

ศุภาลัย- SPALI

คำแนะนำ

-

ราคาปิด

21.30 บาท

Median Consensus

24.55 บาท

หมวดอุตสาหกรรม

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Anti-corruption:

ประกาศเจตนาธรรม

CG SCORE



วุดน มหาดำรงกุล
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 081151
E-mail: v-rin@trinitythai.com

Presales แนวราบโต 58%YoY พร้อมเติบโตต่อทุกไตรมาส

1Q64 Preview and Update

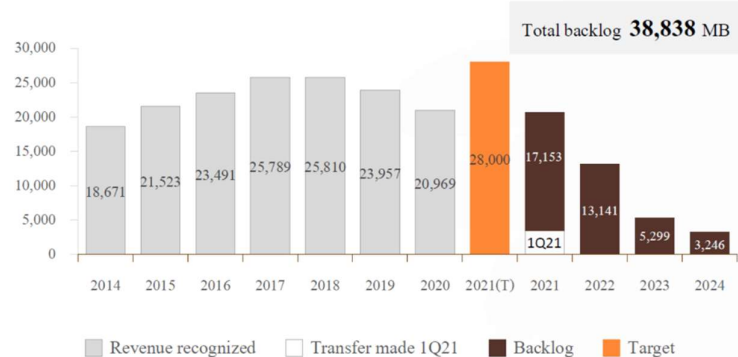
- คาดยอดโอนใน 1Q64 ใกล้เคียงกับ 1Q63 โดยสัดส่วนรายได้จากการโอนจะมาจากโครงการแนวราบที่ 68% ในขณะที่สัดส่วนจากโครงการแนวราบใน 1Q63 อยู่ที่ 83% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นใน 1Q64 คาดว่าจะสูงขึ้น
- ยอด Presales ใน 1Q64 อยู่ที่ 7.29 พันล้านบาท นับเป็น 26% ของเป้าหมายที่ 2.7 หมื่นล้านบาท โดยที่เป็นสัดส่วนของโครงการแนวราบที่ 5.63 พันล้านบาท และโครงการคอนโดที่ 1.6 พันล้านบาท โดยที่ใน 1Q64 ยังไม่มีการเปิดตัวโครงการคอนโดใหม่ แต่มีการเปิดตัวโครงการแนวราบ 4 โครงการ

Pre-sales Performance and Target

Million Baht



- กำไรส่วนแบ่งจากการร่วมทุนใน 1Q64 คาดใกล้เคียงกับยอดทั้งปี 2563 โดยที่ใน 1Q64 จะเป็นไตรมาสที่มีการรับส่วนแบ่งการร่วมทุนสูงที่สุดในปี 2564
- ยอด Backlog สะสมรวม 3.83 หมื่นล้านบาท เป็นยอดรอโอนในปี 2564 ที่ 1.71 หมื่นล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนโครงการแนวราบที่ราว 5.6 พันล้านบาท และจากโครงการคอนโดที่จะเริ่มโอนใน 2Q64 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่โครงการ Supalai Premier Charoen Nakorn และ Supalai Riva Grande ที่มียอดขาย 100% และ 76% ตามลำดับ และใน 3Q64 จะเริ่มโอนโครงการ Supalai Veranda Phasi Charoen station ที่มียอดขาย 89% และการโอนโครงการ Supalai Oriental Sukhumvit 39 ต่อเนื่อง ที่ในปัจจุบันมียอดขาย 59%



บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้ลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

- การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2564 ยังคงเป้าตามเดิมที่ 31 โครงการ มูลค่ารวม 3.4 หมื่นล้านบาท และคาดว่าจะการเปิดตัวโครงการคอนโดจะอยู่ในช่วง 2H64
- ความคืบหน้าในการขายอาคารสำนักงานเข้ากอง REIT ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ

Comment

SPALI ทำยอด Presales ได้ 26% ของเป้าที่วางไว้ แม้ว่าในช่วงต้นปีจะมีการระบาดของ COVID-19 รอบ 2 ในขณะที่ยอดขายโครงการที่เป็นคอนโดสามารถทำได้ดีแม้ว่าจะยังไม่มี การเปิดตัวโครงการใหม่ โดยโครงการคอนโดที่พร้อมโอนและกำลังจะเริ่มโอนในปี 2564 สามารถทำยอดขายได้ดีต่อเนื่อง ในขณะที่ความเสี่ยงของกลุ่มคอนโดจะอยู่ที่การโอนโครงการ Supalai Oriental Sulhumvit 39 ที่เป็นสัดส่วนของลูกค้าต่างชาติ ที่มีโอกาสยกเลิกสูง แต่เนื่องจาก SPALI มีการเก็บเงินดาวน์ที่ 25% ซึ่งหากลูกค้าต่างชาติเปลี่ยนใจไม่โอน SPALI จะสามารถเก็บเงินดาวน์นี้ได้ ด้านลูกค้าไทยเป็นกลุ่มที่ได้รับการ Pre Approve มาแล้ว และยอด Backlog ในปัจจุบันมาจากกลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมด้านการเงินสูง ส่งผลให้มี Rejection rate และอัตราการยกเลิกที่ต่ำลง ส่งผลให้ยอด Backlog ที่รอโอนคาดว่าจะสามารถโอนได้ตามแผน

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด