

บมจ. สุภาลัย (SPALI)

ใหม่ : ซื้อเมื่ออ่อนตัว

เดิม : ซื้อเมื่ออ่อนตัว

อสังหาริมทรัพย์

กำไรปกติไตรมาส 2/47 เท่ากับ 136 ล้านบาทใกล้เคียงกับที่คาด

ราคา 2.82 บาท

ราคาเป้าหมาย 4.52 บาท

กำไรปกติของสุภาลัยในไตรมาสสองปี 2547 เท่ากับ 136 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36% เทียบกับปีก่อนและ 146% เทียบกับไตรมาสก่อนใกล้เคียงกับที่คาด นอกจากนี้สุภาลัยยังมีกำไรพิเศษอีก 32 ล้านบาทจากการขายสินทรัพย์ ทำให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 168 ล้านบาท รายได้ไตรมาส 2/47 เพิ่มขึ้น 31% เทียบกับปีก่อนและ 71% เทียบกับไตรมาสก่อนเป็น 595 ล้านบาทจากยอดขายที่แข็งแกร่งของโครงการสุภาลัยปาร์ค พหลโยธิน

อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเหลือ 47.8% จาก 48.1% ในไตรมาสที่แล้ว ในขณะที่อัตรากำไรจากการประกอบกิจการเพิ่มขึ้นจาก 23.7% ในไตรมาสที่แล้วเป็น 29.5% เนื่องจากรายได้ที่สูงขึ้น ค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อยอดขายเพิ่มขึ้น 18% จาก 12% ปีที่แล้วเนื่องจากมีการจัดการส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายโฆษณาที่สูงขึ้นจากการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการได้แก่ สุภาลัยโอเรียนทัลเพลส และสุภาลัยพรีเมียร์เพลส ในเดือนพฤษภาคม ดอกเบี้ยจ่ายลดลง 83% เทียบกับปีก่อนเหลือเพียง 3 ล้านบาทจากการลดลงของยอดเงินกู้เหลือ 1.51 พันล้านบาทจาก 2.84 พันล้านบาทปีที่แล้ว

หนี้สินสุทธิของสุภาลัยเพิ่มขึ้นเป็น 1.08 พันล้านบาท (อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 0.57 เท่า) จากการจ่ายปันผลในเดือนพฤษภาคม สุภาลัยยังมีโครงการใหม่จะเปิดตัวอีก 3 โครงการในครึ่งปีหลัง ซึ่งเราคาดว่าสุภาลัยต้องกู้เงินเพิ่มเพื่อขยายงาน ทำให้ยอดหนี้สินเพิ่มขึ้นเป็น 2.39 พันล้านบาทและหนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 0.71 เท่าในสิ้นปีนี้

สุรศักดิ์ อนุสร โสพฤกษ์

 โทร : (02) 658-6300 ต่อ 1520
surasak.a@kimeng.co.th

กำไรสุทธิของสุภาลัยปีนี้คาดว่าจะลดลง 47% เหลือ 653 ล้านบาท ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลด 12.25% เราจะได้มูลค่าที่เหมาะสมที่ 4.52 บาทต่อหุ้น ด้วยสภาพตลาดซึ่งยังไม่คืนกในระยะสั้น เราจึงยังคงคำแนะนำ “ซื้อเมื่ออ่อนตัว”

งบกำไรขาดทุนไตรมาส 2/47ของ SPALI (ล้านบาท)

	2Q04	2Q03	YoY	1Q04	QoQ	1H04	1H03	% Chg
Sales	595	454	31.2%	349	70.8%	944	1,038	(9.1%)
COGS	311	282	10.4%	181	72.0%	492	672	(26.9%)
Gross profit	284	172	65.1%	168	69.6%	452	366	23.6%
SG& A	109	54	100.9%	85	27.4%	194	109	77.6%
Operating profit	176	118	48.7%	82	113.2%	258	257	0.6%
Interest expenses	3	15	(83.1%)	5	(48.9%)	8	36.1	(78.9%)
Non-operating income	32	5	605.1%	15	115.7%	47	10	367.6%
Pre-tax income	205	107	91.0%	92	122.5%	297	231	28.9%
Normalised profit	136	100	35.8%	55	146.4%	191	222	(13.9%)
Net profit	168	116	45.0%	141	19.7%	309	274	12.5%
EPS	0.14	0.18	(21.3%)	0.12	19.7%	0.26	0.23	12.5%
Gross margin (%)	47.8	37.9		48.1		47.9	35.2	
Operating margin (%)	29.5	26.0		23.7		27.4	24.7	

