

กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 145,530

Section: Bizweek/ถนนหลักทรัพย์

วันที่: จันทร์ 31 พฤษภาคม 2553

ปีที่: 23

ฉบับที่: 7921

หน้า: 7 (บนซ้าย)

Col.Inch: 130.50 Ad Value: 195,750

PRValue (x3): 587,250

ศิลปิน: สีสี่

หัวข้อข่าว: เดิมพัน "พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค" รายได้ "หมื่นล้าน" ชัวร์!...

เดิมพัน 'พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค' รายได้ 'หมื่นล้าน' ชัวร์! หรือ แค่ฝัน >7



เดิมพัน 'พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค' รายได้ 'หมื่นล้าน' ชัวร์! หรือ แค่ฝัน

ขายนิด ไ้วศิริรมณี ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค ในฐานะ "แม่ทัพใหญ่" ไซ้จะไม่ล้มล้มรับรู้ถึง "จุดอ่อน" ที่สั่งสมมายาวนาน โดยเฉพาะ "ภาวะหนี้สิน" ที่หนักอก "ยอดขาย" ที่หนักใจ แม้จะทำโฆษณาหนักหน่วงสักเพียงใด ผลการดำเนินงานก็ยังไม่ดีนัก "รุ่นน้อง" ที่มาทีหลังแต่ตั้งก้าว

การวางเดิมพันด้วยเป้าหมายที่ก้าวกระโดดในปี 2553 บนตัวเลขรายได้ "หมื่นล้านบาท" และยอดขาย 1.2 หมื่นล้านบาท อาจเป็นยิ่งกว่าคำว่า "ทำห่วย" ถ้าเทียบกับตัวเลขรายได้ในปี 2552 ที่ทำได้เพียง 5,950 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 403 ล้านบาท ภายหลังร่วมมือกับ เอสซีจี ฮ่าม (SCG HEIM) ในเครือเอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง เปิดตัวบ้านระบบโมดูลาร์ นวัตกรรมใหม่ล่าสุดจากญี่ปุ่น

แม้ขายนิดจะกำหนดเป้าหมายปีนี้ได้อย่างดูดน พร้อมกับการพัฒนาการที่มีความคืบหน้าในหลายด้าน แต่ทว่าราคาหุ้น PF กลับไม่มีที่ท่าตอบสนองอย่างเชื่องชว แม้ตัวเลขหลายๆ ตัวจะดูดี เช่น ค่า P/E เเรงที่ซื้อขายอยู่ในระดับต่ำไม่ถึง 6 เท่า ผลตอบแทนจากเงินปันผลปีละ 7% และซื้อขายที่ค่า P/BV ต่ำเพียง 0.4 เท่า แต่นักวิเคราะห์หลักทรัพย์แทบไม่น่าหุ้น PF ไปอยู่ในกลุ่มเปรียบเทียบกับหุ้นในกลุ่มเดียวกัน มองข้ามราวกับเป็น "พลเมืองชั้นสอง" ใน

ตลาดหลักทรัพย์...ทำไม่ถึงเป็นเช่นนั้น!

หากติดตามความเคลื่อนไหวราคาหุ้น PF ท่ามกลางปัจจัยลบการเมืองในประเทศและปัญหาการเงินในยุโรป ราคาหุ้น PF เริ่มย่ำฐานที่แน่นอนขึ้นเรื่อยๆ ในมุมมองของแม่ทัพใหญ่อย่างขายนิด เขากลับมีความเชื่อมั่นว่าในปี 2553 จะเป็นจุดก้าวกระโดดครั้งสำคัญของพรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค ที่ยังไม่เคยล้มล้มกับคำว่า "ปีทอง" เหมือนคนอื่น

ในวันที่พาผู้สื่อข่าวไปเปิดตัวบ้านระบบโมดูลาร์ (Modular) นำร่องกับโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9 ขายนิด ตอบคำถามอย่างเชื่อมั่นบนเส้นทางของความเปลี่ยนแปลงหลายอย่างทางธุรกิจที่จะค่อยๆ สัมฤทธิ์ผลในไม่ช้า เขาค่อยตามบทวิเคราะห์ของโบรกเกอร์บางสำนักที่ระบุว่าปีนี้พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟคจะมีกำไรสุทธิเติบโตขึ้นมากกว่า 60% และนั่นจะเป็นปัจจัย "ชี้หน้า" ราคาหุ้นที่ดีที่สุด... ประมาณว่า "ถ้าไม่เชื่อคอยดูละกัน"

ถามว่าพรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค จะเอาอะไรมาเติบโตมากขนาดนั้น ทั้งที่ในปีนี้บริษัทต้องจ่ายภาษีอย่างเต็มรูปแบบหลังจากที่ Tax Shield หมดอายุเมื่อปีก่อน

ขายนิด ตอบว่า ช้อแรก..วันนี้พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟคมียอดขายที่ยังไม่รับรู้รายได้ (Backlog) อยู่ในมือประมาณ 2,000 ล้านบาท

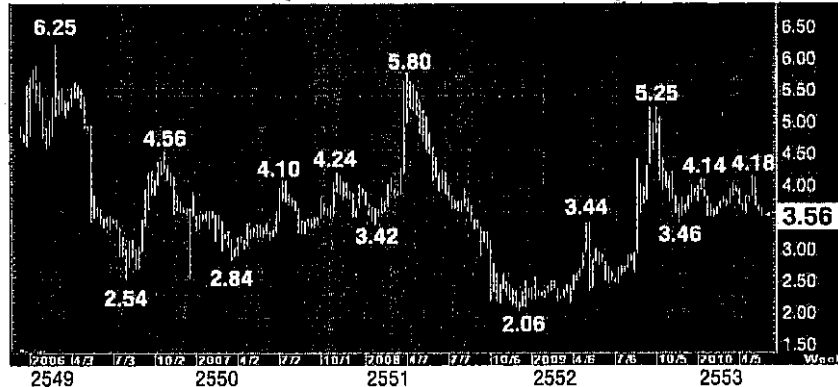
ส่วนใหญ่จะบันทึกในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ปีนี้ ช้อสอง...ในปีนี้อัตราขายของบริษัทมีโอกาสขยายตัวจากปีก่อนประมาณ 50% คาดว่าในช่วงครึ่งปีแรกจะทำได้ราวๆ 4,000 ล้านบาท และอีก 8,000 ล้านบาท ในช่วง 6 เดือนหลังของปี

ถามว่ามีเหตุผลอะไรที่ยอดขายจะเติบโตได้มากขนาดนั้น เขابอกว่า ปีนี้ จะเปิดตัวโครงการใหม่ 14 โครงการ มูลค่าประมาณ 17,000 ล้านบาท และเชื่อว่ากำลังซื้อแท้จริงยังมีอยู่ค่อนข้างมาก ดังนั้นเมื่อทุกอย่างกลับเข้าสู่ภาวะปกติลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยจะกลับมา โดยยอมรับว่าช่วงที่การเมืองรุนแรงกำลังซื้อได้หดหายไปชั่วคราว

ช้อสุดท้ายพรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค นำระบบโมดูลาร์ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่มีความทันสมัยและประหยัดพลังงานมาใช้ในบางโครงการจะทำให้ความสามารถในการทำกำไรดีขึ้น เบื้องต้นคาดว่าปีนี้บริษัทจะมีอัตรากำไรสุทธิประมาณ 10-12% (ไตรมาส 1/2553 อยู่ที่ 9.39%) และกำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ระดับ 30% ขณะที่ค่าใช้จ่ายจะลดลงประมาณ 3-5% โดยบ้านระบบโมดูลาร์นี้จะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 4 เดือน เท่ากับลูกค้าจะต้องโอนบ้านภายใน 4 เดือน ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้เพียง 4 เดือน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถคล่องและระบายสต็อกที่ดินในโครงการได้

สำหรับปีนี้ จะเริ่มนำระบบโมดูลาร์มาใช้ใน

ราคาหุ้น PF ปี 2549 - ปัจจุบัน



สรุปงบการเงิน 'พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค' ปี 2549-ไตรมาส 1/2553

	ปี 2549 (ล้านบาท)	ปี 2550 (ล้านบาท)	ปี 2551 (ล้านบาท)	ปี 2552 (ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2553 (ล้านบาท)
● สบกรณยี่รวม	13,176	12,911	12,933	14,477	15,700
● หนี้ยี่รวม	7,501	6,824	6,230	7,657	8,648
● ส่วนของผู้ออกหุ้น	5,676	6,087	6,705	6,826	7,057
● รายได้รวม	4,534	6,333	7,618	5,951	2,472
● กำไรสุทธิ	12	412	805	404	232
● กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.02	0.52	1.02	0.51	0.3
● ROE (%)	0.21	7	12.58	5.97	7.41
● อัตรากำไรสุทธิ (%)	0.26	6.5	10.56	6.78	9.39
● P/BV (เท่า)	0.51	0.53	0.27	0.45	0.4
● จ่ายเงินปันผล (บาท)	0	0.24	0.36	0.25	n.a.

