

พุกษา เรียลเอสเตท - PS

ราคาหุ้นเริ่มมี Upside

THAILAND | PROP | TRADE FLASH

BLOOMBERG PS.TB | REUTERS PS.BK

TYPE: Cyclical Stock

- ยอดจอง 11M57 ได้มาแล้ว 37.2 พันล้านบาทเทียบกับเป้า 43 พันล้านบาท คงต้องลุ้นหนักในเดือน ธ.ค. 57 ทั้งนี้ หากมีการพลาดเป้าน่าจะมาจากยอดจองคอนโดที่อ่อนตามตลาด ขณะที่ยอดจองแนวราบยังเติบโตได้ดี
- Backlog หนุนยอดโอนปีเติบโต 9% Margin ที่ดีขึ้นหนุนกำไรปีเติบโต 9%
- คาดกำไรปีหน้าเติบโตได้ดีจาก Backlog และการคาดการณ์ยอดจองแนวราบที่ดีต่อเนื่อง
- ราคาหุ้นปรับลดลงจนเริ่มมี Upside จึงปรับเป็น “ทยอยซื้อ” ราคาพื้นฐาน 31.43 บาท

ยอดจองปีนี้มีโอกาสต่ำเป้าจากยอดจองคอนโด

ความเห็น

เพื่อให้บรรลุเป้าของปีนี้ PS จะต้องสร้างยอดจองอีก 5.8 พันล้านบาทในเดือน ธ.ค. 57 ยอดจองแนวราบ 9M57 ที่ผ่านไปได้ดีเติบโต 8% y-y และมีค่าเฉลี่ยยอดจองรายเดือนราว 2.5 พันล้านบาทต่อเดือน ขณะที่ ยอดจองคอนโดลดลงมาก 32% โดยเป็นผลจากตลาดคอนโดยังไม่ฟื้นตัวกลับมา ดังนั้นคาดว่ายอดจอง ธ.ค. น่าจะได้ราว 4 พันล้านบาท โดยหลักมาจากยอดจองแนวราบราว 2.5 พันล้านบาท ส่วนคอนโดคงยังไม่กลับมา ดังนั้น ยอดจองปีนี้น่าจะจบที่ 41.2 พันล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าเป้าเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมา การปรับกลยุทธ์มาเน้นตลาดแนวราบระดับกลางมากขึ้น น่าจะทำให้ลดผลกระทบจากการลดลงของตลาดล่าง ที่ได้รับผลลบจากเศรษฐกิจชะลอตัว

ทางฝ่ายยังคาดการณ์ยอดโอนปีใหม่ที่ 40.8 พันล้านบาท เพิ่ม 5% โดยที่ Backlog ล่าสุดรองรับการโอนปีนี้ได้หมดแล้ว ขณะที่ แนวโน้ม Margin ดีขึ้นจากตลาดแนวราบที่ฟื้นตัว ทำให้ทางบริษัทปรับราคาขายได้ กำไรปีนี้น่าจะเติบโตได้ 9%

ส่วนกำไรปีหน้ายังมีโอกาสเติบโตดีเพิ่ม 24% โดยคาดยอดโอนปีหน้าที่ 48 พันล้านบาท ซึ่งล่าสุดมี Backlog คอนโดรองรับแล้ว 16 พันล้านบาท ส่วนที่เหลือจะมาจากโครงการแนวราบ ซึ่งเชื่อว่ายอดจองแนวราบมีโอกาเติบโตอีก 5% เป็น 31 พันล้านบาท ตามเศรษฐกิจที่ดีขึ้นจากปี 57 ขณะที่ คาดว่าจะมีการขายโครงการคอนโดและโอนได้ทันปี 58 อีก 3 พันล้านบาท เพราะกระทั่งปี 57 ที่แย่งขายสต็อกโครงการคอนโดได้ 4-5 พันล้านบาท ขณะที่คาดการณ์ Margin ทรงตัว แต่ยอดโอนที่เพิ่มขึ้น จะลดรายจ่ายดำเนินงานคงที่ได้บ้าง คาดกำไรปี 58 เติบโตตามยอดโอนสู่ระดับ 7.9 พันล้านบาท เพิ่ม 24%

คำแนะนำการลงทุน

ราคาหุ้นปรับลดลงราว 20% ในรอบ 1 เดือนที่ผ่านมาจากผลกระทบของตลาดรวม แต่แนวโน้มเติบโตที่ยังมีโอกาเติบโต และราคาน้ำมันที่ปรับลดลงจะเป็นผลดีต่อต้นทุนค่าขนส่งในการพัฒนาโครงการ อีกทั้งราคาหุ้นเริ่มซื้อขาย P/E-2558 ที่ 8 เท่า ซึ่งต่ำกว่าช่วง P/E ในอดีตที่ 9 เท่า Upside เริ่มมีมากขึ้น ทางฝ่ายปรับเพิ่มคำแนะนำเป็น “ทยอยซื้อ” ราคาพื้นฐาน 31.43 บาท

คำแนะนำ ทยอยซื้อ

ปรับขึ้นจากถือ

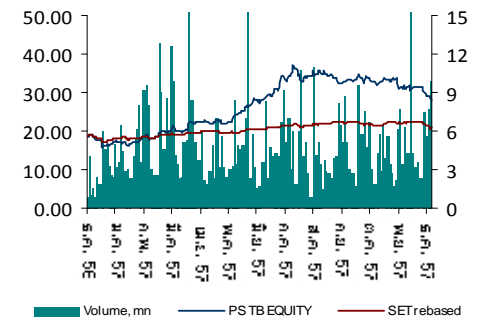
ราคาพื้นฐาน (บาท)	31.43
คาดการณ์เงินปันผล (บาท)	1.15
ราคาปิด (บาท)	28.00
ผลตอบแทนรวม (%)	16.4%

ลักษณะธุรกิจ

PS ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ โดยพัฒนาโครงการทางวันเฮาส์, บ้านเดี่ยว และคอนโดฯ ทั้งนี้ PS เน้นตลาดแนวราบระดับกลางถึงล่าง

ข้อมูลบริษัท

เบต้า (ข้อมูลรายสัปดาห์ 2 ปีย้อนหลัง)	1.92
มูลค่าตลาด (ล้านUSD/ล้านบาท)	1892 / 62347
มูลค่ากิจการ (ล้านUSD/ล้านบาท)	2587 / 84893
การซื้อขายเฉลี่ย 3 เดือนย้อนหลัง (ล้านหุ้น/วัน)	4.7
Free Float (%)	30.3
ช่วงราคา 52 สัปดาห์	16.10 - 37.00



ผู้ถือหุ้นใหญ่ วันที่ 14/3/57 (%)	
1. นาย ทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์	54.6
2. UBS AG SINGAPORE BRANCH	4.5
3. น.ส. มาลินี วิจิตรพงศ์พันธุ์	3.8

CG: การจัดอันดับบริษัทกบิล - 2557



(ดีมาก)

วิธีประเมินมูลค่า

P/E'58 (9x)

นักวิเคราะห์

दनัย ตลยาพิศิษฐ์ชัย, CFA
นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน # 2375
โทร: 66 2 635 1700 # 481

โครงสร้างกลุ่มอุตสาหกรรม และหมวดธุรกิจ ของตลาดหลักทรัพย์

ชื่อกลุ่มอุตสาหกรรม	หมวดธุรกิจ	ชื่อย่อดัชนี
Agro & Food Industry [AGRO] เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	ธุรกิจการเกษตร	AGRI
	อาหารและเครื่องดื่ม	FOOD
Consumer Products [CONSUMP] แฟชั่น ของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์	แฟชั่น	FASHION
	ของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน	HOME
	ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์	PERSON
Financials [FINCIAL] ธนาคาร เงินทุนและหลักทรัพย์ ประกันภัยและประกันชีวิต	ธนาคาร	BANK
	เงินทุนและหลักทรัพย์	FIN
	ประกันภัยและประกันชีวิต	INSUR
Industrials [INDUS] ยานยนต์ วัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร บรรจุภัณฑ์ กระดาษและวัสดุการพิมพ์ ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ เหล็ก	ยานยนต์	AUTO
	วัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร	IMM
	บรรจุภัณฑ์	PKG
	กระดาษและวัสดุการพิมพ์	PAPER
	ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	PETRO
	เหล็ก	STEEL
Property & Construction [PROPCON] วัสดุก่อสร้าง บริการรับเหมาก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	วัสดุก่อสร้าง	CONMAT
	บริการรับเหมาก่อสร้าง	CONS
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	PROP
	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	FP&REIT
Resources [RESOURC] ทรัพยากร พลังงานและสาธารณูปโภค เหมืองแร่	พลังงานและสาธารณูปโภค	ENERG
	เหมืองแร่	MINE
Services [SERVICE] บริการ พาณิชย์ สื่อและสิ่งพิมพ์ การแพทย์ การท่องเที่ยวและสันทนาการ บริการเฉพาะกิจ ขนส่งและโลจิสติกส์	พาณิชย์	COMM
	สื่อและสิ่งพิมพ์	MEDIA
	การแพทย์	HEALTH
	การท่องเที่ยวและสันทนาการ	TOURISM
	บริการเฉพาะกิจ	PROF
	ขนส่งและโลจิสติกส์	TRANS
Technology [TECH] เทคโนโลยี ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	ETRON
	เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	ICT
ตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ	อุตสาหกรรมขนาดย่อม	MAI

คำนิยามชนิดของหุ้น

- Blue Chip Stock : หุ้นที่มีพื้นฐานที่ดีที่สุดในกลุ่ม
- Growth Stock : หุ้นที่มีอัตราการเติบโต 2 ปีต่อเนื่องเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 15%
- Dividend Stock : หุ้นที่ได้รับอัตราผลตอบแทนเงินปันผลอย่างน้อย 5%
- Turnaround Stock : หุ้นที่มีผลประกอบการฟื้นตัวดีขึ้น
- Defensive Stock : หุ้นที่มีเสถียรภาพ
- Hidden Asset Stock : หุ้นที่มีสินทรัพย์แอบแฝง
- Cyclical Stock : หุ้นตามวัฏจักรธุรกิจ

ปัจจัยพื้นฐาน:

ชื่อ	เลขทะเบียน	โทรศัพท์	กลุ่มอุตสาหกรรม
ศศิกร เจริญสุวรรณ, CFA, CAIA	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #9744	66 2 635 1700#480	เงินทุนหลักทรัพย์ พาณิชย
รัตดา ทวีแสงสกุลไทย	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #17972	66 2 635 1700#482	ICT พลังงาน การแพทย์
दनัย ตูดยาพิศิษฐ์ชัย, CFA	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #2375	66 2 635 1700#481	วัสดุก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
นารี อภิเศกตกานต์	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #17971	66 2 635 1700#484	เกษตรและอาหาร
สยาม ตียนานนท์	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #17970	66 2 635 1700#483	ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
อรมงคล ตันติธนาธร	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #34100	66 2 635 1700#491	ขนส่งและโลจิสติกส์
อดิสรณ์ มุ่งพาลชล	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์#18577	66 2 635 1700#497	สื่อและสิ่งพิมพ์ การท่องเที่ยว
จันทรมณี ทวีวรเกียรติ	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #46866	66 2 635 1700#488	ยานยนต์ พลังงาน ปิโตรเคมี
วิชุดา ศิริพลอยประภา	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #55956	66 2 635 1700#525	ธนาคาร เงินทุนหลักทรัพย์
ศุภธนุช ชัยล้ำเรีจ	ผู้ช่วยนักวิเคราะห์		ประกันภัย
จิตพันธ์ ขวัญจิตร	ผู้ช่วยนักวิเคราะห์		ของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน
			พาณิชย์ พลังงาน การท่องเที่ยว
			และสินทนการ
			เงินทุนหลักทรัพย์ พาณิชย
			อาหารและเครื่องดื่ม

กลยุทธ์การลงทุน:

ธีรดา ชาญยังยงค์	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านหลักทรัพย์ #9501	66 2 635 1700#487
ชุตติกาญจน์ สันติเมธวิรุฬ	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านสัญญาซื้อขายล่วงหน้า #37928	66 2 635 1700#494
วีรจักร จิ่งเกียรติขจร	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #28087	66 2 635 1700#495
ฤทธิพร ส่งเสริมสวัสดิ์	นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ #39756	66 2 635 1700#527
ภูเบศ วิริยะยุพมา	ผู้ช่วยนักวิเคราะห์	

วิเคราะห์ทางเทคนิค:






ศศิมา हतถกจกนกร	นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยทางเทคนิค#18328	66 2 635 1700#490
กนกศักดิ์ วุทธิพันธ์	นักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน #32423	66 2 635 1700#485

ฐานข้อมูลและการผลิต:

มนันพันธ์ ยืนยงวัฒนากร
สุทธิพร อูปลแก้ว
ศรสวรรค์ ฉิมกลิ่น

เรียบเรียงและแปลภาษา:

ไชยยศ อิงศรรัตน์
เนาวรัตน์ อังกุลสุชน

เกณฑ์การจัดอันดับบริษัท	ระดับคะแนน	สัญลักษณ์
ต่ำกว่า 50%		ไม่มีสัญลักษณ์ใด ๆ
50-59%		
60-69%		
70-79%		
80-89%		
90-100%		

การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตาม นโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึง เป็นการนำเสนอในมุมมอง ของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูล ภายในในการประเมิน

อนึ่ง ผลการสำรวจดังกล่าว เป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ ภายหลังจากวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด ผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

สาขาในประเทศ

กรุงเทพ

สำนักงานใหญ่	ชั้น 15 อาคารวรวัฒน์ ถ.สีลม โทร. 0 2635 1700 , 0 2268 0999
ศรีนครินทร์	ชั้น 17 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์ ถ.ศรีนครินทร์ โทร. 0 2722 8344-53
วิภาวดี	ชั้น 15 อาคารเล่าเป้งจัน 1 ถ.วิภาวดี-รังสิต โทร. 0 2618 8400
เยาวราช	ชั้น 19 อาคารกาญจนาทิต ถ.เยาวราช โทร. 0 2622 7833 , 0 2226 2777
บางกะปิ 1	ชั้น 8 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ บางกะปิ ถ.ลาดพร้าว โทร. 0 2363 3263
บางกะปิ 2	ชั้น 8 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ บางกะปิ ถ.ลาดพร้าว โทร. 0 2363 3469
หัวลำโพง	ชั้น 4 อาคารตั้งฮั่วเป็ก ถ.พระราม 4 โทร. 0 2639 1200
รังสิต	ชั้น G ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ปทุมธานี 12130 โทร. 0 2958 5040
สินธร	ชั้น 19 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ถ.วิทย์ โทร. 0 2650 9717
สยามดิศพัทเวอร์	ชั้น 11 อาคารสยามทาวเวอร์ ถ.พระราม โทร. 0 2658 0776

