

S

สิงห์ เอสเตท

วันศุกร์ที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2562

ราคาปัจจุบัน 3.32 บาท

PER 17.45 เท่า

P/BV 1.29 เท่า

ราคาเป้าหมาย (Consensus) 5.30 บาท



### Business Model

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งเป็น ธุรกิจพัฒนาเพื่ออยู่อาศัยทั้งคอนโดและแนวราบ (Residential) และในส่วนของ Recurring income ได้แก่ ธุรกิจอสังหาเพื่อการค้า(Commercial) ปัจจุบันได้มีการขายตึก Suntowers เข้ากอง SPRIME และบริษัท S ถือหุ้นในกองดังกล่าว 20% ขณะที่ธุรกิจโรงแรม (Hospitality) มีทั้งในและต่างประเทศ (มัลดีฟท์, มอริเชียส, ฟิลิปปินส์ และสหราชอาณาจักร)



### Highlight

- งวด 1Q62 มีกำไรสุทธิ 293.17 ล้านบาท เติบโต 13.07%yoy ผลักดัน จากรายได้จากการโอนฯ คอนโดฯ 2 แห่ง และการโอนที่ดินของโครงการ สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า
- แนวโน้มผลการดำเนินงานยังสามารถคาดการณ์ถึงการเติบโตต่อเนื่อง ทั้งจากโครงการอสังหา เพื่อขาย หลักๆ จากการโอนคอนโดฯ ต่อเนื่อง The ESSE Asoke ตั้งแต่ 4Q61 และโครงการใหม่ The ESSE at Singha complex เริ่มโอน 3Q62 ส่วนธุรกิจโรงแรมรับรู้รายได้เต็มปีจาก 6 โรงแรมแบรนด์ Outrigger และโครงการ Crossroads มัลดีฟท์ทยอยเปิดตั้งแต่ 3Q62 รวมไปถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปีในโครงการ Singha Complex ปัจจุบันมีอัตราปล่อยเช่า 69%
- โดยรวมน่าจะเห็นรายได้ปี 2562 เติบโตก้าวกระโดด (บริษัทคาด 2 หมื่นล้านบาท) และหนุนกำไรปกติปีนี้ขยายตัว ขณะที่ระยะยาวส่วนของ Recurring income จะลดความเสี่ยงของรายได้ธุรกิจอสังหา และช่วยเพิ่มความมั่นคงจากทั้ง 1) Spin off ธุรกิจโรงแรม (SHR) และนำเข้าระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ คาดช่วงปลายนี้ 2) แผนลงทุนอาคารสำนักงานใหม่ OASIS ใกล้ตึก Suntowers คาดก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้ในปี 2564 นอกจากนี้ ยังมีโอกาสเข้าคำนวณในดัชนี SET100 รอบ 2H62 สูง จึงเป็นโอกาสที่จะหาจังหวะเข้าลงทุน



### วิเคราะห์ทางเทคนิค

- ภาพรวมผ่านกรอบบนของ Symmetrical Triangle ขึ้นมาได้สำเร็จ จึงมีโอกาสปรับตัวขึ้นต่อ ทั้งนี้ หากผ่านแนวต้าน 3.32 บาท ได้เป็นจังหวะ Follow Buy ขึ้นทดสอบแนวต้านถัดไปที่ 3.50 และ 3.56 บาท ตามลำดับ

แนวรับ 3.56 บาท / แนวต้าน 3.22 บาท

เท็ดศักดิ์ ตรีธีระธรรม, นักวิเคราะห์ที่ปรึกษาพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 004132

therdsak@asiaplus.co.th

ชาญชัย พันทธานากิจ, นักวิเคราะห์ที่ปรึกษาทางเทคนิค, ปรึกษาพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

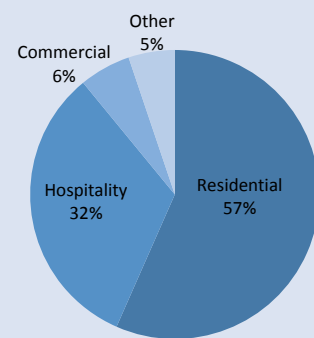
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์ : 064045

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์:

