

# ศุภาลัย- SPALI

## คำแนะนำ

-

## ราคาปิด

22.10 บาท

## Median Consensus

25.75 บาท

## หมวดอุตสาหกรรม/ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์

## Anti-corruption:

ได้รับการรับรอง

## CG SCORE



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

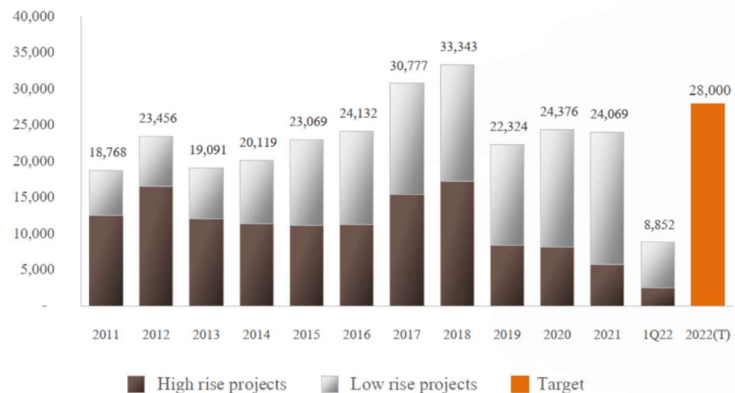
## รายงาน Presales แนวราบรายได้ไตรมาสที่ระดับ New High

### 1Q65 Preview and Update

- คาดรายงานรายได้จากการโอนใน 1Q65 ที่ 5.0 พันล้านบาท เติบโต 37% YoY และคาด Gross Margin ใน 1Q65 ที่ 40% สูงกว่า 1Q64 เนื่องจากมีสัดส่วนการโอนจากโครงการที่เป็นคอนโดเกือบ 50% จาก 43% ในช่วง 1Q64
- รายงานยอด Presales 1Q65 ที่ 8.85 พันล้านบาท เติบโต 22% YoY และนับเป็น 31.6% ของเป้า Presales ที่ 2.8 หมื่นล้านบาท โดยเป็นยอด Presales จากโครงการแนวราบที่ 6.28 พันล้านบาท เป็นยอด New High ระดับไตรมาส ในขณะที่ยอด Presales ของกลุ่มคอนโดมาจากโครงการพร้อมโอนเป็นหลักและเริ่มเห็นการกลับมาของลูกค้าต่างชาติ โดยใน 1Q65 สามารถทำยอดขายจากโครงการ Supalai Oriental Sukhumvit 39 ได้กว่า 500 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถโอนได้ทั้งหมด
- คาดกำไรส่วนแบ่งจากการร่วมทุนใน 1Q65 เป็นไตรมาสที่ต่ำที่สุดของปีที่ราว 90 ล้านบาท และคาดว่าในช่วง 2H65 จะมีการรับรู้กำไรที่สูงกว่า 1H65 เนื่องจากการโอนโครงการที่ออกเตรียจะอยู่ในช่วง 2H65 เป็นหลัก
- ยอดปฏิเสธสินเชื่อใน 1Q65 ช้อนตัวลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 15% จาก 17% ในปี 2564 โดยกลุ่มแนวราบที่มีราคาขายสูงกว่า 10 ล้านบาท/ยูนิต มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อที่ลดลง
- ยังคงเป็รายได้จากการโอนที่ 2.9 หมื่นล้านบาท โดยที่มียอด Backlog รอโอนในช่วงที่เหลือของปี 2565 ที่ 1.59 หมื่นล้านบาท (จากยอด Backlog รวมที่ 2.81 หมื่นล้านบาท) โดยที่มีโครงการคอนโดพร้อมโอนใหม่ 7 โครงการ มูลค่ารวม 1.79 หมื่นล้านบาท และใน 1Q65 ได้เริ่มทยอยโอนไป 3 โครงการ
- คาดต้นทุนโครงการปรับตัวสูงขึ้นราว 3-4% จากวัสดุค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น

## Pre-sales Performance and Target

Million Baht



## Comment

คาดรายได้และกำไรจะเติบโตได้ในทุกไตรมาส โดยที่ใน 1Q65 คาดว่าจะเป็นไตรมาสที่มีผลประกอบการต่ำสุดของปี และคาดว่าจะมี Upside จากยอด Backlog ที่รอโอนอยู่ที่ 56% ของเป้าหมาย ในขณะที่การเปิดตัวโครงการใหม่ที่เป็นแนวราบคาดว่าจะสามารถเป็น Upside ต่อเป้าหมายยอดโอน ถึงแม้ว่าใน 1Q65 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพียง 6 โครงการ จากเป้าหมาย 34 โครงการ แต่สามารถทำยอดขาย Presales ไปได้กว่า 31.6% ของเป้าหมาย ในขณะที่

ที่ยอดขายโครงการแนวราบที่เปิดตัวใหม่คาดว่าจะสามารถหนุนยอดโอนในไตรมาสต่อไปได้ ขณะที่ยอดปฏิเสธสินเชื่อปรับตัวลดลงในช่วง 1Q65 ด้าน Gross Margin คาดว่าจะยังคงอยู่ที่ระดับ 40% เป็นอย่างต่ำ หลังจากสามารถขายโครงการ Supalai Oriental Sukhumvit 39 ได้กว่า 500 ล้านบาท ปัจจุบัน SPALI เทรดที่ P/E 6.3X ยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต และมีระดับ Dividend Yield ที่ราว 5% ต่อปี มี Gross Margin ที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม จึงมีความน่าสนใจในการลงทุน

**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