

ศุภลาชัย- SPALI

คำแนะนำ

-

ราคาปิด

20.90 บาท

Median Consensus

25.00 บาท

หมวดอุตสาหกรรม/ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์

Anti-corruption:

ประกาศเจตนาธรรม

CG SCORE



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

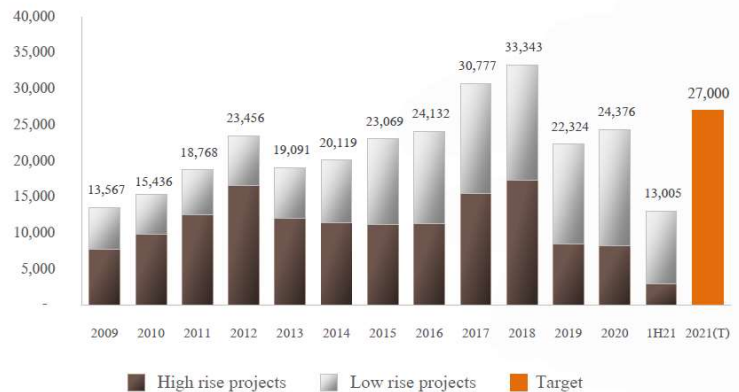
คาดยอดโอนเติบโตทุกไตรมาส

2Q64 Preview and Update

- คาดยอดโอนใน 2Q64 เติบโตได้ QoQ เนื่องจากยอดโอนและยอดขายสามารถทำได้ดีในช่วงเดือนพ.ค.-มิ.ย. 2564 โดยที่เป็นสัดส่วนของโครงการแนวราบที่ 50% ต่ำกว่าช่วง 1Q63 ที่ 83% จากการเริ่มโอนโครงการคอนโดใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ Supalai Premier Charoen Nakorn และ Supalai Riva Grande
- คาด Gross Margin ใน 2Q64 ปรับตัวสูงขึ้น QoQ จากสัดส่วนการโอนโครงการคอนโดเพิ่มมากขึ้นเป็น 50% เนื่องจากการโครงการคอนโดยังมี Gross Margin ที่ราว 40% ขึ้นไป ในขณะที่โครงการแนวราบส่วนมากมี Gross Margin ต่ำกว่า 40%
- ยอด Presales ใน 2Q64 อยู่ที่ 5.7 พันล้านบาท อ่อนตัวลงจากใน 1Q64 ที่ 7.29 พันล้านบาท เนื่องจากโครงการที่เปิดใหม่ใน 1Q64 สามารถทำยอดขายได้ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ยอด Presales รวมใน 1H64 อยู่ที่ 1.3 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 6.7% YoY นับเป็น 48% ของเป็นที่ 2.7 หมื่นล้านบาท

Pre-sales Performance and Target

Million Baht



- กำไรส่วนแบ่งจากการร่วมทุนใน 2Q64 คาดอ่อนตัวลงเล็กน้อยจาก 1Q64 และคาดว่า 1H64 จะมากกว่า 1H63
- ยอด Backlog สะสมรวม 3.6 หมื่นล้านบาท เป็นยอดรอโอนใน 2H64 ที่ 1.42 หมื่นล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนโครงการแนวราบที่ราว 5.6 พันล้านบาท และจากโครงการคอนโด 3 โครงการ โดยที่ใน 2Q64 ได้เริ่มโอนไปแล้ว 2 โครงการและใน 3Q64 ได้เริ่มโอนโครงการ Supalai Veranda Phasi Charoen station แต่การโอนทำได้ใน Speed ที่ต่ำกว่า 2Q64 เนื่องจากมาตรการ Lockdown
- การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2564 ยังคงเป่าตามเดิมที่ 31 โครงการ มูลค่ารวม 3.4 หมื่นล้านบาท และคาดว่าจะเปิดตัวโครงการคอนโดจะอยู่ในช่วง 2H64 ที่ราว 2-4 โครงการ ขึ้นอยู่กับช่วงเวลาของการ Lockdown
- ผลกระทบจากการปิด Site ก่อสร้างในเขตกรุงเทพฯ มีผลต่อการก่อสร้างโครงการคอนโดที่อยู่ระหว่างการดำเนินงาน ซึ่งเป็นโครงการที่คาดว่าจะพร้อมโอนใน 1H65 แต่คาดว่าจะการ Delay จะอยู่ราว 1 เดือนเท่านั้น ในขณะที่ผลกระทบต่อโครงการแนวราบยังไม่เป็นปัญหา เนื่องจากโครงการแนวราบยังมี Stock พร้อมขายเพียงพอสำหรับ 3 เดือนข้างหน้า
- ความคืบหน้าในการขายอาคารสำนักงานเข้ากอง REIT ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ

Comment

SPALI ทำยอด Presales ได้ 48% ของเป้าที่วางไว้ แม้ว่าในช่วง 1H64 จะมีการระบาดของ COVID-19 รอบ 2 และ 3 ที่รุนแรง ในขณะที่ความเสี่ยงของกลุ่มคอนโดจะอยู่ที่การโอนโครงการ Supalai Oriental Sulhumvit 39 ที่เป็นสัดส่วนของลูกค้าต่างชาติ ที่มีโอกาสยกเลิกสูง แต่เนื่องจาก SPALI มีการเก็บเงินดาวน์ที่ 25% ซึ่งหากลูกค้าต่างชาติเปลี่ยนใจไม่โอน SPALI จะสามารถเก็บเงินดาวน์นี้ได้ ด้านลูกค้าไทยเป็นกลุ่มที่ได้รับการ Pre Approve มาแล้ว และในช่วง 2Q64 มียอด Rejection rate ที่ลดลงจากปี 2563 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มที่มีความพร้อมทางการเงินสูง 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) นี้เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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