

SC

Neutral

Presale 2Q68 ได้แรงหนุนจากแนวราบ

Flash Points

- Presale 2Q68 คาด 5.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.4% yoy และ 46% qoq หนุนจากเปิด 5 แนวราบใหม่ มูลค่า 7.5 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 20%) และจัดงาน SC Day พารากอน สร้างยอดขาย 1.2 พันล้านบาท เฟลิกดินยอดขายแนวราบ 5.27 พันล้านบาท (+31% yoy, +118% qoq) โดยรวม 3.3 พันล้านบาท มาจากบ้านราคาเกิน 20 ล้านบาท ขณะที่ คอนโดฯ มียอดขาย 400 ล้านบาท (-74% yoy, -71% qoq) เนื่องจากไม่มีเปิดโครงการใหม่ และมีออดยกลีก SCOPE ทองหล่อ 3 ยูนิต รวม 600 ล้านบาท (โดย 2 ราย เปลี่ยนไปจองซื้อบ้านเดี่ยวแทน)

Impact Insight

- Presale 1H68 รวม 9.6 พันล้านบาท (-17% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 37% ของเป้าหมายทั้งปี และ 43% ของฝ่ายวิจัย ภายใต้เปิด 7 โครงการ มูลค่า 1.2 หมื่นล้านบาท สำหรับ 2H68 เตรียมเปิด 8 โครงการ รวม 1.7 หมื่นล้านบาท เป็นคอนโดฯ 2 โครงการ มูลค่า 9 พันล้านบาท คาดช่วยเฟลิกดินยอดขาย 2H68 สูงมากขึ้น
- จากยอดขายแนวราบใหม่ 2Q68 บวกกับการมี Backlog แนวราบสิ้น 1Q68 รอลงมอบ 5.8 พันล้านบาท และโอนฯ SCOPE ทองหล่อ 3 ยูนิต รวม 500 ล้านบาท คาดสนับสนุนต่อยอดโอนฯ 2Q68 พร้อมหนุนกำไรปกติฟื้นตัวสูง QoQ และมีลุ้นเติบโต YoY (แต่ในเชิงกำไรสุทธิคาดลดลง YoY เพราะไม่มีกำไรพิเศษ 170 ล้านบาทเหมือนงวดปีก่อน)

Execution

- ราคาหุ้นปรับลง 36% ตั้งแต่แผ่นดินไหว และ 38% YTD จน PER ช้อย่าย 5 เท่า และ Div Yield เกือบ 8% กอปรกับเห็นสัญญาณที่ดีขึ้นของ Presale และการฟื้นตัวของกำไรปกติ 2Q68 จึงปรับเพิ่มเป็น NEUTRAL มูลค่าพื้นฐานที่ 2.20 บาท (ลด PER เป็น 7 เท่า สะท้อนความระมัดระวังมากขึ้น ท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและการเมือง)



ที่มา : SC

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 1.31 บาท

แนวต้าน : 1.93/2.10 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)

1.60

Upside (%)

37.5

ราคาเป้าหมาย (บาท)

2.20

Dividend yield (%)

7.8

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	0.31	0.35	-11%
2569F	0.39	0.43	-9%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Sector Peers