ที่มา: รายงานของบริษัท และ KELIVE estimates

ยอดขายในไตรมาส 2/47 เพิ่มขึ้นเป็น 595 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/47 เพิ่มขึ้น 35% เทียบกับปีก่อนและ 78% เทียบกับไตรมาสก่อนเป็น 572 ล้านบาทจากยอดขายที่แข็งแกร่งของโครงการศุภาลัยปาร์ค พลลโยธินซึ่งทำยอดขายได้ประมาณ 60 ล้านบาทต่อเดือน อัตราการขึ้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 47% จาก 46% ในไตรมาสก่อน ขณะที่รายได้จากการให้เช่าและบริการลดลง 12% เทียบกับปีก่อนและ 18% เทียบกับไตรมาสก่อนเป็น 24 ล้านบาท

เราคาดว่าศุภาลัยจะรับรู้รายได้ที่แข็งแกร่งในครึ่งปีหลังที่ 1.92 พันล้านบาทจากการเปิดโครงการทาวน์เฮาส์ใหม่มูลค่า 1.07 พันล้านบาทในครึ่งปีหลัง นอกจากนี้ศุภาลัยยังวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนเจริญกรุงมูลค่า 4.03 พันล้านบาทในไตรมาสสามอีกด้วย ซึ่งจะช่วยเพิ่มยอดขายล่วงหน้าในครึ่งปีหลัง

หนี้สินต่อทุนเพิ่มขึ้นเป็น 0.57 เท่าในขณะที่หนี้สินลดลงเหลือ 1.51 พันล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของศุภาลัยเพิ่มขึ้นเป็น 0.57 เท่าเนื่องจากการจ่ายปันผลจำนวน 590 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม หนี้สินสุทธิเพิ่มเป็น 1.08 พันล้านบาทจากการลดลงของเงินสดจาก 963 ล้านบาทไตรมาสก่อนเหลือ 428 ล้านบาท ด้วยโครงการเปิดใหม่ 3 โครงการมูลค่า 5.32 พันล้านบาทซึ่งจะเปิดตัวในครึ่งปีหลัง เราคาดว่าศุภาลัยจะกู้เงินมาขายงาน และจะทำให้ยอดหนี้สินเพิ่มขึ้นเป็น 2.39 พันล้านบาทและอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเพิ่มเป็น 0.71 เท่าในปลายปี

Financial ratios					
	Q2/03	Q3/03	Q4/03	Q1/04	Q2/04
Gearing	1.35	1.04	0.79	0.50	0.57
Interest coverage	7.7	13.6	72.8	16.3	68.1
Inventory days	1,097	1,146	600	729	746
Collection days	15	13	4	1	3
Payment days	16	18	20	41	30
Net debt (Btmn)	2,736	2,381	958	587	1,081
Working capital (Btmn)	4,491	4,573	3,467	3,687	3,917

SPALI earnings summary (Btmn)					
	2001	2002	2003	2004F	2005F
Sales (Btmn)	776	1,823	3,613	2,869	3,207
EBITDA (Btmn)	54	372	1,166	900	996
Normalised earnings (Btmn)	(197)	154	972	568	619
Earnings (Btmn)	737	949	1,222	653	619
EPS (Bt)	0.58	0.74	0.94	0.50	0.48
PER (x)	4.9	3.8	3.0	5.6	5.9
EV/EBITDA (x)	126.0	12.8	2.4	3.4	2.8
Free cash flow (Btmn)	25	926	1,710	(532)	623
CF/share (Bt)	0.17	0.19	0.81	0.54	0.51
BVPS (Bt)	0.7	1.4	1.9	2.4	2.6
P/BV (x)	4.3	2.0	1.5	1.2	1.1
DPS (Bt)	0.00	0.00	0.25	0.23	0.21
Dividend yield (%)	0.0%	0.0%	8.9%	8.0%	7.6%
Net debt/equity (x)	5.8	1.6	0.4	0.4	0.2
ROA (%)	0.8%	6.0%	20.1%	10.8%	10.6%
ROE (%)	(25.0%)	16.6%	47.3%	20.1%	18.2%

ที่มา: รายงานของบริษัท และ KELIVE estimates

สาขากรุงเทพฯ

สำนักงานใหญ่

สำนักงานใหญ่เออร์คิวี ทาวเวอร์ ชั้น 8-10
540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2658-6300
โทรสาร 0-2658-6301

สาขาพาหุรัด

125 อาคารดิโอลด์สยามพลาซ่า ชั้น 3 ถนน
พาหุรัด แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ 10200
โทร 0-2225-0242
โทรสาร 0-2225-0523

สาขาเอ็มโพเรียม

622 อาคารดิเอ็มโพเรียม ชั้น 14
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ 10110
โทร 0-2664-9800
โทรสาร 0-2664-9811

สาขายาวราช

215 อาคารแกรนด์ไชน่า ชั้น 4
ถนนยาวราช แขวงสัมพันธวงศ์
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100
โทร 0-2622-9412
โทรสาร 0-2622-9383

สาขาทาวนิันทาวน์

1201/114 ซอยลาดพร้าว 94 (ป้อมิตร)
ถนนศรีวิภา แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทร 0-2935-6111
โทรสาร 0-2935-6070

สาขานครราชสีมา 1

154/1 อาคารราชสีมาเซ็นเตอร์ ชั้น 3
ห้อง 3B ถนนมนัส อำเภอเมือง
จังหวัดนครราชสีมา 30000
โทร (044) 269-400
โทรสาร (044) 269-410

สาขาชลบุรี

57/1-2 ถนนพาสเตอร์
ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมืองชลบุรี
จังหวัดชลบุรี 20000
โทร (038) 792-479
โทรสาร (038) 792-493

สาขาสุมทระสงคราม

74/27-28 ซ.บางจะเกร็ง 4 ถนนพระราม 2 ต.
แม่กลอง อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม 75000
โทร. (034) 724-062 ถึง 67
โทรสาร (034)-724-068

สาขาภูเก็ต

22/39-40 อาคารราชนาวิกพลาซ่า
ถนนหลวงพ่อดำ วัลลภ ตำบลตลาดใหญ่
อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000
โทร (076) 355-730-6
โทรสาร (076) 355-737

สาขาโศก

159 อาคารเสริมมิตร ชั้น 25
ซอยสุขุมวิท 21 ถนนโศก แขวงคลองเตย
เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทร 0-2665-7000
โทรสาร 0-2665-7050

สาขาศรีนครินทร์

1145 หมู่ที่ 5 อาคารเอกไพลินทาวเวอร์ ชั้น 3
ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ
อำเภอเมืองสมุทรปราการ
จังหวัดสมุทรปราการ 10270
โทร 0-2758-7003
โทรสาร 0-2758-7248

สาขาฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ห้อง 118
ชั้น 1 F เลขที่ 161 ม.2 ถ.พหลโยธิน ต.ปะราชา
ธัญบุรี อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี 12130
โทร 0-2958-0591
โทรสาร 0-2958-0590

สาขานิยะ

52 อาคารธนียพลาซ่า 20 ถนนสีลม แขวงสุริ
ยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2231-2700
โทรสาร 0-2231-2349-50

สาขาต่างจังหวัด

สาขาเชียงใหม่ 1

244 อาคารสำนักงาน ชั้น 2-3
ถนนวิภา ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ 50100
โทร (053) 284-000
โทรสาร (053) 284-019

สาขานครราชสีมา 2

อาคารสำนักงานชั้น 7 เดอะมอลล์นครราชสีมา
1242/2 ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอ
เมือง จังหวัดนครราชสีมา 30000
โทร (044) 288-455
โทรสาร (044) 288-466

สาขาระยอง

180/1-2 อาคารสมาพันธ์ ชั้น 2
ถนนสุขุมวิท ตำบลเชิงเนิน
อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 20110
โทร (038) 862-022-9
โทรสาร (038) 862-043

สาขาหาดใหญ่ 1

1,3,5 ถนนจตุรทิศ 3
ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่
จังหวัดสงขลา 90110
โทร (074) 346-400
โทรสาร (074) 239-509

สาขาอัญประเทศ

44/4 อาคารราชพัสดุ ถนนบำรุงราษฎร์
ตำบลอัญประเทศ อำเภออัญประเทศ
จังหวัดสระแก้ว 27120
โทร (037) 226-347-8
โทรสาร (037) 226-346

สาขามหาสารคาม

56 อาคารยูดา ชั้น 3 ห้อง 3/1
ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2231-2700
โทรสาร 0-2231-2463, 231-2576

สาขางามวงศ์วาน

30/39-50 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์งามวงศ์
วาน ชั้น 14 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน
อำเภอเมืองนนทบุรี
จังหวัดนนทบุรี 11000
โทร 0-2550-0577
โทรสาร 0-2550-0566

สาขาท่าพระ

99 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ ท่าพระ ชั้น
14 ถนนรัชดาภิเษก-ท่าพระ แขวงมุกดาโล เขต
ธนบุรี กรุงเทพฯ 10600
โทร 0-2876-6500
โทรสาร 0-2876-6531

สาข่าปิ่นเกล้า

7/129 อาคารเซ็นทรัลปิ่นเกล้า ชั้น 3 ห้อง 302
ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
โทร 0-2884-9847
โทรสาร 0-2884-6920

สาขาเชียงใหม่ 2

201/3 ถนนมทิลล ตำบลหายยา
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
โทร (053) 284-138
โทรสาร (053) 284-138

สาขาสุรินทร์

137/5-6 ถนนศิริรัฐ ตำบลในเมือง
อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ 32000
โทร (044) 531-600-3
โทรสาร (044) 519-378

สาขาจันทบุรี

203 ชั้น 2 ธนาคารนครหลวงไทย
ถนนขวาง ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี
จังหวัดจันทบุรี 22000
โทร (039) 346-626-30
โทรสาร (039) 346-631

สาขาหาดใหญ่ 2

29 ชั้น 6 อาคารถิการ์เดินพลาซ่า
ถนนประชาธิปไตย ตำบลหาดใหญ่
อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร (074) 247-199
โทรสาร (074) 247-701

สาขายะลา

18 ถนนสองพี่น้อง ตำบลสะเดา
อำเภอเมือง จังหวัดยะลา 95000
โทร (073) 255-493-7
โทรสาร (073) 255-498

สาขาซีคอนสแควร์

904 อาคารซีคอนสแควร์ ชั้น G ห้อง 1008
ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต
ประเวศ กรุงเทพฯ 10260
โทร 0-2721-9949
โทรสาร 0-2721-8320

สาขาลาดพร้าว

1693 อาคารสำนักงานศูนย์การค้าเซ็น
ทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ชั้น 9 ห้อง 903, 905-
905/1 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดพร้าว เขต
จตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทร 0-2541-1411
โทรสาร 0-2541-1108

สาขาบางแค

275 หมู่ที่ 1 เดอะมอลล์บางแค ชั้น 8 ถนน
เพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค
กรุงเทพฯ 10160
โทร 0-2804-4235
โทรสาร 0-2804-4251

สาขาสาทรนคร

100/46 อาคารสาทรนคร ทาวเวอร์ ชั้น 24C
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2636-7550-6
โทรสาร 0-2636-7565

สาขาลำปาง

48/11-12 ถนนมนตรี ตำบลสุโขทัย อำเภอเมือง
ลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
โทร (054) 319-211
โทรสาร (054) 319-216

สาขาลอบราชธานี

187-189 ถนนอุปราชา ตำบลในเมือง อำเภอ
เมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000
โทร (045) 265-633
โทรสาร (045) 265-639

สาขาสุมทระสงคราม

930/13ก ชั้น 2 ถนนเอกชัย 1
ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร
จังหวัดสมุทรสาคร 74000
โทร (034) 811-377
โทรสาร (034) 811-383

สาขาสุราษฎร์ธานี

216/3 หมู่ที่ 4 ถนนชนเกษม
ตำบลมะขามเตี้ย อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000
โทร (077) 205-460
โทรสาร (077) 205-475

“เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่ บล. กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เห็นว่าน่าเชื่อถือหรือประกอบกับทัศนคติส่วนตัวของผู้จัดทำ ซึ่งมีได้หมายถึงความถูกต้องหรือสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด และเอกสารนี้ไม่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะชักชวนหรือขึ้นการซื้อขายหลักทรัพย์ใดโดยเฉพาะหรือเป็นการทั่วไปแต่อย่างใด นักลงทุนพึงใช้ข้อมูลในเอกสารนี้ประกอบกับข้อมูลและความเห็นอื่น ๆ และวิจารณ์ของบุคคลในการตัดสินใจการลงทุนให้เหมาะสมแก่กรณี ทั้งนี้ความเห็นที่แสดงอยู่ในเอกสารนี้เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้จัดทำ บล. กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานของบริษัทไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องกับความเห็นที่แสดงอยู่ในเอกสารนี้ด้วยแต่อย่างใด