เจตจรัส แก้วเกื้อ

จรรยาธรณ์ จึงจิรานนท์

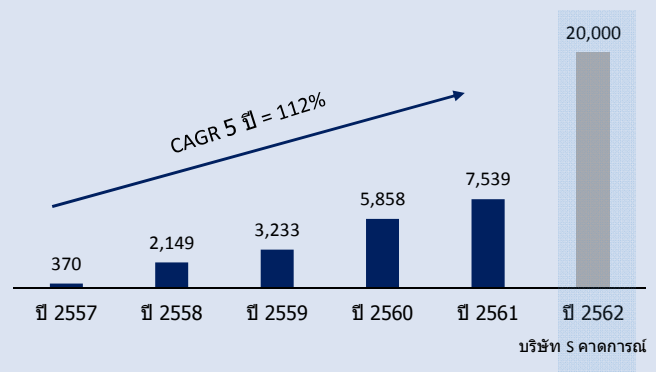
### โครงสร้างรายได้ งวด 1Q62 อยู่ที่ 3.0 พันล้านบาท



ที่มา : S

### ประมาณการรายได้ปี 2562 หนุนกำไรปีถัดไป

หน่วย : ล้านบาท



ที่มา : S

### Technical Chart



## ภาพรวม สิงห์ เอสเตท

Commercial		Residential		Hospitality			
<b>100% own</b>	<p>52,982 sq.m. ~ 92% Occupancy 3,201 sq.m. 94% Occupancy</p> <p><b>SUNTOWERS</b> 943 sq.m. 100% Occupancy</p>	<b>100% own</b>	<p>THB 4,923mil 419 units THB 4,347mil 319 units THB 5,381mil 26 units</p> <p><b>Rangnam area</b></p>	<b>100% own</b>	<p>1 Hotel 96 Keys 67% Occupancy 1 Hotel 201 Keys 89% Occupancy 6 Hotels 859 Keys 73% Occupancy</p> <p><b>CROSSROADS MALDIVES</b> 1 Hotel 198 Keys</p> <p><b>Saii</b> 1 Hotel 178 Keys</p>		
<b>20% own</b>	<p>62,843 sq.m. 92% Occupancy</p>	<b>52% own</b>	<p>16 projects THB 21,292mil 1,198 units</p>	<b>51% own (Joint Ventures)</b>	<p>THB 6,461mil 338 units THB 1,957mil 107 units</p>	<b>50% own (Joint Ventures)</b>	<p>2 Hotels 151 Keys 57% Occupancy 27 Hotels 2,964 Keys</p>
As of Mar 19 <b>3 Buildings</b> 125,472 sq.m.		<b>21 Projects</b> THB 44,361mil		<b>37 Hotels</b> 4,271 Keys			
Including future projects <b>4 Buildings</b> 178,980 sq.m.		<b>22 Projects</b> THB 44,361+ mil		<b>39 Hotels</b> 4,647 Keys			

ที่มา : S

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2558				2559				2560				2561			
	สิ้นสุด 31 ธ.ค.															
รายได้จากการขายและบริการ	2,149.39	3,233.24	5,857.93	7,539.48	2,149.39	3,233.24	5,857.93	7,539.48	2,149.39	3,233.24	5,857.93	7,539.48	2,149.39	3,233.24	5,857.93	
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	1,406.41	1,893.98	3,423.94	4,290.83	1,406.41	1,893.98	3,423.94	4,290.83	1,406.41	1,893.98	3,423.94	4,290.83	1,406.41	1,893.98	3,423.94	
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>742.99</b>	<b>1,339.26</b>	<b>2,433.99</b>	<b>3,248.65</b>	<b>742.99</b>	<b>1,339.26</b>	<b>2,433.99</b>	<b>3,248.65</b>	<b>742.99</b>	<b>1,339.26</b>	<b>2,433.99</b>	<b>3,248.65</b>	<b>742.99</b>	<b>1,339.26</b>	<b>2,433.99</b>	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	923.50	1,145.77	1,568.60	2,579.83	923.50	1,145.77	1,568.60	2,579.83	923.50	1,145.77	1,568.60	2,579.83	923.50	1,145.77	1,568.60	
ดอกเบี้ยจ่าย	202.89	310.82	369.22	661.61	202.89	310.82	369.22	661.61	202.89	310.82	369.22	661.61	202.89	310.82	369.22	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายได้อื่น	166.79	424.39	329.59	1,396.46	166.79	424.39	329.59	1,396.46	166.79	424.39	329.59	1,396.46	166.79	424.39	329.59	
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	(55.04)	530.03	1,228.08	2,016.38	(55.04)	530.03	1,228.08	2,016.38	(55.04)	530.03	1,228.08	2,016.38	(55.04)	530.03	1,228.08	
ภาษีเงินได้	(9.95)	54.12	227.83	(81.18)	(9.95)	54.12	227.83	(81.18)	(9.95)	54.12	227.83	(81.18)	(9.95)	54.12	227.83	
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายการพิเศษอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(247.97)	165.09	631.03	1,435.96	(247.97)	165.09	631.03	1,435.96	(247.97)	165.09	631.03	1,435.96	(247.97)	165.09	631.03	
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(260.84)	170.23	571.88	1,286.71	(260.84)	170.23	571.88	1,286.71	(260.84)	170.23	571.88	1,286.71	(260.84)	170.23	571.88	
<b>EPS</b>	<b>(0.04)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.08</b>	<b>0.19</b>	<b>(0.04)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.08</b>	<b>0.19</b>	<b>(0.04)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.08</b>	<b>0.19</b>	<b>(0.04)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.08</b>	
การเติบโตของยอดขายและบริการ	-	0.50	0.81	0.29	-	0.50	0.81	0.29	-	0.50	0.81	0.29	-	0.50	0.81	
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน	-	(1.65)	2.36	1.25	-	(1.65)	2.36	1.25	-	(1.65)	2.36	1.25	-	(1.65)	2.36	
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	0.35	0.41	0.42	0.43	0.35	0.41	0.42	0.43	0.35	0.41	0.42	0.43	0.35	0.41	0.42	
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	(0.12)	0.05	0.11	0.19	(0.12)	0.05	0.11	0.19	(0.12)	0.05	0.11	0.19	(0.12)	0.05	0.11	
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)	2Q61				3Q61				4Q61				1Q62			
รายได้จากการขายและบริการ	954.07	1,814.58	3,647.55	2,999.67	954.07	1,814.58	3,647.55	2,999.67	954.07	1,814.58	3,647.55	2,999.67	954.07	1,814.58	3,647.55	
ต้นทุนขายสินค้าและบริการ	634.84	1,218.40	1,841.49	1,697.03	634.84	1,218.40	1,841.49	1,697.03	634.84	1,218.40	1,841.49	1,697.03	634.84	1,218.40	1,841.49	
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>319.23</b>	<b>596.18</b>	<b>1,806.06</b>	<b>1,302.63</b>	<b>319.23</b>	<b>596.18</b>	<b>1,806.06</b>	<b>1,302.63</b>	<b>319.23</b>	<b>596.18</b>	<b>1,806.06</b>	<b>1,302.63</b>	<b>319.23</b>	<b>596.18</b>	<b>1,806.06</b>	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	410.30	584.90	1,160.19	742.58	410.30	584.90	1,160.19	742.58	410.30	584.90	1,160.19	742.58	410.30	584.90	1,160.19	
ดอกเบี้ยจ่าย	115.52	171.84	237.95	206.99	115.52	171.84	237.95	206.99	115.52	171.84	237.95	206.99	115.52	171.84	237.95	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายได้อื่น	881.97	531.28	(364.74)	155.72	881.97	531.28	(364.74)	155.72	881.97	531.28	(364.74)	155.72	881.97	531.28	(364.74)	