(ราคา)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
บริษัท	(M USD)	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	20,920.23	4.40	4.15	0.45	0.42	8.2%	8.7%
SANSIRI PUB CO	22,793.57	5.18	4.76	0.45	0.43	9.5%	10.8%
LAND & HOUSES PC	43,496.96	10.17	9.33	0.82	0.80	7.5%	7.7%
SUPALAI PUB CO	28,673.56	5.66	5.34	0.52	0.49	8.1%	8.7%
SC ASSET CORP PC	6,843.62	4.53	3.70	0.27	0.26	8.8%	10.9%
ORIGIN PROPERTY	4,270.17	4.79	3.95	0.21	0.20	5.1%	6.4%
QUALITY HOUSES	14,464.28	6.68	6.22	0.48	0.46	8.0%	8.8%
LPN DEVELOPMENT	2,409.74	13.68	13.90	0.21	0.21	4.2%	4.5%
PRUKSA HOLDING P	9,935.81	13.84	11.52	0.23	0.23	5.4%	7.5%
ASSETWISE PCL	5,893.33	7.04	3.79	0.71	0.63	6.3%	10.5%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,482	1,706	1,311	1,650	1,805
Norm Profit (ลบ)	2,502	1,283	1,311	1,650	1,805
Norm EPS (บาท)	0.59	0.30	0.31	0.39	0.43
Norm PER (เท่า)	2.7	5.3	5.1	4.1	3.7
DPS (บาท)	0.24	0.16	0.12	0.16	0.17
Dividend Yield (%)	15.0	10.0	7.8	9.8	10.7
BV (บาท)	5.4	5.6	5.8	6.0	6.3
PBV (เท่า)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
EV/EBITDA (เท่า)	5.44	18.4	20.2	17.8	17.6

ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AA

ดีเลิศ

Yes

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง ในร้อยละ 25 ภายในปี 2573 และเป้าหมายระยะยาวที่จะปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ เช่น ติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet เพื่อป้องกันสิ่งก่อสร้าง และฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย, จัดให้มีการเก็บกวาดเศษหินและดินให้เรียบร้อย ฯลฯ

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกายใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคม และชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ การ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

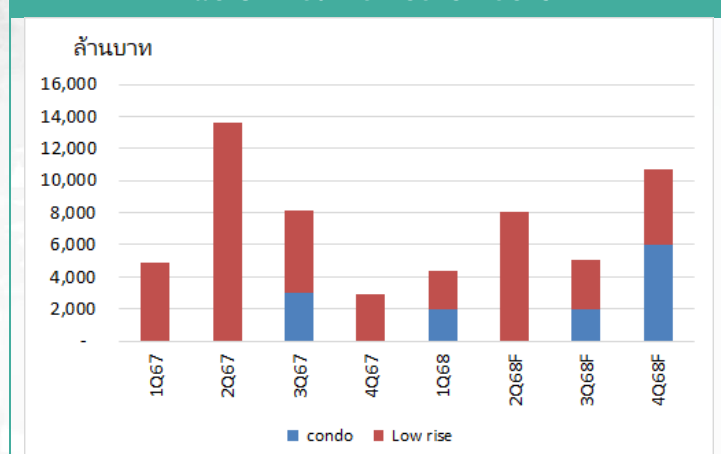
ESG Comment: เนื่องจากธุรกิจ SC มีความเกี่ยวเนื่องกับงานก่อสร้าง จึงมีความเกี่ยวข้องกับความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินงานด้าน ESG ที่อยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมชาติ นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น ยังหนุนต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	% YoY	% QoQ	2567	2566	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	4,922	5,213	5,533	8,818	4,010	4,640	5,804	5,849	2,671	-33.4%	-54.3%	20,302	24,487	-17.1%
รายได้จากการขาย	4,673	4,948	5,235	8,513	3,704	4,313	5,461	5,477	2,230	-39.8%	-59.3%	18,955	23,370	-18.9%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	250	265	298	305	306	327	343	372	441	44.3%	18.6%	1,347	1,118	20.5%
ต้นทุนขายรวม	3,265	3,510	3,719	6,107	2,747	3,220	4,081	4,407	1,706	-37.9%	-61.3%	14,455	16,601	-12.9%
กำไรขั้นต้น	1,657	1,704	1,814	2,712	1,263	1,420	1,722	1,442	964	-23.7%	-33.1%	5,847	7,887	-25.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	921	1,009	1,103	1,424	948	992	1,053	1,109	701	-26.1%	-36.8%	4,102	4,456	-7.9%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	29	19	3	3	26	77	(9)	77	(38)	nm	nm	172	54	216.3%
กำไรสุทธิ	535	593	503	851	183	531	506	486	112	-38.5%	-76.9%	1,706	2,482	-31.3%
Norm Profit	535	497	503	968	183	361	506	234	112	-38.5%	-52.0%	1,283	2,502	-48.7%
Norm EPS	0.13	0.12	0.12	0.23	0.04	0.08	0.12	0.05	0.03	-38.5%	-52.0%	0.30	0.59	-48.8%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%	30.6%	29.7%	24.7%	36.1%			28.8%	32.2%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	32.2%	31.3%	31.2%	29.6%	29.0%	28.2%	27.7%	22.2%	31.3%			26.5%	30.8%	
SG&A/Sales	18.7%	19.4%	19.9%	16.1%	23.6%	21.4%	18.2%	19.0%	26.2%			20.2%	18.2%	
Norm Profit Margin (%)	10.9%	9.5%	9.1%	11.0%	4.6%	7.8%	8.7%	4.0%	4.2%			6.3%	10.2%	

