

Quality Houses

คาดผลประกอบการจะฟื้นตัวชัดเจนใน 2H55

ผลประกอบการ 2Q55 ดีกว่าคาด

บริษัทประกาศกำไรสุทธิ 2Q55 เท่ากับ 337 ล้านบาท (-8%YoY และ +11%QoQ) สูงกว่าประมาณการ 11% จากอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจขายโครงการที่อยู่อาศัยที่สูงกว่าสมมติฐานของเรา 1.8% การลดลง YoY แต่เพิ่มขึ้น QoQ เป็นไปตามทิศทางของรายได้ ประกอบด้วย

- รายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 2.36 พันล้านบาท (-9%YoY และ +11%QoQ) ส่วนใหญ่ยังเป็นโครงการแนวราบในโซนที่ไม่ได้รับผลน้ำท่วมในปลายปีที่แล้วที่โอนต่อเนื่องจาก 1Q55 โดยเฉพาะแบรนด์ คาซ่า เป็นระดับ Mid-end ของบริษัท และการโอนคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ยังมาจากโครงการ Q หลังสวน
- ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เข้าสู่ Low-Season ในไตรมาส 2 ของทุกปีแสดงรายได้ลดลง 22%QoQ แต่ทรงตัว YoY เนื่องจากได้รับค่าเช่าและค่าบริการแบบเต็มไตรมาสจากโครงการเซ็นเตอร์ พอยต์ ไฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ หลังสวน ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ปลาย 4Q54 ภายหลังจากปิดปรับปรุงมาตั้งแต่ พ.ย. 53 เข้ามาชดเชยรายได้บริหารโครงการเซ็นเตอร์ พอยท์ ทงทล่อภายหลังได้โอนขายให้แก่กองทุน LHPF ในปลายเดือน มี.ค. 55
- มีเพียงธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานที่รายได้เติบโตต่อเนื่อง 7%YoY และ 4%QoQ

ผลประกอบการ 3Q55 จะเป็นไตรมาสสูงสุดของปีจากกำไรพิเศษขายโรงแรมให้แก่ QHHR

แม้ว่าผลประกอบการ 1H55 คิดเป็นเพียง 33% ของประมาณการทั้งปีของเรา แต่แนวโน้มผลประกอบการใน 2H55 จะเติบโตสูงทั้ง YoY และ HoH ด้วยปัจจัยสนับสนุน

- การเริ่มโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม The Trust Residence ปิ่นเกล้า ซึ่งมีมูลค่าโครงการสูง 2.3 พันล้านบาทตั้งแต่ปลายเดือน ก.ย. 55 และส่วนใหญ่จะถูกโอนกรรมสิทธิ์ใน 4Q55
- ผลประกอบการ 3Q55 จะมีกำไรพิเศษ (EPS = 0.08 บาท) จากการขายโรงแรมเซ็นเตอร์ พอยท์ 3 แห่ง (ถนนเพชรบุรี, สุขุมวิท, และ หลังสวน) ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ QHHR โดยที่ QH ลงทุนที่สัดส่วน 33.33% ใน QHHR

คงคำแนะนำ “เก็งกำไร” จากการฟื้นตัวในปี 55

แนวโน้มผลประกอบการใน 2H55 จะเติบโตสูงทั้ง YoY และ HoH ซึ่งจะส่งผลให้กำไรสุทธิทั้งปีเติบโตกว่าเท่าตัว 126%YoY ขณะที่ราคาหุ้นยังคงถูก (8xP/E) เทียบกับค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (12xP/E) และให้ผลตอบแทนปันผลราว 4%-5% ดีกว่ากลุ่มเล็กน้อย แต่ด้วยแนวโน้มกำไรสุทธิในปี 56 ที่จะลดลงจากปี 55 และมี Net debt to equity ที่ 1.7 เท่า ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของผู้ประกอบการรายใหญ่ด้วยกัน จึงเหมาะสำหรับการลงทุนระยะสั้น เราคงมูลค่าพื้นฐานที่ 2.05 บาท อิงวิธี Sum-of-the-parts โดยรวมมูลค่าธุรกิจขายโครงการที่อยู่อาศัย (7xP/E) และมูลค่าของสินทรัพย์เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์บวกกับมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม (HMPRO @ Fair value (Bt14.50), LHBANK @ Fair value (Bt1.31), QHPF @ NAV ที่ 10.86 บาท, และ QHHR @ NAV ที่ 10 บาท)

Quarterly Results

Year to Dec (Bt mn)	2Q11	3Q11	4Q11	1Q12	2Q12	%QoQ	%YoY
Revenue	2,852	3,026	1,786	2,411	2,612	8%	-8%
Gross profit	847	874	537	742	834	12%	-2%
Share of profit of associates	151	156	195	188	185	-2%	22%
Other income	20	20	33	25	37	49%	80%
SG&A expenses	587	587	652	518	612	18%	4%
Interest expenses	63	91	91	91	70	-23%	11%
Corporate tax	84	97	-29	42	45	9%	-46%
Core profit	285	275	51	304	328	8%	15%
Forex gain (loss)	0	0	0	0	0	0%	0%
Non-recurring items	83	0	1	1	9	1744%	-89%
Reported net profit	368	275	52	304	337	11%	-8%
EPS (Bt)	0.04	0.03	0.01	0.04	0.04	2%	-15%
Key Financial Ratio							
Gross margin (%)	29.71%	28.87%	30.05%	30.78%	31.93%		
EBITDA margin (%)	13.10%	13.14%	-0.88%	14.69%	13.60%		
Interest coverage ratio (x)	4.46	3.38	N.M.	2.73	3.69		
Interest-bearing debt/Equity (x)	1.51	1.62	1.70	1.71	1.79		
Net debt/Equity (x)	1.41	1.55	1.62	1.61	1.68		
BV (Bt)	1.51	1.54	1.55	1.59	1.49		

Stock Rating

TRADING

Previous Rating	TRADING
Fair Value	Bt2.05
Current Price	Bt1.78
Upside/(Downside)	15.17%
Consensus (median)	Bt2.16
Sector	Property (Residential)
Sector Rating	NEUTRAL

Financial Summary

YE Dec (Bt mn)	2010	2011	2012E	2013E
Net profit	2,003	853	1,927	1,365
Net profit growth (%)	16.71	-57.41	125.98	-29.19
EPS (Bt)	0.24	0.10	0.22	0.15
EPS growth (%)	16.71	-57.41	115.01	-31.31
BV (Bt)	1.58	1.55	1.68	1.68
DPS (Bt)	0.12	0.09	0.10	0.08
P/E (x)	7.53	17.69	8.23	11.98
P/BV (x)	1.13	1.15	1.06	1.06
Yield (%)	6.74	5.20	5.62	4.49
ROE (%)	14.98	6.48	12.88	8.85

Technical Impact | QH

Resistance: Bt1.85

Support: Bt1.72



Chatree Srismacharoen

Registration No. 18092

Chatree.Srismacharoen@krungsri.com



ADVANC	AOT	BAFS	BANPU	BAY	BBL	BCP	BKI	BMCL	CPN
CSL	EASTW	EGCO	ERW	GRAMMY	HEMRAJ	ICC	IRPC	KBANK	KK
KTB	LPN	MCOT	NMG	PS	PSL	PTT	PTTAR***	PTTCH***	PTTEP
QH	RATCH	ROBINS	RS	SAT	SC	SCB	SCC	SE-ED	SIS
THRE	TIP	TIPCO	TISCO	TKT	TMB	TOP			

***วันที่ 18 ตุลาคม 2554 PTTAR กับ PTTCH ควบรวมกิจการเป็น PTTGC








ACAP	AF	AMANAH	AMATA	AP	ASIMAR	ASP	AYUD	BEC	BECL
BFIT	BH	BIGC	BJC	BLA	BROOK	BTS	BWG	CENDEL	CGS
CIMBT	CK	CM	BPALL	CPF	CSC	DELTA	DEMCO	DRT	DTAC
DTC	ECL	FORTH	GBX	GC	GFPT	GLOW	HANA	HMPRO	HTC
IFEC	INET	INTUCH	IVL	JAS	KCE	KEST	KGI	KSL	KWC
L&E	LANNA	LH	LOXLEY	LRH	LST	MACO	MAJOR	MAKRO	MBK
MFC	MFEC	MILL	MINT	MK	MTI	NBC	NCH	NINE	NKI
NOBLE	OCC	OGC	OISHI	PB	PG	PHATRA	PM	PR	PRANDA
PRG	PT	PYLON	S & J	S&P	SABINA	SAMCO	SCCC	SCG	SCSMG
SEAFCO	SFP	SICCO***	SINGER	SIRI	SITHAI	SMT	SNC	SPALI	SPI
SPPT	SSF	SSSC	STA	STANLY	STEC	SUSCO	SVI	SYMC	SYNTEC
TASCO	TCAP	TFD	TFI	THAI	THCOM	THIP	TIC	TK	TMT
TNITY	TNL	TOG	TPC	TRC	TRT	TRUE	TSC	TSTE	TSTH
TTA	TTW	TUF	TVO	TYM	UAC	UMI	UP	UPOIC	UV
VNT	WACOAL	WAVE	ZMICO						

***SICCO ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในวันที่ 7 ตุลาคม 2554



2S	A	AEONTS	AFC	AGE	AH	AHC	AI	AIT	AJ
AKR	APRINT	APURE	AS	ASK	BAT-3K	BGT	BLAND	BNC	BOL
BROCK	BSBM	BTNC	CCET	CFRESH	CHARAN	CI	CITY	CMO	CMR
CNS	CNT	CPI	CPL	CRANE	CSP	CSR	CTW	DCC	DRACO
EASON	EIC	ESSO	FE	FOCUS	FSS	GENCO	GFM	GL	GLAND
GOLD	GUNKUL	GYT	HFT	HTECH	IFS	ILINK	IRC	IRCP	IT
ITD	JTS	JUTHA	KASET	KDH	KH	KKC	KMC	KTC	KWH
KYE	LALIN	LEE	LHK	MATCH	MATI	MBAX	M-CHAI	MCS	MDX
MJD	MOONG	MPIC	MSC	NC	NEP	NNCL	NSI	NTV	NWR
OFM	PAF	PAP	PATO	PDI	PHOL	PICO	PL	POST	PPM
PREB	PRECHA	PRIN	PTL	Q-CON	QLT	RASA	RCI	RCL	ROJNA
RPC	SAUCE	SCBLIF	SCP	SENA	SHANG	SIAM	SIMAT	SKR	SMIT
SMK	SMM	SPC	SPG	SST	STAR	SUC	SVOA	SWC	SYNEX
TBSP	TCB	TCC	TCP	TEAM	TF	TGCI	THANA	THANI	TICON
TIW	TKS	TLUXE	TMD	TNH	TNPC	TOPP	TPA	TPAC	TPCORP
TPIPL	TPP	TR	TTCL	TTI	TWFP	TWZ	TYCN	UBIS	UEC
UOBKH	UPF	US	UT	UVAN	VARO	VIBHA	VNG	WG	WORK
YUASA									

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
ต่ำกว่า 50	-	-

Disclaimer

การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะและเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมิได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด



บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

550 อาคาร ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักเพลินิจิต ชั้น 5
ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2659-7000 โทรสาร 0-2646-1111
Internet Trading: 0-2659-7777

สาขา

สาขาเอ็มโพเรียม

622 เอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 24
แขวงคลองตัน เขตคลองตัน กรุงเทพฯ 10110
โทร. 0-2695-4500 โทรสาร 0-2695-4599

สาขาเซ็นทรัลบางนา

589/151 อาคารเซ็นทรัลซีทีทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ชั้น 27
ถนนบางนา-ตราด แขวง-เขต บางนา กรุงเทพฯ 10260
โทร. 0-2763-2000 โทรสาร 0-2399-1448