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	409.13	577.14	603.89	630.38	409.13	577.14	603.89	630.38	409.13	577.14	603.89	630.38	409.13	577.14	603.89	
ภาษีเงินได้	(138.39)	48.45	(21.88)	130.22	(138.39)	48.45	(21.88)	130.22	(138.39)	48.45	(21.88)	130.22	(138.39)	48.45	(21.88)	
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
รายการพิเศษอื่นๆ (Net Tax)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	432.00	356.86	387.82	293.17	432.00	356.86	387.82	293.17	432.00	356.86	387.82	293.17	432.00	356.86	387.82	
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	411.87	317.78	305.38	268.98	411.87	317.78	305.38	268.98	411.87	317.78	305.38	268.98	411.87	317.78	305.38	
<b>EPS</b>	<b>0.06</b>	<b>0.05</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.06</b>	<b>0.05</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.06</b>	<b>0.05</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.06</b>	<b>0.05</b>	<b>0.04</b>	
การเติบโตของยอดขาย (QoQ)	-	0.90	1.01	(0.18)	-	0.90	1.01	(0.18)	-	0.90	1.01	(0.18)	-	0.90	1.01	
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	0.33	0.33	0.50	0.43	0.33	0.33	0.50	0.43	0.33	0.33	0.50	0.43	0.33	0.33	0.50	
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	0.45	0.20	0.11	0.10	0.45	0.20	0.11	0.10	0.45	0.20	0.11	0.10	0.45	0.20	0.11	
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>	<b>2558</b>	<b>2559</b>	<b>2560</b>	<b>2561</b>	<b>2558</b>	<b>2559</b>	<b>2560</b>	<b>2561</b>	<b>2558</b>	<b>2559</b>	<b>2560</b>	<b>2561</b>	<b>2558</b>	<b>2559</b>	<b>2560</b>	<b>2561</b>
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	509.39	983.12	6,760.52	3,544.79	509.39	983.12	6,760.52	3,544.79	509.39	983.12	6,760.52	3,544.79	509.39	983.12	6,760.52	3,544.79
ลูกหนี้การค้า	370.59	485.91	311.57	816.45	370.59	485.91	311.57	816.45	370.59	485.91	311.57	816.45	370.59	485.91	311.57	816.45
สินค้าคงเหลือ	8,335.54	10,884.61	9,662.17	14,452.01	8,335.54	10,884.61	9,662.17	14,452.01	8,335.54	10,884.61	9,662.17	14,452.01	8,335.54	10,884.61	9,662.17	14,452.01
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	189.11	466.16	1,129.54	1,487.59	189.11	466.16	1,129.54	1,487.59	189.11	466.16	1,129.54	1,487.59	189.11	466.16	1,129.54	1,487.59
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	3,552.29	3,520.03	3,854.32	18,986.10	3,552.29	3,520.03	3,854.32	18,986.10	3,552.29	3,520.03	3,854.32	18,986.10	3,552.29	3,520.03	3,854.32	18,986.10
สินทรัพย์รวม	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>
เจ้าหนี้การค้า	526.35	1,112.07	4,261.58	5,308.02	526.35	1,112.07	4,261.58	5,308.02	526.35	1,112.07	4,261.58	5,308.02	526.35	1,112.07	4,261.58	5,308.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	176.08	224.95	355.80	1,058.55	176.08	224.95	355.80	1,058.55	176.08	224.95	355.80	1,058.55	176.08	224.95	355.80	1,058.55
หนี้สินรวม	13,377.49	15,096.00	21,814.90	38,836.87	13,377.49	15,096.00	21,814.90	38,836.87	13,377.49	15,096.00	21,814.90	38,836.87	13,377.49	15,096.00	21,814.90	38,836.87
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ทุนที่ชำระแล้ว	5,715.34	6,453.72	6,853.72	6,853.72	5,715.34	6,453.72	6,853.72	6,853.72	5,715.34	6,453.72	6,853.72	6,853.72	5,715.34	6,453.72	6,853.72	6,853.72
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,938.52	5,892.05	7,116.80	7,116.80	2,938.52	5,892.05	7,116.80	7,116.80	2,938.52	5,892.05	7,116.80	7,116.80	2,938.52	5,892.05	7,116.80	7,116.80
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,615.33	1,785.56	2,379.42	3,652.72	1,615.33	1,785.56	2,379.42	3,652.72	1,615.33	1,785.56	2,379.42	3,652.72	1,615.33	1,785.56	2,379.42	3,652.72
ส่วนของผู้ถือหุ้น	<b>11,930.14</b>	<b>15,496.20</b>	<b>19,095.52</b>	<b>20,093.10</b>	<b>11,930.14</b>	<b>15,496.20</b>	<b>19,095.52</b>	<b>20,093.10</b>	<b>11,930.14</b>	<b>15,496.20</b>	<b>19,095.52</b>	<b>20,093.10</b>	<b>11,930.14</b>	<b>15,496.20</b>	<b>19,095.52</b>	<b>20,093.10</b>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>	<b>25,307.63</b>	<b>30,592.20</b>	<b>40,910.42</b>	<b>58,930.17</b>

ที่มา : SET