ต่างจังหวัด

ขอนแก่น	ชั้น 4 อาคารไค้ยู่อะ ถ.มิตรภาพ โทร 0 4332 5044-8
ขอนแก่น - ริมบึง	ชั้น 3 อาคารอโรคยา 52 ถ.รอบบึง โทร. 0 4322 6026
เชียงใหม่	313/15 ม.6 ถนนเชียงใหม่ลำพูน โทร. 0 5314 1969
พิษณุโลก	ชั้น 2 อาคารไทยศิวารัตน์ ถ.บรมไตรโลกนารถ โทร. 0 5524 3646
หาดใหญ่	ชั้น 4 อาคารเซาท์แลนด์ริบเบอร์ ถ.ราษฎร์ยินดี โทร. 0 7423 4095-99
หาดใหญ่-เพชรเกษม	ชั้น 3 อาคารเรดาร์ก๊อป 607ถ.เพชรเกษม โทร. 0 7422 3044
สุราษฎร์ธานี	62/9 ถ.ดอนนาก โทร 077 206 131
แหลมฉบัง	53/112, 114 หมู่ที่ 9 ต.ทุ่งสุขลา โทร. 0 3849 0669
ชุมพร อินเวสเตอร์ เซ็นเตอร์	25/45 ถ.กรมหลวงชุมพร โทร. 0 7757 0652-3

สาขาต่างประเทศ

SINGAPORE	Phillip Securities Pte Ltd Raffles City Tower Tel : (65) 6533 6001 www.poems.com.sg
HONG KONG	Phillip Securities (HK) Ltd 11/F United Centre 95 Queensway, Tel (852) 22776600 www.phillip.com.hk
MALAYSIA	Phillip Capital Management Sdn Bhd, Block B Level 3 Megan Avenue Tel (603) 21628841 www.poems.com.my
JAPAN	Phillip Securities Japan, Ltd 4-2 Nihonbashi Kabuto-cho, Chuo-ku, Tokyo Tel (81-3) 36662101
INDONESIA	PT Phillip Securities Indonesia ANZ Tower Level 23B, Tel (62-21) 57900800 www.phillip.co.id
CHINA	Phillip Financial Advisory (Shanghai) Co. Ltd Ocean Tower Unit 2318 Tel (86-21) 51699200 www.phillip.com.cn
FRANCE	King & Shaxson Capital Limited 3rd Flr, 35 Rue de la Bienfaisance Tel (33-1) 45633100 www.kingandshaxson.com
UNITED KINGDOM	King & Shaxson Capital Limited 6th Flr, Candlewick House, Tel (44-20) 7426 5950 www.kingandshaxson.com
UNITED STATES	Phillip Futures Inc The Chicago Board of Trade Building Tel +1.312.356.9000
AUSTRALIA	PhillipCapital Australia Level 37, Collins Street, Melbourne, Tel (613) 96298380 Fwww.phillipcapital.com.au
SRI LANKA	Asha Phillip Securities Ltd Level 4, Millennium House, Tel: (+94) 11 2429 100 apsl@ashaphillip.net
TURKEY	Hak Menkul Kiyemetler A.Ş Dr.Cemil Bengü Cad. Tel: (+90) (212) 296 84 84 (pbx) akmenkul@hakmenkul.com.tr
INDIA	PhillipCapital (India) Private Limited No. 1, C - Block, 2nd Floor, Modern Center , Jacob Circle, K. K. Marg, Mahalaxmi Mumbai 400011 Tel: (9122) 2300 2999 Website: www.phillipcapital.in
DUBAI	PhillipCapital (India) Pvt Ltd.601, White Crown Building Dubai UAE. Mahalaxmi Mumbai 400011 Tel: (9122) 2300 2999 Website: www.phillipcapital.in
CAMBODIA	Building No71, St 163, Sangkat Toul Svay Prey I, Khan Chamkarmorn, Phnom Penh, Kingdom of Cambodia Tel: (855) 23 217 942 Website: www.kredit.com.kh

บทวิเคราะห์ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลให้กับนักลงทุน โดยมีได้มีเจตนาเป็นการนำเสนอหรือเชิญชวนให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดทำได้ แสดงความคิดเห็นตามข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดทำไม่สามารถรับประกันความสมบูรณ์และถูกต้องของข้อมูลซึ่ง อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อ ความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการใช้บทวิเคราะห์นี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ดังนั้นการตัดสินใจในการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับ วิจารณญาณของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