

COMPANY VISIT NOTE

27 กุมภาพันธ์ 2556

Sector: Property

ราคาปิด 32 บาท

PREUKSA REAL ESTATE PLC.(PS)

“ถือ” ราคาเป้าหมาย 33.90 บาท

แจ้งกำไรสุทธิปี 55 เติบโต 37% ซึ่งคาดจะเติบโต

EARNINGS FORECAST					
Year to Dec	2010A	2011A	2012A	2013E	2014E
Net profit (Btm)	3,488	2,835	3,898	5,373	5,822
EPS - basic (Bt)	1.58	1.28	1.76	2.43	2.64
EPS Growth %	-4.0	-18.8	37.4	37.8	8.4
PER (x)	20.2	24.9	18.1	13.2	12.1
DPS (Bt)	0.50	0.40	0.53	0.73	0.79
Yield (%)	1.6	1.3	1.6	2.3	2.5
BV (Bt)	6.92	7.70	9.09	10.77	12.61
P/BV (x)	4.6	4.2	3.5	3.0	2.5

Source: Company Report and Globlex Securities Estimates

PERTINENT INFORMATION	
SET Index	1,530.32
Market Cap.	Bt70,822bn
Total Shares	2,213.2m common share Par Bt1
Major Shareholders as of March 28, 2012	
กลุ่มตระกูลวิจิตรพงศ์พันธุ์	70.16 %
นางรศนาพร พรสวัสดิ์	4.80 %
CHASE NOMINEES LIMITED 1	2.73 %
% free float	25.90 %

Source: Set Smart



Source: Set Smart

Analyst: **Wilasinee Boonmasungson**
02 672 5937
wilasinee@globlex.co.th

Corporate Governance Rating 2012



- แจ้งกำไรสุทธิปี 55 เติบโต 37%
- ปรับประมาณการกำไรสุทธิปี 56 เพิ่มขึ้น 14%
- เดินหน้าต่อโครงการในเวียดนามและอินเดีย
- ปรับคำแนะนำจาก “ซื้อ” เป็น “ถือ” ราคาเหมาะสม 33.90 บาท

ประเด็นสำคัญในการลงทุน :

- **แจ้งกำไรสุทธิปี 55 เติบโต 37%** : ปี 55 มีกำไรสุทธิดีกว่าคาด 4% ที่ 3,898 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 37% เนื่องจากรายได้ที่ 2.7 หมื่นล้านบาทเพิ่มขึ้น 16% YoY และสัดส่วนค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อยอดขายลดเหลือ 14.5% จาก 20% ในปี 54 ซึ่งช่วยชดเชยในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นที่ 33.8% ลดจาก 36.7% ในปี 54 ความเสี่ยงทางการเงินลดลงจากที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ลดเหลือ 1.18 เท่าจากระดับ 1.47 เท่าเมื่อปลายปี 54 ทั้งนี้บริษัทได้ประกาศจ่ายเงินปันผลหุ้นละ 0.50 บาท yield 1.6%
- **ปรับประมาณการกำไรสุทธิปี 56 เพิ่มขึ้น 14% ซึ่งคาดจะทำสถิติสูงสุดใหม่อีก** : ปี 56 บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่ 78 โครงการมูลค่ารวม 5.5 หมื่นล้านบาทเพิ่มขึ้นเท่าตัวจากปี 55 โดยตั้งเป้ายอดขาย presale ที่ 3.5 หมื่นล้านบาทเติบโต 21% YoY และตั้งเป้ารายได้ 3.5 หมื่นล้านบาทเติบโต 26% YoY คาดจะเติบโตอีก 28% ฝ่ายวิจัยประมาณการรายได้ปี 56 ราว 3.4 หมื่นล้านบาทเติบโต 26% YoY มียอดขายรอโอน (backlog) 2.5 หมื่นล้านบาท (จากทั้งหมด 3.5 หมื่นล้านบาท) โดยคิดเป็น 73% ของประมาณการทั้งปี ทั้งนี้จากการปรับลดสมมติฐานค่าใช้จ่ายขายและบริหารทำให้ประมาณการกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 14% เป็น 5.37 พันล้านบาทเติบโต 38% YoY ทั้งนี้จากนโยบายในการเพิ่มสัดส่วนรายได้จากคอนโดมิเนียมให้มากขึ้นจะเริ่มส่งผลดีต่อผลประกอบการในปี 57 เป็นต้นไป
- **เดินหน้าต่อโครงการในเวียดนามและอินเดีย**: บริษัทมีแผนจะเปิดขายโครงการในเวียดนามราว 3Q56 และโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ที่อินเดียมูลค่า 1.65 พันล้านบาท โอนแล้ว 272 ล้านบาทจากยอดจอง 765 ล้านบาท และอยู่ระหว่างเจรจาซื้อที่ดินเพิ่ม สำหรับโครงการที่อินโดนีเซียอยู่ระหว่างเจรจาซื้อที่ดิน ส่วนโครงการที่มีลติฟต์จะปิดโครงการใน 1Q56 เนื่องจากมีปัญหาด้านทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน
- **ปรับคำแนะนำจาก “ซื้อ” เป็น “ถือ” ราคาเหมาะสม 33.90 บาท** : ปัจจัยพื้นฐานของ PS กลับมาแข็งแกร่งหลังจากผ่านจุดต่ำสุดจากผลกระทบเรื่องน้ำท่วมและแสดงถึงการฟื้นตัวต่อเนื่องในทุกไตรมาส ประกอบกับจุดแข็งของโครงการแนวราบที่ระยะเวลาก่อสร้างสั้นสามารถส่งมอบได้เร็ว จากประมาณการกำไรสุทธิใหม่ของปี 56 ส่งผลให้ราคาเหมาะสมซึ่งคำนวณจาก Prospect PER ที่ระดับ 14 เท่าเพิ่มจาก 30 บาทเป็น 33.90 บาทซึ่งมี upside อีกไม่มากจากราคาปิดล่าสุด ทำให้เราปรับคำแนะนำจาก “ซื้อ” เป็น “ถือ”