สังคมสูงวัยระดับสุดยอดในปี 2576 เมื่อประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปมีสัดส่วนมากกว่า 28%
- คาดว่า WellEra จะเป็นหนึ่งในช่องทางขยายฐานลูกค้าของ BDMS ไปสู่กลุ่มที่ต้องการดูแลสุขภาพเชิงป้องกัน ผู้พักอาศัย และนักท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ โดยคาดว่าจะเพิ่มอัตราการเติบโตเฉลี่ยของรายได้ BDMS ราย 1% ต่อปีในช่วงปี 2573 ถึง 2577 และผลักดันสัดส่วนรายได้จากธุรกิจ Wellness ต่อ Operating Income จากราว 12% เป็น 20% ในปี 2578 นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวสามารถเชื่อมโยงลูกค้าจากโครงการเข้าสู่เครือข่ายธุรกิจเดิมของกลุ่ม และเพิ่มโอกาสส่งต่อผู้รับบริการไปยังบริการรักษาเฉพาะทาง โดยเฉพาะศูนย์ความเป็นเลิศ (COE) ของ BDMS รวมถึงเพิ่มความต่อเนื่องในการดูแลสุขภาพตั้งแต่การตรวจคัดกรอง การวางแผนป้องกันโรค ไปจนถึงการรักษาและติดตามผล ซึ่งคาดว่าจะส่งผลบวกต่อ Lifetime Value ของลูกค้าและรายได้ของ BDMS ในระยะยาว
- คาดใช้เงินลงทุนรวมราว 29,000 ลบ. จากกระแสเงินสดภายในและเงินกู้ แบ่งเป็นค่าเช่าที่ดินราว 9,100 ลบ. และค่าก่อสร้างและอื่นราว 19,900 ลบ. โดยปี 2572 คาดว่าจะชำระค่าเช่าที่ดินงวดที่ 2 ราว 6,600 ลบ. และค่าก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นราว 9,000 ลบ. โครงการเริ่มก่อสร้างในเดือนมกราคม 2569 และคาดเริ่ม Soft Launch Capella Residence ใน 4Q69 ก่อนทยอยเปิดบางส่วนปลายปี 2572 และเปิดเต็มรูปแบบในปี 2573 อย่างไรก็ตาม คาด Net D/E ยังอยู่ในระดับบริหารจัดการได้ที่ราว 0.1-0.3 เท่า ซึ่งต่ำกว่า Covenant ที่ <1.75 เท่า
- คาดเงินปันผลทั้งปี 69 ที่ 0.78 บาทต่อหุ้น คิดเป็น Dividend yield ที่ 4.20% ประเมินราคาเป้าหมายปี '69 เท่ากับ 26.00 บาท โดยใช้วิธี DCF เป็นหลัก (WACC 6.3%, Terminal Growth Rate 2.5%) ยังคงแนะนำ "ซื้อเมื่ออ่อนตัว"

Recommendation

"Buy on weakness" Target 26.00 THB

Financial Summary (MB)	2024	2025	2026F	2027F	2028F
Revenue	107,867	111,507	114,135	117,656	123,089
Growth (%)	7.0%	3.4%	2.4%	3.1%	4.6%
Net Profit	15,987	15,848	16,554	17,106	17,784
Growth (%)	11.3%	-0.9%	4.5%	3.3%	4.0%
EPS	1.01	1.00	1.04	1.08	1.12
DPS	0.70	1.00	0.78	0.81	0.84
PE	24.35	19.35	17.86	17.28	16.62
PB	3.75	2.79	2.67	2.56	2.46
Dividend Yield (%)	2.86%	5.18%	4.20%	4.34%	4.51%

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน) ("ไอรา") เพื่อเป็นข้อมูลให้กับลูกค้าของไอราเท่านั้น ไม่ได้นำมาใช้ในการซื้อหรือเสนอแนะหรือให้คำแนะนำเพื่อการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ผู้อ่านควรตัดสินใจด้วยตนเอง ไอรา รวมถึงพนักงานของไอรา ปรารถนาความรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดจากการใช้ข้อมูลในรายงานนี้ ไม่รวมถึงการตรงหรือทางอ้อม ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นการรับประกันความถูกต้องสมบูรณ์และเชื่อถือได้โดยข้อมูลในรายงานนี้ ไอรา และ/หรือ กรรมการบริษัท, พนักงานที่เกี่ยวข้องอาจมีความสัมพันธ์กับ/หรืออาจให้บริการทางด้านการเงินแก่ และ/หรือ บริหารทางการเงินแก่บริษัท กับบริษัทที่กล่าวถึงในรายงานฉบับนี้ ไอราขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความคิดเห็น หรือข้อมูลโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยไอราเท่านั้น ไม่ได้ออกมาเพื่อใช้ในการลงทุนในหุ้นหรือสินทรัพย์ หรือสื่ออื่นๆ แต่อย่างใด

ที่มา : BDMS และประมาณการโดย AIRA Research
ประวัติย่อ #043590
นักวิเคราะห์การลงทุนวิจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน
โทร 0-2268-1717 ต่อ 149
Email : prawit@aira.co.th
สิทธิบัตร วีระกวีวงศ์ ผู้ช่วยนักวิเคราะห์