

กระแสหลักทรัพย์

● AP : สร้างยอดจองที่น่าประทับใจจากการเปิดตัวคอนโดใหม่

การเปิดตัวในช่วงสุดสัปดาห์มีการขายถึง 80%

Rhythm Charoennakhon Iconic เปิดตัวในช่วงสุดสัปดาห์และในอีกสองวันข้างหน้าสร้างยอดขายจองได้ 4 พันล้านบาท จากมูลค่ารวม 5 พันล้านบาท อัตราการซื้อเกิดขึ้นจากการเปิดโครงการคิดเป็น 75% ของจำนวนยูนิตทั้งหมด และ 80% ของมูลค่ารวม ในส่วนของการซื้อยูนิต 75% นั้น คนไทยคิดเป็น 50% ในขณะที่ชาวต่างชาติคิดเป็น 25% ส่วนใหญ่ของชาวต่างชาติในส่วนของยอดจองเป็นชาวเมียนมา และได้วัน

โครงการ high-rise ใกล้ห้างสรรพสินค้าหรู รถไฟฟ้า; ราคาที่น่าสนใจ

โครงการตั้งอยู่ภายใน 120 เมตร จากห้างสรรพสินค้าไอคอนสยามและรถไฟฟ้าสายสีทอง อย่างไรก็ตาม โครงการคอนโดมีทั้งหมด 577 ยูนิต และมีทั้งหมด 29 ชั้น ทั้งนี้ที่จอดรถมีพร้อมกัน 60% ของยูนิตทั้งหมด (347) ราคาเริ่มต้นของโครงการอยู่ที่ 7.7 ล้านบาท/ยูนิต สำหรับยูนิต 1 ห้องนอนพูลล์

มียูนิตให้เลือกมากมายในราคาต่างๆ

โครงการไม่ได้ตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำ แต่ติดบางโครงการที่มีราคาสูงที่สุดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ได้แก่ เดอะ เรสซิเดนซ์ แอท แมนดาริน โอเรียนเต็ล (553,000 บาท/ตารางเมตร) และแมกโนเลียส์ วอเตอร์พาร์ค เรสซิเดนซ์ (เฉลี่ย 390,000 บาท/ตารางเมตร) ที่ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าโครงการคอนโดระดับ high-end ใกล้เคียงเกือบ 50% 165,000 บาท/ตารางเมตร สำหรับห้องแบบ 1 ชั้น และ 220,000 บาท/ตารางเมตรสำหรับห้อง Vertiplex หรือ 2 ชั้น (คำนวณเฉพาะพื้นที่ฐานเท่านั้น ไม่รวมชั้นลอย)

การเติบโตของ backlog; คงคำแนะนำ "ซื้อ"

เราคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จและโอนได้ภายใน 2Q26 ซึ่งอัตราการเข้าซื้อเกินความคาดหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเทียบกับโครงการที่เพิ่งเปิดตัวในทำเลใกล้เคียงกัน ทั้งนี้เรายังคงคำแนะนำ AP เป็น "ซื้อ" โดยมูลค่าที่เหมาะสมเท่ากับ 15.00 บาท สำหรับ Backlog ที่มั่นคงในปีต่อไป และวางแผนเพิ่ม CAPEX ที่ดินซึ่งน่าจะนำไปสู่การเปิดตัวที่แข็งแกร่งในปีต่อไป

Forecasts and ratios					
Year Ended December 31	2021	2022	2023E	2024E	2025E
Sales (THBm)	31,794	38,539	41,322	42,989	44,362
EBITDA (THBm)	4,484	5,816	6,141	6,092	6,121
Net profit (THBm)	4,543	5,877	5,838	6,054	6,074
Net Profit (% chg from prev)	nm.	nm.	0	0	0
EPS (THB)	1.44	1.87	1.86	1.92	1.93
EPS (% YoY)	7.5	29.4	-0.7	3.7	0.3
EPS vs Cons (%)	nm	nm	1.5	1.7	nm
PER (X)	5.7	5.5	5.9	5.7	5.6
Yield (%)	4.6	6.0	6.0	6.2	6.2
P/BV (X)	1.1	0.9	0.8	0.8	0.7
EV/EBITDA (X)	9.4	9.2	8.8	9.0	9.0
ROE (%)	14.7	17.0	15.1	14.2	13.1

Source: Company data, TISCO estimates

รายละเอียดเพิ่มเติม : สามารถอ่านรายงานฉบับเต็มได้ใน **"Company Report"** (ภาษาอังกฤษ)

สำนักวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

48/8 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : (66) 2633-6999 โทรสาร : (66) 2633-6490

Market Insight

E-mail : tiscoresearch@tisco.co.th

รายงานฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นคำแนะนำหรือข้อสรุปของหลักทรัพย์ และจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น มิให้นำไปเผยแพร่หรือสื่อสารต่อผู้อื่นโดยทางอื่นใด ทิสโก้ไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการใช้เนื้อหาหรือรายงานฉบับนี้ การนำไปซึ่งข้อมูล บทความ บทความวิเคราะห์ และการคาดหมายทั้งหลายที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการนำไปใช้โดยผู้ใช้อย่างมีความเสี่ยงและเป็นดุลยพินิจของผู้ใช้แต่ผู้เดียว

28 พฤศจิกายน 2566



กระแสหลักทรัพย์

Figure 1. Rhythm Charoennakhon Iconic



Source: Company data

รายละเอียดเพิ่มเติม : สามารถอ่านรายงานฉบับเต็มได้ใน “Company Report” (ภาษาอังกฤษ)

สำนักวิจัย บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

48/8 อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ : (66) 2633-6999 โทรสาร : (66) 2633-6490

รายงานฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นคำแนะนำหรือข้อชี้ชวนให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ และจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อประโยชน์แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเท่านั้น มิให้นำไปเผยแพร่ทางสื่อมวลชนหรือโดยทางอื่นใด
ทิสโก้ไม่รับรองรับผิดชอบความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการใช้เนื้อหาหรือรายงานฉบับนี้ การนำไปซึ่งข้อมูล บทความ บทวิเคราะห์ และการคาดหมายทั้งหลายที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้
เป็นการนำไปใช้โดยผู้ยอมรับความเสี่ยงและเป็นดุลยพินิจของผู้ใช้แต่ผู้เดียว

Market Insight
E-mail : tiscoresearch@tisco.co.th

28 พฤศจิกายน 2566