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช พระราม 9 มูลค่า 250 ล้านบาท และโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์ มูลค่า 250 ล้านบาท ส่วนในปีหน้านั้น จะทำใน 15 โครงการภายใต้แบรนด์มาสเตอร์พีช เช่นในทำเล งามคำแห่งรามอินทรา แจ้งวัฒนะ ราชพฤกษ์ และรังสิต คิดเป็นมูลค่าขายรวม 1,500 ล้านบาท ราคาบ้านเริ่มที่ 17-20 ล้านบาท โดยบริษัทจะทำสัญญาขายที่ดินให้ลูกค้า ส่วนการก่อสร้างบ้าน เอสซีจี เป็นผู้รับผิดชอบ

ชาตินิต ยังบอกต่อว่าวันนี้พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟคจัดทำแผนธุรกิจ 3 ปีข้างหน้า (2553-2555) เสร็จแล้ว ในแผนดังกล่าวเป้าหมายต้องมีผลกรณดำเนินงานติด 1 ใน 5 อันดับแรก ภายใน 3 ปี จากปัจจุบันบริษัทอยู่ในอันดับที่ 8 ของอุตสาหกรรม และมีเป้าหมายกำไรสุทธิขยายตัวปีละ 20-30% และรายได้เติบโตเฉลี่ย 20-30% สุดท้ายบริษัทต้องมีโครงการในมือเฉลี่ย 50 โครงการ โดยจะเปิดโครงการใหม่เฉลี่ยปีละประมาณ 10 โครงการ ภายใต้ 8 แบรินด์หลัก

ส่วนการเปิดโครงการใหม่ปีนี้ ไตรมาสแรกเปิดตัวไปแล้ว 3 โครงการ และในครึ่งปีหลังจะเปิดอีก 9 โครงการ พร้อมกับเปิดคอนโดมิเนียมแบรนด์ใหม่ "ยูนิลอฟ" 3 โครงการ ในทำเลหน้ามหาวิทยาลัยเชียงใหม่ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และมหาวิทยาลัยเอแบค

สำหรับราคาขายบ้านในระบบโมดูลาร์ที่สูงกว่าปกติประมาณ 20% จะขายบ้านได้หรือไม่ ชาตินิต บอกว่า ปัจจุบันมีลูกค้าระดับบนสนใจระบบนี้กันค่อนข้างมาก คนเหล่านี้ต้องการที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน เรื่องเงินไม่ใช่ปัญหาของคนกลุ่มนี้ ส่วนประเด็นเรื่องเงินลงทุนที่ใช้ในการเปิดตัวโครงการใหม่บริษัทมีแผนออกหุ้นกู้หลังจากขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นไปแล้ว 4,000 ล้านบาท

เบื้องต้นอาจเสนอขายหุ้นกู้ได้ในช่วงครึ่งปีหลังประมาณ 1,000 ล้านบาท หากอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่เหมาะสม และสถานการณ์เอื้ออำนวย ซึ่งในช่วงไตรมาสแรกเสนอขายหุ้นกู้ไปแล้ว 1,500 ล้านบาท ขณะเดียวกันบริษัทยังมีแผนจะจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มูลค่าประมาณ 1,000-3,000 ล้านบาท ด้วยการนำห้องพักให้เช่าแถวเชียงใหม่มาเข้ากองทุน หากไม่มีอะไรผิดพลาดอาจตั้งกองทุนได้ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปีนี้

สำหรับแผนซื้อที่ดิน ปีนี้จะใช้เงินประมาณ 2,500 ล้านบาท ปัจจุบันใช้ไปแล้ว 1,000 ล้านบาท แม่ทัพใหญ่พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค กล่าวทิ้งท้ายว่า จากแผนธุรกิจที่เล่าให้ฟัง คงพอจะทำให้นักลงทุนมองภาพอนาคตของบริษัทออกแล้ว

เดิมพันครั้งสำคัญของพรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค ในปีนี้ บนตัวเลขรายได้ "หมื่นล้านบาท" จะชัวร์หรือเพ้อฝัน นักลงทุนต้องติดตาม