สาขาพระราม 2

111/917-919 ถนนพระราม 2
แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทร. 0-2895-9575 โทรสาร 0-2895-9557

สาขานนวิภาวดีรังสิต

ที่ทำการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สาขานนวิภาวดีรังสิต (ชั้นทาวเวอร์ส)
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900
โทร. 0-2273-8388 โทรสาร 0-2273-8399

สาขาชลบุรี

64/17 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมือง
จ.ชลบุรี 20000
โทร. 0-3879-0430 โทรสาร 0-3879-0425

สาขาหาดใหญ่

90-92-94 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1 ตำบล
หาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร. 074- 221-229 โทรสาร 074-221-411

สาขานครปฐม

67/1 ถนนราชดำเนิน ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมือง
จ.นครปฐม 73000
โทร. 0-3427-5500-7 โทรสาร 0-3421-8989

สาขาสุพรรณบุรี

249/171-172 หมู่ 5 ตำบลท่าระหัด
อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จ.สุพรรณบุรี 72000
โทร. 0-3550-1234 โทรสาร 0-3552-2449

สาขานครราชสีมา

168 ถนนจอมพล ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา
จ.นครราชสีมา 30000
โทร. 0-4425-1211-4 โทรสาร 0-4425-1215

สาขาขอนแก่น

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาขอนแก่น
114 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.ขอนแก่น 40000
โทร. 0-4322-6120 โทรสาร 0-4322-6180

สาขาเชียงใหม่

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาประตูช้างเผือก
70 ถนนช้างเผือก ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จ.เชียงใหม่ 50200
โทร. 0-5321-9234 โทรสาร 0-5321-9247

สาขาเชียงราย

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเชียงราย
231-232 ถนนธนาลัย ตำบลเวียง อำเภอเมือง จ.เชียงราย 57000
โทร. 0-5371-6489 โทรสาร 0-5371-6490

สาขาพิษณุโลก

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาพิษณุโลก
275/1 ถนนพิชัยสงคราม ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.พิษณุโลก 65000
โทร. 0-5530-3360 โทรสาร 0-5530-2580

Analyst Team	Name	Sector Coverage	E-mail
Central line: 66.2659.7000 ext.5017, 5018 Fax:66.2646.1103	กษมพันธ์ เหมนิลรัตน์	Small Cap	kasamapon.hamnilrat@krungsrisecurities.com
	สิทธิเดช ประเสริฐรุ่งเรือง	Transportation, Agribusiness	sittidath.prasertrunguang@krungsrisecurities.com
	ชาตรี ศรีสมัยเจริญ	Contractor, Construction Materials, Property	chatree.srismaicharoen@krungsrisecurities.com
	ชาญวุธ เตชอมรธนกิจ	Energy, Petrochemical	charnvut.taechaamorntanakij@krungsrisecurities.com
	ธนเดช รังษิธนานนท์	Banking, Finance & Securities	tanadech.rungsriathananon@krungsrisecurities.com
	ถกล บรรจงรักษ์	Automotive, Healthcare, ICT	thakol.banjongruck@krungsrisecurities.com
	วัชรุตม์ วัชรวงศ์สิทธิ์	Electronics, Commerce, Hotel, Property	vacharut.vacharawongsith@krungsrisecurities.com
	อมเรศ สิงห์ณรงค์	Institutional Research	amarej.singnarong@krungsrisecurities.com
	อภิศักดิ์ ลิ้มป้อารงกุล	Technical	apisak.limthumrongkul@krungsrisecurities.com

คำแนะนำในการลงทุน

- ซื้อ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนเกินกว่า 10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ถือ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนระหว่าง 5-10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ขาย** - หุ้นที่มีราคาสูงเกินกว่ามูลค่าพื้นฐาน หรือมีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ
- เก็งกำไร** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ แต่มีประเด็นที่สามารถเก็งกำไรได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง