

# SPALI

<b>NEUTRAL</b>	
Current price	Bt17.90
Target price	Bt23.80

## Update Investment in Australia (Alert)

- เช้านี้ SPALI ได้มีการแจ้งตลาดหลักทรัพย์และจัดประชุม Analyst สรุปประชุมการลงทุนเพิ่มในประเทศ Australia
- เราภูมิใจที่เป็น บวกในระยะยาว (+)
- SPALI แจ้งการเข้าร่วมลงทุนกับ Stockland Communities Partnership HoldCo Pty Ltd ซึ่งเป็นบริษัทอย่างของ Stockland Corporation Ltd ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในออสเตรเลีย โดยจัดตั้งเป็นกิจการร่วมค้าใหม่คือ “SSRCP HoldCo Pty Ltd” เพื่อลองทุนในโครงการในประเทศไทยอสเตรเลียนมูลค่ารวม 1,063 ล้านเหรียญออสเตรเลีย
- โดย Supalai Australia Holdings Pty Ltd ได้ลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 49.9 เพื่อซื้อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12 โครงการจาก Lendlease Corporation Limited

เติมพรม ตันติวัฒน์  
นักวิเคราะห์การลงทุนปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

## ผลกระทบและคำแนะนำ

- มูลค่าการลงทุนในครั้งนี้ประมาณ 1.2 หมื่นล้านบาท โดย SPALI จะใช้เงินลงทุนส่วนใหญ่จาก Internal cash flow ก็จะจากประเทศไทย และก่ออุปทานห้ามห้ามนี้ และอีกส่วนจาก Debt
- การใช้เงินลงทุนจะแบ่งเป็น 3 ช่วงคือ 1Q24, 3Q24 และ 1Q25
- โดยรวมเรามองว่าจะทำให้การลดดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในปี 2024-2025 แต่คาดว่าจะสามารถชดเชยได้จากส่วนแบ่งกำไรจาก JV ที่จะเริ่มบันทึกใน 2Q24 เป็นต้นไปเมื่อโครงการมีการทำ transaction สำเร็จ
- เนื่องจากว่าอยู่ระหว่างการทำรายการและแผนการขายทำให้บริษัทยังไม่สามารถเปิดเผยเป้าการขายและส่วนแบ่งกำไรจาก JV ที่จะเกิดขึ้น
- ประเด็นที่ต้องติดตามคือ โครงการมอสังหาริมทรัพย์เดิมที่ SPALI มีการลงทุนอยู่อาจเกิดการถูกแบ่งยอดขายได้ในบางพื้นที่ที่กับซ้อนกัน และที่ผ่านมาโครงการในออสเตรเลียมีการทำกำไรที่ต่ำกว่าโครงการในประเทศไทย
- ดังนั้นการบันทึกกำไรจากส่วนแบ่งที่เข้ามาที่ JV จะไม่กระทบหรือกดดันต่อโครงสร้าง Gross และ Net Margin บนงบเดิมแต่จะมี Efficiency ที่ต่ำกว่า
- เรามองว่ามีโอกาสเกิด Upside บนประมาณการของเราเล็กน้อยในปี 2024 จากการขายลงทุนนี้
- ปัจจุบันราคาหุ้นลงมาที่ Low ในรอบปีและประเด็นนี้คาดว่าจะเป็นแรงบวกระยะสั้นได้ โดยพื้นฐานยังให้ Neutral แต่ระยะสั้นเก็บกำไรได้
- ราคาเป้าหมายปี 2024 บนเป้า PER เท่า 16 ปีที่ 6.9 เท่า อยู่ที่ 23.80 บาทต่อหุ้น

## AUSTRALIA INVESTMENT

### Existing projects

12 projects  
SPALI's Investment Value: 415 MAUD

### New projects

12 projects  
SPALI's Investment Value: 530 MAUD

**TOTAL 24 PROJECTS**

SPALI's Investment Value: 945 MAUD



## AUSTRALIA INVESTMENT KEY HIGHLIGHTS

### Existing 12 projects

located in 3 states 4 cities

2 projects  
in Perth, WA

- Eglinton
- Madora Bay



2 projects  
in Brisbane, QLD  
• Eden's Crossing  
• Narangba

2 projects  
in Geelong, VIC

- Balmoral Quay
- Gen Fyansford

6 projects  
in Melbourne, VIC

- Officer
- Greenvale
- Whole Green
- Ballarat Street
- Donnybrook Rd.
- Smiths Lane

