

โครงการใหม่ Aspire สาธร-ท่าพระ ได้รับการตอบรับดี

ประเด็น

■ AP แจ้งเปิดตัวโครงการใหม่ Aspire สาธร - ท่าพระ ในช่วงสุดสัปดาห์ที่ผ่านมา (วันที่ 27 - 28 ก.ย.) ซึ่งเป็นการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งสุดท้ายตามแผนของทั้งปี ได้รับการตอบรับดีมียอดขายสูงถึง 90% ของมูลค่าโครงการรวม 3.3 พันล้านบาท โครงการดังกล่าวเป็นความร่วมมือกันระหว่าง AP กับ บริษัทลูกของ Mitsubishi Estate Company Limited

ผลกระทบ / ความเห็น

■ ยอดขายร่วมกับ JV สร้างยอดขายต่อเนื่อง จากความร่วมมือกันระหว่าง AP และ Mitsubishi Estate Co.,LTD หลังการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม 3 แห่งในช่วง 2Q57 ที่ผ่านมา คือ 1) Rhythm Sukhumvit 36-38 ขายได้ 64% 2) Aspire Ratchada-Wongsawang ขายได้ 30% และ Rhythm Asoke 2 ขายได้ 47% ที่ผ่านมามีอัตราการจองเฉลี่ยโดยรวม 47% และจากการเปิดตัวของโครงการล่าสุดคือ Aspire Sathorn -Tapra ทำให้ค่าเฉลี่ยสูงขึ้นเป็น 60% จากมูลค่าโครงการเปิดตัวของสินค้าคอนโดมิเนียม 1.05 หมื่นล้านบาท

■ มีแผนขยายโครงการร่วมกันเพิ่ม เราคาดว่าความร่วมมือระหว่าง AP กับ MEC เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมต่อเนื่อง หลังเปิดโครงการไปแล้ว 4 แห่ง เราคาดว่าจะเห็นการเปิดโครงการใหม่ร่วมกันในปี 2558 อย่างน้อย 1-2 โครงการ โดยการตัดสินใจลงทุนของ MEC ขึ้นอยู่กับความน่าสนใจของโครงการที่จะเปิดใหม่ โดยเน้นการเลือกพื้นที่การลงทุนของโครงการที่ใกล้รถไฟฟ้า

■ บันทึกกำไรจากเงินลงทุนอีก 2 ปีข้างหน้า จากการร่วมทุนของเราคาดว่าจะยอดขายที่เติบโตจากการรวมทุนกับ MEC จะมีผลต่อผลประกอบการในปี 2559 ซึ่งจะบันทึกกำไรได้อยู่ในรูปของกำไรจากเงินลงทุน ตามสัดส่วนการลงทุนของ AP ที่ 51% ซึ่งบริษัท MEC ถือลงทุนในสัดส่วน 49% เราคาดว่ากำไรโครงการใหม่ร่วมกันที่เพิ่มขึ้นส่งผลต่อการบันทึกกำไรที่เติบโตในระยะ 2-3 ปี

คำแนะนำ / เหตุผล

■ **คงคำแนะนำ “เก็งกำไร”** เราคาดว่าในระยะ 6 เดือนข้างหน้า AP มีความน่าสนใจ จากผลประกอบการ 2H57 ที่เติบโต จากแผนการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ กว่า 4 แห่ง คือ Aspire-พระราม 9 และ Aspire-รัตนวิเศษ Rhythm-สาธร นราธิวาส และ Aspire สุขุมวิท 48 จากงานในมือรอรับรู้อยู่ได้กว่า 9 พันล้านบาท และ 8.8 พันล้านบาทรอบันทึกรายได้ในปี 2558 มูลค่าเหมาะสมของปี 2558 ที่ 7.90 บาทเป็นราคาก่อนขึ้น XD (ราคาเหมาะสม 7.20 บาท หลังขึ้น XD) (AP ประกาศจ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นหุ้นปันผล อัตราส่วน 10:1 ขึ้น XD วันที่ 20 ต.ค. จ่ายปันผลวันที่ 7 พ.ย)

วิชชуда ปลั่งมณี 662 680 2936
นักวิเคราะห์การลงทุน
บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด
wichuda@kktrade.co.th

Analyst Note

New Information

Trading

Target Price : Bt 7.90 (Before XD)

Market Price : Bt 7.30

Valuation Method	P/E Multiple10X
Paid-Up Capital (Bt million)	2,859
Par Value (Bt/share)	1.00
Dividend Payout (%)	40% ของกำไร
Free Float (%)	67.47
Book Value (Bt/share)	4.99

Stock Data

52-Week Range (Bt)	4.12 – 8.15
Sector	Property
Investment Weight	Neutral
Avg. Sector P/E (x)	19.18
Avg. Sector P/BV (x)	2.56