

6 October 2020

Origin Property

Sector: Property Development

Presales 3Q20 ดีกว่าคาด, 9M20 ทำได้ 88% จากเป้า

Bloomberg ticker	ORI TB
Recommendation	BUY (maintained)
Current price	Bt6.30
Target price	Bt9.70 (maintained)
Upside/Dow	+53%
EPS revision	No change

Bloomberg target price	Bt7.84
Bloomberg consensus	Buy 7 / Hold 1 / Sell 0

Stock data	
Stock price 1-year high/low	Bt7.95 / Bt3.06
Market cap. (Bt mn)	17,170
Shares outstanding (mn)	2,453
Avg. daily turnover (Bt mn)	64
Free float	31%
CG rating	Very good
ESG rating	Very good

News Flash

□ Presales 3Q20 ยังดีต่อเนื่อง (+14% QoQ) รวม 9M20 ทำได้ 88% จากที่ ORI ตั้งเป้าไว้ นายพีระพงศ์ จรูญเอก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (ORI) เปิดเผยในช่วง 3Q20 ทำยอดขาย presales ได้ 7.5 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 2Q20 ที่ทำยอดขายได้ 6.6 พันล้านบาท (+14% QoQ) โดยในช่วง 3Q20 ยอด presales มาจากคอนโด 81% และแนวราบ 19% และหากแบ่งตามสถานะโครงการ มียอดขายจากโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move projects) 58% และจากกลุ่มโครงการเปิดตัวใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง (Ongoing projects) ประมาณ 42% สำหรับงวดรวม 9M20 สามารถทำ presales รวมได้ที่ 1.9 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 88% จากเป้าทั้งปีที่ 2.15 หมื่นล้านบาท ขณะที่ในงวด 4Q20 มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่อีก 9 โครงการ มูลค่ารวม 1.4 หมื่นล้านบาท (ที่มา: อินโฟเควสท์)

Implication

□ Presales 3Q20 ทำได้ดีกว่าคาด เรามองเป็นบวกจากข่าวดังกล่าว โดยยอด presales 3Q20 ยังทำได้ดีกว่าที่เราคาดไว้ที่ประมาณ 7 พันล้านบาท (เพิ่มขึ้นจากช่วงเดือน ก.ค. ถึงกลางเดือน ก.ย. ที่ทำได้ 6 พันล้านบาท) เป็นผลจากโครงการใหม่ที่เปิดตัวสามารถทำยอดขาย presales ได้โดดเด่น ได้แก่ 1) The Origin อ่อนนุช มูลค่าโครงการ 700 ล้านบาท Sold out และ 2) KnightsBridge Space พระราม 4 (ยังไม่ official launch) มูลค่าโครงการ 2.3 พันล้านบาท ทำยอดขาย presales ล่วงหน้า ได้แล้ว 70% ขณะที่โครงการพร้อมอยู่ (ready to move) ยังทำยอดขาย presales ได้ดีต่อเนื่อง ขณะที่แนวโน้ม presales ในงวด 4Q20E จะยังทำได้ดีต่อเนื่อง จากแผนการเปิดตัวคอนโดใหม่อีก 4-5 โครงการ ซึ่งส่งผลให้เราประเมินว่า presales จะปีนทำได้ดีราว 2.7-2.8 หมื่นล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน และสูงกว่าเป้าหมายที่ ORI ประเมินไว้ที่ 2.15 หมื่นล้านบาท






□ คำแนะนำ ซื้อ ราคาเป้าหมาย 9.70 บาทอิง 2021E PER ที่ 7.8 เท่า (5-yr average PER) จากแนวโน้ม presales ที่ดีขึ้นต่อเนื่อง และแนวโน้มกำไรที่กลับสู่ขาขึ้นแล้ว โดยเบื้องต้นเราประเมินกำไรปกติ 3Q20E จะทำได้ราว 700-800 ล้านบาท (กำไรปกติ 3Q19 = 652 ล้านบาท, 2Q20 = 707 ล้านบาท) แนวโน้มจะเติบโตทั้ง YoY และ QoQ ขณะที่กำไร 4Q20E ยังมีโอกาสดีขึ้นจากแผนการโอนคอนโดใหม่ที่เพิ่มขึ้น จากที่เราประเมินกำไรสุทธิปี 2020E ที่ 2.7 พันล้านบาท -11% YoY ส่วนกำไรปกติจะอยู่ที่ 2.5 พันล้านบาท -2% YoY ซึ่งดีกว่าค่าเฉลี่ยกลุ่มที่ปรับตัวลง -30% YoY สำหรับปี 2021E กำไรปกติจะกลับมาเติบโตเป็น 3.1 พันล้านบาท +22% YoY โดยมีจุดเด่นจาก backlog ที่รอโอนครบคลุมรายได้ปี 2020E-21E ที่สูงมากกว่า 92% และ 64% ตามลำดับ

Analyst: Amnart Ngosawang (Reg. No. 029734)



Corporate governance report of Thai listed companies 2017

CG rating by the Thai Institute of Directors Association (Thai IOD)

Score	Symbol	Description	ความหมาย
90-100		Excellent	ดีเลิศ
80-89		Very Good	ดีมาก
70-79		Good	ดี
60-69		Satisfactory	ดีพอใช้
50-59		Pass	ผ่าน
< 50	No logo given	n.a.	n.a.

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานกิจการของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงไว้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าว

KTBST: ความหมายของคำแนะนำ

"ซื้อ"	เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนขั้นต่ำ 10% (ไม่รวมเงินปันผล)
"ถือ"	เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนระหว่าง 0% - 10% (ไม่รวมเงินปันผล)
"ขาย"	เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน (ไม่รวมเงินปันผล)

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

IOD disclaimer

The Corporate Governance Report (CGR) of Thai listed Companies is based on a survey and assessment of information which companies listed on the Stock Exchange of Thailand and the Market for Alternative Investment ("listed companies") disclose to the public. The CGR is a presentation of information from the perspective of outsiders on the standards of corporate governance of listed companies. It is not any assessment of the actual practices of the listed companies, and the CGR does not use any non-public information. The CGR is not therefore an endorsement of the practices of the listed companies. It is not a recommendation for investment in any securities of any listed companies or any recommendation whatsoever. Investors should exercise their own judgment to analyze and consider any information relating to the listed companies presented in this CGR report. No representation or warranty is made by the Institute of Directors or any of its personnel as to the completeness or accuracy of the CGR report or the information used.

KTBST's stock rating definition

BUY	The stock's total return is expected to exceed 10% over the next 6-12 months. The stock has good fundamentals and attractive valuations.
HOLD	The stock's total return is expected to be between 0% - 10% over the next 6-12 months. The stock has good fundamentals, but may lack of near-term catalysts or its valuations are not attractive.
SELL	The stock's total return is expected to fall below 0% or more over the next 6-12 months. Stock should be sold as negative total return is anticipated due to deteriorating fundamentals compared with its valuations.

The stock's expected total return is the percentage difference between the target price and the current price, which excludes dividend yields.

ESG rating (ESG: Environmental, Social, and Governance)

KTBST มีการจัดทำ ESG Rating (ESG: Environment, Social, Governance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการและมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมระดับใด โดยทาง KTBST ให้ความสำคัญกับการลงทุนในบริษัทที่มีการพัฒนาที่ยั่งยืน จึงได้จัดทำเกณฑ์ในการให้คะแนน ESG สำหรับหุ้นที่เรา Cover อยู่ สำหรับหลักเกณฑ์ในการประเมินคะแนน ESG ของ KTBST ทำการพิจารณาจาก 3 ด้าน ดังนี้

- **การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)** หมายถึง การที่บริษัทมีนโยบายและกระบวนการทำงานในองค์กรเพื่อจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจนและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเราใช้เกณฑ์ด้านรายได้ของบริษัทว่าบริษัทนั้นๆ มีสัดส่วนรายได้ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่าไร
- **การจัดการด้านสังคม (Social)** การที่บริษัทมีนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม มีการส่งเสริมและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและมีคุณภาพ รวมถึงสนับสนุนคู่ค้าให้มีการปฏิบัติตามอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ชุมชนที่บริษัทมีความเกี่ยวข้องให้เติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งเราใช้เกณฑ์คะแนนจาก Bloomberg โดยการสำรวจรายงานต่างๆ ที่ไม่ใช่ทางการเงิน ข่าวสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และกิจกรรมทาง NGO
- **บรรษัทภิบาล (Governance)** การที่บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินงานอย่างโปร่งใส มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่ชัดเจน ต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน ตลอดจนดูแลผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการจ่ายภาษีให้แก่ภาครัฐอย่างโปร่งใส ซึ่งเราใช้เกณฑ์พิจารณาจาก CG rating ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ESG Rating ที่ KTBST ประเมินมี 5 ระดับ ได้แก่

1. Excellent ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 5
2. Very Good ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 4
3. Good ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 3
4. Satisfactory ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 2
5. Pass ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 1

สำหรับบริษัทที่มีข้อมูลไม่เพียงพอในการประเมินจะได้ rating เป็น n.a.

ESG rating (ESG: Environmental, Social, and Governance)

KTBST believes environment, social and governance (ESG) practices will help determine the sustainability and future financial performance of companies. We thus incorporate ESG into our valuation model.

- **Environment.** Environment factors relate to corporate responsibility for its actions and how it manages its impact on the environment. KTBST analyzes revenue, which exposes to environment risks and opportunities.
- **Social.** Social factors deal with company's relationship with its employees and vendors. That also includes company's initiatives related to employee health and well-being, as well as community involvement. KTBST's evaluation on social practices is based on Bloomberg, which measure from company's social responsibility news.
- **Governance.** Corporate government factors include company's transparency, decision-making structure, concrete risk assessment method, treatment of minority shareholders and anti-corruption practices. KTBST conduct this analysis based on IOD's scores.

KTBST's ESG ratings score from 1-5

1. Excellent scores at 5
2. Very Good scores at 4
3. Good scores at 3
4. Satisfactory scores at 2
5. Pass scores at 1

KTBST provides "n.a." in cases of insufficient data.

Disclaimer: บทวิเคราะห์ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอและเผยแพร่บทวิเคราะห์ให้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนทั่วไป โดยจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนอันเชื่อถือได้ และมีได้มีเจตนาเชิญชวนหรือชี้แนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้บทวิเคราะห์ฉบับนี้ทั้งทางตรงและทางอ้อม และขอให้นักลงทุนใช้ดุลพินิจพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

Disclaimer: This report has been prepared by KTB Securities (Thailand) PCL (KTBST). The information herein has been obtained from sources believed to be reliable and accurate; however, KTBST makes no representation as to the accuracy and completeness of such information. Information and opinions expressed herein are subject to change without notice. KTBST has no intention to solicit investors to buy or sell any securities in this report. In addition, KTBST does not guarantee returns nor price of the securities described in the report nor accept any liability for any loss or damage of any kind arising out of the use of such information or opinions in this report. Investors should study this report carefully in making decisions. All rights are reserved. This report may not be reproduced, distributed or published by any person in any manner for any purpose without permission of KTBST. Investment in securities has risks. Investors are advised to consider carefully before making decisions.