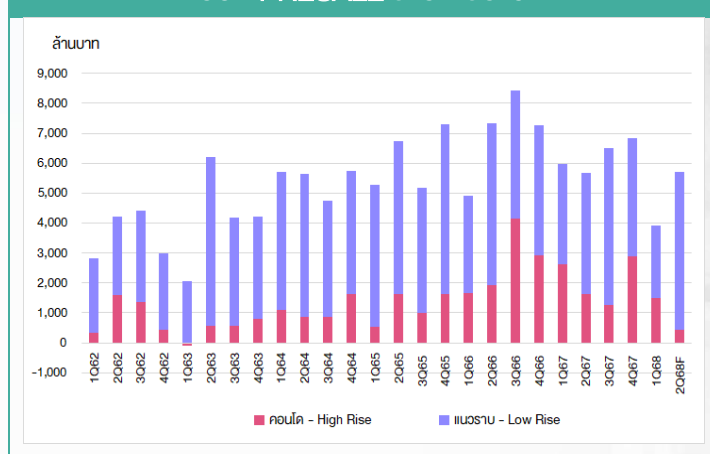
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



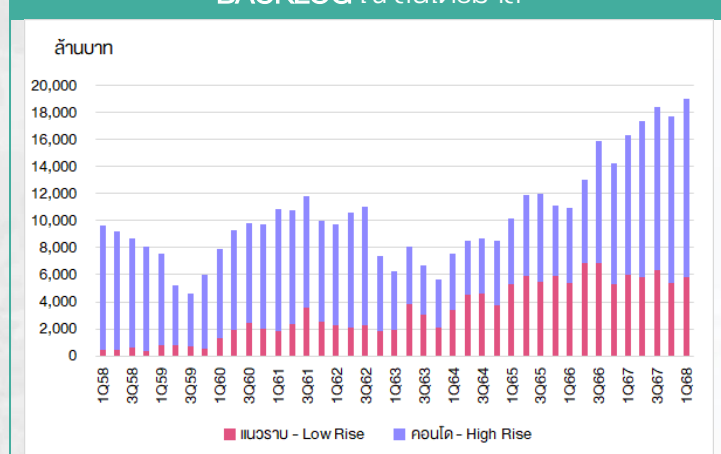
ที่มา : SC และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา : SC และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

BACKLOG ณ สิ้นไตรมาส



ที่มา : SC และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- 1.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- 2.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	20,302	17,108	20,483	21,438					
ต้นทุนขาย	14,455	11,669	13,946	14,594	กำไรสุทธิ	1,706	1,311	1,650	1,805
กำไรขั้นต้น	5,847	5,440	6,537	6,843	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	614	741	847	910
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,102	3,422	4,097	4,288	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	127	127	127	127
ดอกเบี้ยจ่าย	379	382	403	426	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(244)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	172	(70)	(50)	50	ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(172)	-	-	-
รายได้อื่น	99	104	107	110	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(1,705)	(5,503)	(4,272)	(4,820)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,636	1,670	2,094	2,290	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	325	(3,325)	(1,648)	(1,978)
ภาษีเงินได้	331	334	419	458					
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(22)	(25)	(26)	(27)	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(272)	-	-	-
รายการพิเศษอื่น ๆ	422	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	203	-	-	-
กำไรสุทธิ	1,706	1,311	1,650	1,805	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(429)	(545)	(573)	(601)
EPS	0.40	0.31	0.39	0.43	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(499)	(545)	(573)	(601)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,283	1,311	1,650	1,805					
Norm EPS	0.30	0.31	0.39	0.43	เพิ่ม/ลด เงินกู้	347	4,143	2,832	3,364
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	11	-	-	-
การเติบโตของยอดขาย	-17.1%	-15.7%	19.7%	4.7%	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่น ๆ	-	-	-	-
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-48.7%	2.2%	25.8%	9.4%	ลด จ่ายปันผล	(898)	(609)	(603)	(704)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	28.8%	31.8%	31.9%	31.9%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(539)	3,533	2,229	2,660
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	6.3%	7.7%	8.1%	8.4%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(712)	(337)	8	80
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	4,640	5,804	5,849	2,671	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,323	986	994	1,075
ต้นทุนขาย	3,220	4,081	4,407	1,706	ลูกหนี้การค้า	490	258	309	323
กำไรขั้นต้น	1,420	1,722	1,442	964	สินค้าคงคลัง	48,687	52,096	55,742	59,644
ค่าใช้จ่ายในการขาย	992	1,053	1,109	701	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,439	2,439	2,439	2,439
ดอกเบี้ยจ่าย	90	102	91	103	เงินลงทุนระยะยาว	1,677	1,677	1,677	1,677
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	77	(9)	77	(38)	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	10,908	11,453	12,026	12,627
รายได้อื่น	22	28	34	22	สินทรัพย์รวม	67,258	70,643	74,921	79,519
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	437	587	354	144	เจ้าหนี้การค้า	3,403	1,918	2,292	2,399
ภาษีเงินได้	82	76	105	35	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกกำหนดใน 1 ปี	15,140	17,312	20,347	14,446
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	6	(5)	(15)	3	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,874	3,874	3,874	3,874
รายการพิเศษอื่น ๆ	170	-	252	-	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	18,800	20,772	20,568	29,832
กำไรสุทธิ	531	506	486	112	หนี้สินรวม	43,164	45,821	49,027	52,498
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	361	506	234	112	ทุนที่ชำระแล้ว	4,277	4,277	4,277	4,277
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	515	515	515	515
					กำไรสะสม	19,094	19,795	20,842	21,943
ยอดขาย (QoQ)	15.7%	25.1%	0.8%	-54.3%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	24,048	24,750	25,796	26,897
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	30.6%	29.7%	24.7%	36.1%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	47	72	97	124
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	97.7%	40.1%	-53.7%	-52.0%	หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	67,258	70,643	74,921	79,519
อัตราส่วนทางการเงิน					สมมติฐานในการประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.36	2.41	2.24	3.06	Presale ระหว่างงวด	24,971	22,415	23,234	24,235
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.19	0.16	0.14	0.19	การบันทึกรายได้จากการขาย	18,955	15,620	18,920	19,797
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงคลัง (เท่า)	0.30	0.23	0.26	0.25	รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น	1,347	1,488	1,563	1,641
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	6.00	4.39	6.62	6.22	Gross Margin เฉลี่ย (%)	28.8%	31.8%	31.9%	31.9%
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.79	1.85	1.90	1.95	Gross Margin ขาย (%)	26.5%	29.0%	29.5%	29.5%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.50	1.55	1.61	Norm Profit Margin (%)	6.3%	7.7%	8.1%	8.4%
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	2.6%	1.9%	2.3%	2.3%	SG&A/Sale (%)	20.2%	20.0%	20.0%	20.0%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	7.2%	5.4%	6.5%	6.9%	Effective Tax Rate (%)	20.2%	20.0%	20.0%	20.0%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส