

SC

บมจ. เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น

Current	Previous	Close	2017 TP	Exp Return	THAI CAC	CG 2016
HOLD	HOLD	3.78	4.00	5.8%	Declared	5

Consolidated earnings

BT (mn)	2015	2016	2017E	2018E
Normalized earnings	1,821	1,937	1,742	2,107
Net profit	1,895	1,968	1,778	2,143
EPS (Bt)- Normalized	0.44	0.46	0.42	0.50
EPS (Bt)	0.45	0.47	0.43	0.51
% growth Y-Y	8.1	3.8	-9.7	20.5
Dividend (Bt)	0.18	0.19	0.17	0.21
BV/share (Bt)	3.16	3.46	3.69	4.03
EV/EBITDA (x)	12.1	12.6	13.9	12.1
PER (x)	8.3	8.0	8.9	7.4
PER (x) - Normalized	8.7	8.2	9.1	7.5
PBV (x)	1.2	1.1	1.0	0.9
Dividend yield (%)	4.8	5.0	4.5	5.4
YE no. of shares (million)	4,179	4,179	4,179	4,179
No. of share - full dilution	4,179	4,179	4,179	4,179
Par (Bt)	1.00	1.00	1.00	1.00

Source: Company data, FSS estimates

กำไรสุทธิ 4Q16 ต่ำกว่าคาดเล็กน้อย แนะนำ ถือ เพื่อรับปันผล

กำไรสุทธิ 4Q16 ต่ำกว่าคาด

SC รายงานกำไรสุทธิ 4Q16 น้อยกว่าคาดที่ 263 ลบ. (-23.9% Q-Q, -68% Y-Y) เป็นไตรมาสที่ต่ำที่สุดของปี จากรายได้ที่ต่ำกว่าคาดหลังมาตรการภาครัฐดึงยอดโอนให้กระจุกตัวในช่วง 4Q15 - 2Q16 และอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาที่ต่ำสุดในรอบปีที่ 31.9% และจุดให้กำไรขั้นต้นรวมลดลงมาที่ 34% (-1.8% Q-Q) ทั้งนี้เราเชื่อว่าสาเหตุหลักเกิดจากการที่ Product mix ของยอดโอนมีแนวราบในสัดส่วนสูง ขณะที่ SG&A to revenue อยู่ที่ 24.3% ตามปัจจัยฤดูกาลของค่าใช้จ่ายที่มีจะสูงสุดในไตรมาสสุดท้าย ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2016 บริษัทมีกำไรสุทธิ 2.0 พันลบ. (+3.8% Y-Y)

ยอดขายเดือน ม.ค. เติบโต 25% Y-Y

เราคาดว่ายอดขายเดือน ม.ค. ของบริษัทจะอยู่ที่ราว 500 ลบ. แม้จะไม่มากที่ 3.3% ของเป้าหมายที่ตั้งไว้ (1.6 หมื่นลบ.) แต่ถ้ามองเป็นการเติบโตรายปีถือว่าทำได้ดีที่ +25% Y-Y เพราะปีนี้ไม่มีมาตรการภาครัฐช่วยหนุนยอดขายเหมือนปีที่ผ่านมา และบริษัทยังไม่เปิดโครงการใหม่เลยในเดือน ม.ค. ทั้งนี้เราคาดว่ายอดขายจะเริ่มเร่งตัวขึ้นตั้งแต่ ก.พ. เป็นต้นไป หลังเปิดตัวแนวราบ 2 โครงการ คือ Headquarters และ The Gentry มูลค่ารวม 2.2 พันลบ. ตามด้วยคอนโดอีก 2 โครงการ คือ 28 Chidlom และ Chambers Cher มูลค่ารวม 8.8 พันลบ. และน่าจะเห็นทิศทางของยอดขายกระจุกตัวในช่วง 1H17 มากกว่า (เนื่องจากครึ่งปีหลังจะมีแค่การเปิดตัวสินค้าแนวราบเท่านั้น)

กำไรปีให้คาดหดตัวก่อนฟื้นแรงในปี 2018

คาดว่าแนวโน้มรายได้และกำไรของปีนี้จะค่อนข้างกระจายตัว เพราะมีคอนโดขนาดเล็กถึงกำหนดโอนเพียง 2 โครงการ คือ Chambers Chaan ใน 2Q17 และ Chambers Cher ใน 4Q17 และการโอนต่อเนื่องของ Centric Huai Khwang ซึ่งเหลือไม่มากแล้ว ที่เหลือจะเป็นการขายและโอนของแนวราบที่โตตามอุปสงค์ที่แท้จริง จึงคงคาดการณ์กำไรปี 2017 ไว้ตามเดิมที่ 1.8 พันลบ. (-9.7% Y-Y) ก่อนฟื้นตัวแรงในปี 2018 ที่ 2.1 พันลบ. (+20.5% Y-Y) จากการรับรู้ Backlog คอนโด High-end ทั้งสิ้น 2 โครงการ คือ Saladaeng One และ Beatniq มูลค่ารวม 8.7 พันลบ.

แนะนำ “ถือ” เพื่อรับเงินปันผล อัปเดตของราคาหุ้นยังไม่จูงใจ

ยังคงราคาเป้าหมายของ SC ไว้ที่ 4.00 บาท (อิง Target P/E ที่ 9.5 เท่า) ราคาหุ้นปัจจุบันมีอัตรากำไรเพียง 5.8% เท่านั้น จึงแนะนำเพียง “ถือ” เพื่อรับเงินปันผลรอบปี 2016 ที่ 0.19 บาท คิดเป็น Dividend yield ที่ 5% และขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 28 เม.ย. 2017

ความเสี่ยง – ภาพรวมเศรษฐกิจที่อ่อนแอกว่าคาดอาจส่งผลให้ 1) ยอดขายต่ำกว่าเป้า 2) ยอดขายถูกยกเลิกและการปฏิเสธสินเชื่อที่สูงกว่าคาด อาจส่งผลกระทบต่อยอดโอนกรรมสิทธิ์ และ 3) งานก่อสร้างที่ล่าช้ากว่าคาดอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อรายได้

Analyst: Jitra Amornthum

Register No.: 014530

Assistant Analyst: Nattawat Kittisommanakun

Tel.: +662 646 9966

email: jitra.a@fnsyrus.com

www.fnsyrus.com

4Q16 Earnings Results						Comment
(Bt mn)	4Q16	3Q16	%Q-Q	4Q15	%Y-Y	
Revenues	2,970	2,999	-0.9%	5,020	-40.8%	- รายได้รวมน้อยกว่าคาดจากยอดโอนของอสังหาที่น้อยกว่าคาด - อัตรากำไรขั้นต้นอ่อนตัวลงมากจาก Product mix ที่มีสินค้าแนวราบเป็นส่วนใหญ่ - ค่าใช้จ่ายสูงตามฤดูกาล (ส่วนมากพีคในไตรมาส 4) เมื่อรวมกับการอ่อนตัวของรายได้ทำให้ SG&A to revenue สูงถึง 24.3%
Cost	1,962	1,927	1.8%	3,205	-38.8%	
Gross profit	1,009	1,072	-5.9%	1,815	-44.4%	
SG&A	721	632	14.1%	850	-15.2%	
Interest expense	7	17	-55.1%	41	-81.7%	
Net profit	263	346	-23.9%	827	-68.2%	
Normalized earnings	255	346	-26.1%	808	-68.4%	
EPS (Bt)	0.06	0.08	-23.9%	0.20	-68.2%	
Normalized EPS (Bt)	0.06	0.08	-26.1%	0.19	-68.4%	
Gross margin (%)	34.0%	35.7%	-1.8%	36.1%	-2.2%	
SG&A as % of revenues	24.3%	21.1%	3.2%	16.9%	7.3%	
Net margin (%)	8.9%	11.5%	-2.7%	16.5%	-7.6%	

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่ 999/9 อาคารดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18 , 25 ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร	สำนักงานไทยซัมมิท ทาวเวอร์ (สายงานสนับสนุน) 1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 5, 31 ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา อัลมาลิงค์ 25 อาคารอัลมาลิงค์ ชั้น 9,14,15 ซ.ชิดลม ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา อัมรินทร์ ทาวเวอร์ 496/502 อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา เซ็นทรัลปิ่นเกล้า 1 7/129-221 อาคารเซ็นทรัล ทาวเวอร์ ปิ่นเกล้า ชั้นที่ 14 ห้อง 1404 ถ.บรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์ เขต บางกอกน้อย จ.กรุงเทพมหานคร
สาขา บางกระบือ 3105 อาคารเอ็นมาร์ค ชั้น 3 ห้องเลขที่ A3R02 ถ.ลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา บางนา 1093 อาคารเซ็นทรัลซิตี้ทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1093/105 หมู่ 12 ถ.บางนา-ตราด(กม.3) แขวงบางนา เขตบางนา จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา ลินธ 1 130-132 อาคารลินธ ทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา เคียนหวน (ลินธ 2) 140/1 อาคารเคียนหวน 2 ชั้น 18 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา ลินธ 3 130-132 อาคารลินธ ทาวเวอร์ 3 ชั้น 19 ถ.วิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร
สาขา ลาดพร้าว 555 อาคารสา ทาวเวอร์ 2 ยูนิค 1106 ชั้น 11 ถ.พหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา ประชาชื่น 105/1 อาคารบี ชั้น 4 ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา รังสิต 1/832 พหลโยธิน 60 ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	สาขา ไทยซัมมิท 1768 อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 2 ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร	สาขา รัตนธิเบศร์ 68/127 หมู่ 8 ถ.รัตนธิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี
สาขา ศรีราชา 135/99 (ตึกคอม ชั้น G) ถนนสุขุมวิท ต.ศรีราชา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	สาขา ขอนแก่น 1 311/16 ถ.กลางเมือง ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น	สาขา ขอนแก่น 3 311/1 ถ.กลางเมือง (หิรัญมิ่ง) ต. ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น	สาขา อุดรธานี 104/6 ชั้น 2 อาคาร ธนาคารไอซีบีซี(ไทย)จำกัด(มหาชน) ถ.อุดรชัย ๓. หมากรัง อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี	สาขา เชียงใหม่ 1 308 หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์ ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
สาขา เชียงใหม่ 2 310 หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์ ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน อ.เมือง จ.เชียงใหม่	สาขา เชียงใหม่ 3 อาคารมะลิเพลส 32/4 หมู่ที่ 2 ชั้น 1 ห้อง B1-1, B1-2 ต.แม่เหิยะ อ.เมืองเชียงใหม่ เชียงใหม่	สาขา เชียงราย 353/15 หมู่ 4 ต.ริมกก อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย	สาขา แม่สาย 119 หมู่ 10 ต.แม่สาย อ.แม่สาย จ.เชียงราย	สาขา นครราชสีมา 1242/2 ห้อง A3 ชั้น 7 สำนักงานเดอะมอลล์ นครราชสีมา ถ.มิตรภาพ ต.ในเมือง อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา
สาขา สมุทรสาคร 1045/16-17 ถ.วิเชียรโชฎก ต.มหาชัย อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	สาขา นครปฐม 28/16-17 ถ.ยิงเป้า ต.สนามจันทร์ อ.เมือง จ.นครปฐม	สาขา ภูเก็ต 22/18 ศูนย์การค้าวานิชพลาซ่า ถ.หลวงพ่อดิลล่อง ต.ตลาดใหญ่ อ.เมืองภูเก็ต จ.ภูเก็ต	สาขา หาดใหญ่ 1 200/221, 200/223 อาคารจุลดิศ หาดใหญ่พลาซ่า ชั้น2 ถ.นิพัทธ์อุทิศ 3 ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา	สาขา หาดใหญ่ 2 106 ถ.ประชาธิปไตย ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา
สาขา หาดใหญ่ 3 200/222, 200/224, 200/226 อาคารจุลดิศ หาดใหญ่พลาซ่า ชั้น2 ถ.นิพัทธ์อุทิศ 3 ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา	สาขา กระบี่ 223/20 ถ.มหาราช ต.ปากน้ำ อ.เมือง จ.กระบี่	สาขา ตรัง 59/28 ถ.ห้วยยอด ต.ทับเที่ยง อ.เมืองตรัง จ.ตรัง	สาขา สุราษฎร์ธานี 173/83-84 หมู่ 1 ถ.วิโรจน์-บางใหญ่ ต.มะขามเตี้ย อ.เมืองสุราษฎร์ธานี จ.สุราษฎร์ธานี	สาขา บิดธานี 300/69-70 หมู่ 4 ต.รุสะมิแล อ.เมือง จ.ปัตตานี

คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน

BUY	“ซื้อ”	เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 10%
HOLD	“ถือ”	เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 0% - 10%
SELL	“ขาย”	เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
TRADING BUY	“ซื้อเก็งกำไรระยะสั้น”	เนื่องจากมีประเด็นที่มีผลบวกต่อราคาหุ้นในระยะสั้น แม้ว่าราคาปัจจุบันจะสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
OVERWEIGHT	“ลงทุนมากกว่าตลาด”	เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ สูงกว่า ตลาด
NEUTRAL	“ลงทุนเท่ากับตลาด”	เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ เท่ากับ ตลาด
UNDERWEIGHT	“ลงทุนน้อยกว่าตลาด”	เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ ต่ำกว่า ตลาด

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

DISCLAIMER: รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เชื่อว่าหรือควรเชื่อว่ามีค่าน่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้นำให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามข้อมูลที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ดัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) อาจเป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) บนหลักทรัพย์ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ โดยบริษัทฯ อาจจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าวนี้ ดังนั้น นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

Thai Institute of Directors Association (IOD) - Corporate Governance Report Rating 2016

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
100-90		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
<50	no logo given	n/a

สัญลักษณ์ **N/R** หมายถึง “ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR”

IOD (IOD Disclaimer)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการกิจการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2559 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2559) มี 2 กลุ่ม คือ
 - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
 - ได้รับการรับรอง CAC