

กวี มานิตสุวรรณดี  
Fundamental Analyst  
นรภัทร เหลืองสมบุญรัตน์  
Assistant Analyst  
✉ Norrapat.Lu@lhsec.co.th  
☎ 02 055 5137

THAILAND | COMPANY FOCUS

## AP (Thailand) Plc.

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

RATING	<b>WBUY</b>	TARGET	<b>14.80</b>	UPSIDE	<b>+38.3%</b>	TICKER	<b>AP</b>
CLOSE	<b>10.70</b>	VALUATION	<b>P/E=7.5x</b>	TOTAL SHARES	<b>3,145m</b>	SECTOR	<b>PROP</b>

### STOCK INFORMATION

Fiscal Year End	Dec 31
Issued Shares (m)	3,146
Par Value (Bt)	1.00
Market Capitalization (Btm)	33,661
Estimated Free Float (%)	70%
Foreign Shareholders (Actual / Limit) (%)	20.6% / 30%
YTD Avg Daily Turnover (Btm)	148
YTD Turnover Ratio (%)	36%
Statistical Beta (Raw / Adjusted)	0.87 / 0.96
ROIC / WACC (%) 2023A	7.2% / 6.9%
ROE / COE (%) 2023A	15.6% / 8.2%
Constituent	SET100 / SETHD / SETESG
Auditor	E Y Office Company Limited
CG Rating	Excellent
Anti-corruption Progress Indicator	Certified

### ESG Scoring

SET ESG Rating	AA
Morningstar Sustainalytics	18.50
ESG Book	40.47
Moody's	N.A.
MSCI	N.A.
Refinitly	20.32
S&P	24.00

### MAJOR SHAREHOLDERS

นายอนุพงษ์ ธีศวโรดม	21.30%
บจ. ไทยเอ็นวีดีอาร์	10.83%
NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC	3.76%
STATE STREET EUROPE LIMITED	3.16%
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C)	2.60%
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A)	2.12%
นาย จรุงศักดิ์ บัณฑิตจินดา	1.97%

### FORECASTS & VALUATION

Year End	2022A	2023A	2024F	2025F
Sales (Btm)	37,522	36,927	39,049	41,624
Total Revenue (Btm)	38,702	38,387	40,467	43,032
Net Profit (Btm)	5,877	6,054	6,208	6,484
EPS (Bt)	1.87	1.92	1.97	2.06
EPS Growth (%)	29.4%	3.0%	2.5%	4.5%
DPS (Bt)	0.65	0.70	0.70	0.73
P/E (x)	5.7	5.6	5.4	5.2
D/P (%)	6.1%	6.5%	6.5%	6.8%
BV (Bt)	11.68	12.96	14.23	15.59
P/B (x)	0.92	0.83	0.75	0.69
ROE (%)	17.0%	15.6%	14.5%	13.8%

Source : Company, LHSEC Estimate

### BUSINESS DESCRIPTION

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด

### DIVIDEND POLICY

ไม่กัหรือจ่าย 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี

## กำไร 1Q67 หดตัวทั้ง QoQ และ YoY จากสถานการณ์ตลาดทำทหาย

- กำไร 1Q67 -25%QoQ, -32% YoY จากกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนตัว และแผนเปิดโครงการใหม่น้อย
- สถานการณ์จะดีขึ้นใน 2Q67 ทั้ง QoQ และ YoY จากแผนเปิดโครงการใหม่ โอนคอนโดสร้างเสร็จใหม่ 2 โครงการ และ Backlog ที่แข็งแกร่ง
- ยังคงประมาณการกำไรปีนี้เติบโต +2.5%YoY ขณะผลประกอบการงวด 1Q67 ที่น่าผิดหวัง และวันนี้ (8 พ.ค.) เป็นวันแรกที่หุ้นขึ้น XD ราคาหุ้นจึงมีโอกาสปรับตัวลงสูงมาก จึงแนะนำ หากจังหวะเข้าซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว

## ประเด็นการลงทุน

- กำไร 1Q67 -24.5%QoQ, -31.8%YoY จากกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนตัว และแผนเปิดโครงการใหม่น้อย รายได้จากยอดโอน 1Q67 อยู่ที่ 7.6 พันลบ. -15.6%QoQ, -16.8%YoY หลักๆ มาจากกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนตัวลงต่อเนื่อง ประกอบกับ 1Q67 เปิดตัวโครงการใหม่เพียง 4 โครงการ มูลค่ารวม 5.1 พันลบ. ทำให้ยอดโอนมาจากโครงการในสต็อกที่เปิดขายในปี 66 เป็นส่วนใหญ่ ขณะส่วนแบ่งกำไรจากคอนโด JV ที่ 136 ล้านบาท -35.3%QoQ, -42.8%YoY จาก 1Q67 ไม่มีโครงการคอนโด JV ที่สร้างเสร็จพร้อมโอน ทำให้ยอดขายพร้อมโอนเกิดจากโครงการพร้อมโอนในสต็อกโครงการเดิมเป็นหลัก ขณะที่ GPM ธุรกิจที่อยู่อาศัย ลดลง -144bps QoQ, -177bps YoY อยู่ที่ 33.7% เกิดจากสัดส่วนยอดโอนโครงการแนวราบสูงถึง 93% ซึ่งมี GPM ต่ำกว่าโครงการคอนโด คือเพียงราว 33% เท่านั้น เป็นปัจจัยหลักกดดัน GPM ลดลง ขณะค่าใช้จ่าย SG&A ลดลง -22.4%QoQ และ -11.0%YoY ตามกิจกรรมการโอนที่ลดลง ประกอบกับการเปิดโครงการใหม่ที่ค่อนข้างน้อยใน 1Q67 ดังที่กล่าวไปในข้างต้น เป็นผลให้กำไร 1Q67 อยู่ที่ 1.0 พันลบ. -24.5%QoQ, -31.8%YoY คิดเป็นเพียง 16.2% ของประมาณการกำไรทั้งปี 67 ที่เราประเมิน
- สถานการณ์จะดีขึ้น QoQ และ YoY ใน 2Q67 ด้วย Backlog ณ สิ้น 1Q67 ที่ 3.66 หมื่นลบ. เป็นยอดโครงการแนวราบราว 40% ที่ 1.48 หมื่นลบ. บวกกับแผนรุกเปิดโครงการใหม่จำนวนมากถึง 22 โครงการ มูลค่ารวม 2.77 หมื่นลบ. +543%QoQ, +32%YoY แบ่งเป็นแนวราบ 18 โครงการ มูลค่า 1.91 หมื่นลบ. และคอนโด 4 โครงการ 8.6 พันลบ. อีกทั้งยังมีโครงการคอนโดที่สร้างเสร็จพร้อมโอนใน 2Q67 อีก 2 โครงการ ได้แก่ Aspire Ratchayothin (AP Condo) มูลค่า 1.5 พันลบ. ขายแล้ว 93% และเริ่มทยอยโอนแล้วราว 30% และโครงการ Life Pahon-Ladprao (JV Condo) มูลค่า 3.5 พันลบ. ขายแล้ว 58% และเริ่มทยอยแล้วในช่วงปลายเดือน เม.ย. นอกจากนี้ มาตราการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่เริ่มใช้ใน 2Q67 เช่น มาตราการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ลบ. ยังช่วยสร้าง Sentiment เชิงบวกในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าที่ฟื้นตัวดีขึ้นจาก 1Q67 ดังจะเห็นได้จากยอดจองซื้อบ้านของ AP หลังเปิดตัวโครงการภายในสัปดาห์แรกเฉลี่ย (Average take up rate) ที่ 20% ใน 2Q67 เทียบกับ 1Q67 ที่ราว 10% และยังเห็นการเร่งตัวของยอดเข้าเยี่ยมชมโครงการในปลายเดือน เม.ย. ที่ 1,080 คน/สัปดาห์ เทียบกับ 1Q67 ที่มียอดเข้าเยี่ยมชมโครงการเฉลี่ย 827 คน/สัปดาห์ ด้วยปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ หนุนให้เราคาดว่ากำไร 2Q67 จะฟื้นตัวดีขึ้นทั้ง QoQ และ YoY
- สถานการณ์ตลาดอสังหาฯ โดยรวมยังคงทำทหาย เรามองว่าสถานการณ์ตลาดอสังหาฯโดยรวมในช่วงที่เหลือของปีจะยังคงทำทหายต่อเนื่อง จากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้า อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงและมีแนวโน้มว่าจะไม่มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายภายในปีนี้ ส่งผลให้มองกำลังซื้อจะยังคงทรงตัวถึงอ่อนตัวเล็กน้อยต่อเนื่อง ด้านการแข่งขัน ตลาดทาวน์โฮมคู่สุดไฮเป็นบวกมากขึ้น หลังอุปทานหดตัวลงติดต่อกันหลายไตรมาส แต่ความต้องการซื้อยังคงมีอยู่ ทำให้การแข่งขันจะไม่รุนแรงเท่ากับตลาดบ้านเดี่ยวที่มมมองเป็นลบมากขึ้น หลังผู้พัฒนาหันมาแข่งกันรุกตลาดบ้านเดี่ยวมากขึ้น ขณะกลยุทธ์ของ AP ในปีนี้ยังขยายโครงการทาวน์โฮมต่อเนื่อง ประกอบกับสินค้าทาวน์โฮมยังได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นรัฐโดยตรง ทำให้เราจึงคงมองบวกต่อ AP จึงคงประมาณการกำไรปี 67 ที่ 6.2 พันลบ. +2.5%YoY

## คำแนะนำ

- กำไร 1Q67 ที่รายงานออกมาค่อนข้างแย่ จากสถานการณ์ตลาดอสังหาฯ ที่ยังคงทำทหาย และการเปิดตัวโครงการใหม่ค่อนข้างน้อย อย่างไรก็ตาม ด้วยแผนการเปิดโครงการใหม่เชิงรุกใน 2Q67 มูลค่า 2.77 หมื่นลบ. +543%QoQ การโอนคอนโดสร้างเสร็จพร้อมโอน 2 โครงการ มูลค่ารวม 5.0 พันลบ. และ Backlog ที่แข็งแกร่ง ทำให้เรามองว่าสถานการณ์จะฟื้นตัวดีขึ้นใน 2Q67 จึงยังคงประมาณการกำไรปีนี้ที่ 6.2 พันลบ. +2.5%YoY ด้วยราคาเป้าหมายที่ 14.80 บาท อิง P/E 7.5 เท่า ทั้งนี้ วันนนี้ (8 พ.ค.) จะขึ้นเครื่องหมาย XD จึงอาจเห็นราคาปรับตัวลงแรงได้ แนะนำ "ซื้อเมื่ออ่อนตัว"

## ปัจจัยเสี่ยง

- ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน อาจทำให้ rejection rate สูงขึ้น

AP

### Quarterly Results

(Btm.)	2Q22A	3Q22A	4Q22A	1Q23A	2Q23A	3Q23A	4Q23A	1Q24A	%QoQ	%YoY	2022A	2023A	%YoY
Revenue from Real Estate	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	-15.6%	-16.8%	37,522	36,927	-1.6%
Gross profit	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	-16.4%	-17.6%	13,064	13,897	6.4%
SG&A Expenses	(1,715)	(1,805)	(2,020)	(1,853)	(1,725)	(1,818)	(2,125)	(1,649)	-22.4%	-11.0%	(7,248)	(7,520)	3.8%
Share of Profit(Loss) From JV's	378	324	284	238	289	317	211	136	-35.3%	-42.8%	1,233	1,055	-14.4%
Net Profit	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	1,697	1,335	1,008	-24.5%	-31.8%	5,877	6,054	3.0%
EPS	0.50	0.45	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	-24.5%	-31.8%	1.87	1.92	3.0%
Gross margin	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%			33.9%	36.5%	
Net margin	15.9%	15.6%	13.0%	15.7%	16.4%	16.8%	14.1%	12.7%			15.2%	15.7%	
SG&A/Sales	17.4%	20.1%	22.8%	19.7%	18.6%	18.1%	22.9%	20.8%			18.8%	19.8%	

Source : Company

AP

### Statements of Comprehensive Income

consolidated

Year End (Btm)	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Sales of real estate	30,879	37,522	36,927	39,049	41,624
Total sales & services	31,794	38,539	38,045	40,223	42,857
Total Revenue	31,980	38,702	38,387	40,467	43,032
Total cost of sales & services	(21,483)	(25,475)	(24,148)	(25,902)	(27,731)
Gross Profit	10,311	13,064	13,897	14,321	15,126
SG& A	(5,828)	(7,248)	(7,520)	(7,959)	(8,486)
EBIT	4,667	5,974	6,552	6,600	6,809
Interest expense	(255)	(104)	(261)	(274)	(282)
Corporate tax	(869)	(1,230)	(1,304)	(1,265)	(1,305)
Share of P/L from JVs	999	1,233	1,055	1,148	1,262
Core Profit	4,542	5,874	6,043	6,208	6,484
Extraordinary items	1	4	12	-	-
Net Profit	4,543	5,877	6,054	6,208	6,484
EBITDA	4,946	6,264	6,710	6,766	6,984
EPS (Bt)	1.44	1.87	1.92	1.97	2.06

### Statements of Financial Position

consolidated

Year End (Btm)	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Cash & equivalents	2,070	1,650	2,041	2,861	2,553
Cost of projects for sales	47,379	55,261	71,705	69,338	69,549
Total current assets	50,953	58,889	74,572	74,383	74,261
PP & E & Intangible	516	489	404	394	376
Investment (associates & long-	6,644	6,480	6,702	7,252	7,782
Total assets	60,409	68,227	83,944	84,512	85,053
ST loans & current portion LT	6,352	7,714	13,300	9,350	7,480
Advances received customers	329	332	280	532	565
Total current liabilities	12,439	15,539	21,329	17,420	15,811
LT debt	14,720	15,055	20,784	21,450	19,305
Total liabilities	27,986	31,499	43,206	39,770	36,016
Paid-up capital	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146
Total shareholders' equity	32,423	36,728	40,737	44,743	49,037

Source : Company, LHSEC estimates

## ESG

- บริษัทฯ ยึดมั่นในการส่งมอบคุณภาพชีวิตที่ดีแก่ผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืนแบบครอบคลุมทุกมิติ อาทิ มิติเศรษฐกิจ มิติสิ่งแวดล้อม และมิติสังคม เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการกำหนดทิศทางการลงทุนและนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน ถือเป็นรากฐานสำคัญในการยกระดับการดำเนินงานเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความน่าเชื่อถือของธุรกิจ บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยง และผลกระทบของการดำเนินงานในแต่ละมิติอย่างรอบด้าน โดยยึดหลักการชี้แนะแห่งสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) และหลักการพื้นฐานทางสิ่งแวดล้อม (precautionary principle) เพื่อกำหนดเป็นเหตุผลการตัดสินใจ ในสถานการณ์ที่อาจเกิดความเสียหาย ต่อสาธารณประโยชน์หรือต่อสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ และหลักการปฏิบัติการตามกฎหมาย เพื่อกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ผ่านการทบทวน และการอนุมัติจากผู้บริหารสูงสุด โดยนโยบายที่ได้ประกาศใช้ จะถูกสื่อสาร และอบรมให้พนักงานรับทราบ รวมถึงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนสามารถเข้าถึงนโยบายเหล่านั้นได้

## E=Environment

- บริษัทฯ มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตลอดจนให้ความสำคัญกับการจัดการพลังงานอย่างยั่งยืน โดยให้ความใส่ใจ ดูแล รักษา และใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างรู้คุณค่าและใช้อย่างถูกวิธี และแสวงหาแนวทางวิถีการลดใช้การทรัพยากรและพลังงานต่างๆ เพื่อลดการใช้ทรัพยากรอย่างฟุ่มเฟือย และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคมให้น้อยที่สุดพร้อมทั้งปลูกจิตสำนึกพื้นฐานในการอยู่อาศัยของคนในสังคม ชุมชน ให้สามารถอยู่ร่วมกันและใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างรู้คุณค่า ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

## S=Social

- บริษัทฯ ตระหนักถึงการสร้างสังคมแห่งความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อสังคม ชุมชน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน และส่งเสริม พัฒนาศักยภาพความสามารถของพนักงาน ด้วยการสนับสนุนการอบรมให้ความรู้ พร้อมทั้งสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย กระตุ้นให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ และทำงานได้เต็มศักยภาพและขีดความสามารถ รวมไปถึงการเสริมสร้างและพัฒนาสังคมและสาธารณประโยชน์ต่างๆ เพื่อพัฒนาความเป็นอยู่และสภาพแวดล้อมของชุมชนในสังคมให้ดีขึ้น

## G=Governance

- บริษัทฯ มุ่งเน้นดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์อย่างมีจรรยาบรรณ โปร่งใส และเป็นธรรม มีคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ โดยดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพด้านผลิตภัณฑ์และบริการอย่างต่อเนื่องรวมถึงการคิดค้นและสร้างสรรค์และนวัตกรรมที่สนับสนุนการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองต่อความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าทุกกลุ่ม อีกทั้งยังส่งเสริมและสนับสนุนให้พันธมิตร คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่ธุรกิจดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตลอดจนบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อส่งเสริมให้องค์กรบรรลุเป้าหมาย

**DISCLOSURES & DISCLAIMERS**

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลเท่านั้น มิใช่การชักจูงให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ที่กล่าวถึงในรายงานนี้

บริษัทเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”) ข้อมูลใดๆ ที่มีการอ้างอิงถึง LHBANK ในรายงานนี้ มีวัตถุประสงค์เพียงเพื่อใช้ในการเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์อื่นๆ เท่านั้น

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยได้พิจารณาแล้วว่ามาจากแหล่งข้อมูลที่ถูกต้อง และ/หรือ มีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่อาจรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงฝ่ายเดียวในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลต่างๆ โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

รายงานฉบับนี้จัดส่งให้แก่เฉพาะบุคคลที่กำหนด ห้ามมิให้มีการทำซ้ำ ดัดแปลง ส่งต่อ เผยแพร่ ขาย จำหน่าย พิมพ์ซ้ำ หรือแสวงหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ไม่ว่าในลักษณะใดๆ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท

การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง อีกทั้งบริษัทและ/หรือ บริษัทในกลุ่มธุรกิจทางการเงินของ LH Bank อาจมีส่วนเกี่ยวข้องหรือผลประโยชน์ใดๆ กับบริษัทใดๆ ที่ถูกกล่าวถึงในรายงาน/บทความนี้ก็ได้ นักลงทุนจึงควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาตัดสินใจก่อนการลงทุน บริษัทไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ในทุกรูปกรณี

**RATINGS DEFINITION**

โมเมนตัมวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่เราจัดทำมีการให้คำแนะนำและใช้สัญลักษณ์เกี่ยวกับหลักทรัพย์หลายอย่าง ในส่วนนี้จะอธิบายถึงระบบต่างๆ ดังกล่าวโดยสังเขปเพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจหลักการ วิชิต และความหมายว่าคำแนะนำแต่ละระบบมีความแตกต่างกันอย่างไร

RATING คือ “คำแนะนำด้านปัจจัยพื้นฐาน” โดยพิจารณาจากการคาดการณ์แนวโน้มผลประกอบการในอนาคตของบริษัท แบ่งเป็น 5 ชั้น ตามระดับอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังในรอบระยะ 12 เดือนข้างหน้า ได้แก่ (1) SBUY=STRONG BUY=ให้ผลตอบแทนสูงกว่า 15%, (2) BUY=ให้ผลตอบแทนมากกว่า 5% แต่ไม่ถึง 15%, (3) HOLD=ให้ผลตอบแทนน้อยกว่า 5%, (4) TBUY=TRADING BUY=ราคาหุ้นขึ้นเกินกว่าราคาเป้าหมายแล้ว หากประเมินจากราคาเป้าหมาย อาจปรับตัวลงได้มากถึง -10% แต่ระยะสั้นยังมีปัจจัยขับเคลื่อนที่หนุนให้ราคาหุ้นปรับตัวขึ้นต่อ ทำให้ยังสามารถเข้าซื้อเพื่อเก็งกำไรได้, (5) SELL=ราคาหุ้นขาดปัจจัยพื้นฐานสนับสนุนอย่างเพียงพอ คาดว่าอาจทำให้ราคาหุ้นปรับตัวลงได้มากกว่า -10%

ACTION คือ “คำแนะนำด้านกลยุทธ์” ตามระบบ TRADEMAP ที่เราคิดค้นขึ้น ซึ่งประเมินจาก VALUE และ MOMENTUM ของหลักทรัพย์นั้น

VALUE คือ “ความน่าสนใจของราคาหุ้น” (ATTRACTIVENESS) แบ่งเป็น 3 ระดับ คือ CHEAP=ถูก, FAIR=เหมาะสม และ DEAR=แพง ซึ่งอิงตาม RATING ที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานนั่นเอง โดย CHEAP=SBUY หรือ BUY, FAIR=HOLD, DEAR=TBUY หรือ SELL

ส่วน MOMENTUM คือ “ความแข็งแกร่งของราคาหุ้น” (ROBUSTNESS) หรือ “คุณภาพของแนวโน้ม” (TREND QUALITY) ซึ่งพิจารณาใน 3 กรอบเวลา (สั้น=HOURLY, กลาง=DAILY และยาว=WEEKLY) แบ่งเป็น 3 ระดับเช่นกัน คือ BULL=ขึ้น, BOAR=ทรง และ BEAR=ลง

เมื่อนำ VALUE และ MOMENTUM มารวมกัน จะได้ ACTION ตาม MATRIX ข้างล่าง ซึ่งมีคำแนะนำเชิงกลยุทธ์ 3x3=9 ระดับ ดังนี้

		VALUE		
		DEAR	FAIR	CHEAP
MOMENTUM	BULL	TBUY	ADD	SBUY
	BOAR	ALERT	HOLD	BUY
	BEAR	SELL	REDUCE	WBUY

ทั้งนี้ คำแนะนำ ACTION ทั้ง 9 ระดับ มีความหมายดังนี้ SBUY=STRONG BUY=ราคาอยู่ในระดับน่าสนใจมากและมีแนวโน้มแข็งแกร่ง ควรเข้าซื้อทันที, BUY=ราคาอยู่ในระดับน่าสนใจมาก แต่แนวโน้มแกว่งตัว สามารถทยอยซื้อได้, WBUY=WEAK BUY=ราคาอยู่ในระดับน่าสนใจมาก แต่มีแนวโน้มปรับตัวลงอีก ควรรอซื้อเมื่ออ่อนตัว, ADD=ราคาอยู่ในระดับเหมาะสม และมีแนวโน้มขึ้นต่อ สามารถลงทุนเพิ่มได้, HOLD=ราคาอยู่ในระดับเหมาะสมและมีแนวโน้มแกว่งตัว แนะนำถือ, REDUCE=ราคาอยู่ในระดับเหมาะสม แต่มีโอกาสลงอีก แนะนำลดการลงทุนลงบางส่วน, TBUY=TRADING BUY=ราคาอยู่ในระดับแพง แต่ยังมีโอกาสปรับขึ้นต่อได้ แนะนำเพียงแค่อ้างอิงกำไร, ALERT=ราคาอยู่ในระดับแพงและมีแนวโน้มไม่ชัดเจน ควรจับตาดูใกล้ขีดและเพิ่มความระมัดระวัง, SELL=ราคาอยู่ในระดับแพงและมีแนวโน้มลง แนะนำขายทันที

สำหรับคำแนะนำเชิงกลยุทธ์ในระดับ SECTOR พิจารณาจากผลตอบแทนที่คาดหวังในแต่ละกลุ่มธุรกิจ มี 3 ระดับ คือ OVERWEIGHT=ลงทุนสูงกว่าน้ำหนักดัชนี คาดว่าจะให้ผลตอบแทนสูงกว่าค่าเฉลี่ย (OUTPERFORM), NEUTRAL=ลงทุนเท่ากับน้ำหนักดัชนี คาดว่าให้ผลตอบแทนใกล้เคียงค่าเฉลี่ย และ UNDERWEIGHT=ลงทุนน้อยกว่าน้ำหนักดัชนี คาดว่าจะให้ผลตอบแทนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย (UNDERPERFORM)

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจถึงระดับความน่าสนใจของหุ้นต่างๆ อย่างง่าย เราได้ใช้สัญลักษณ์ความน่าสนใจของหุ้นเป็นจำนวนดาว (STAR RATING) ซึ่ง STAR RATING จะมีระดับความน่าสนใจสูงสุดเป็น ★★★★★ และระดับความน่าสนใจต่ำสุดเป็น ★

โดย STAR RATING นี้จะประมวลจากความเห็นนักวิเคราะห์ 3 ด้าน คือมาจาก RATING ทางด้านพื้นฐานสูงสุด 2 ดาว (SBUY/BUY=★★, TBUY/HOLD=★) ด้านเทคนิคสูงสุด 2 ดาว (BULL=★★, BOAR=★) และด้านกลยุทธ์ SECTOR สูงสุด 1 ดาว (OVERWEIGHT=★) เช่น หุ้น XYZ มีคำแนะนำด้านพื้นฐานเป็น BUY มีคำแนะนำด้านเทคนิคเป็น BOAR และมีคำแนะนำด้านกลยุทธ์ระดับ SECTOR เป็น NEUTRAL เราจะให้ STAR RATING ของหุ้น XYZ เท่ากับ ★★ ★ เป็นต้น

ในรายงานนี้ยังได้เปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (THAI INSTITUTE OF DIRECTORS-IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (CORPORATE GOVERNANCE RATING) และผลการประเมินของสถาบันไทยพัฒนาทางด้านดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การประเมิน CG RATING และ ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR ดังกล่าว กำหนดสัญลักษณ์และความหมาย ดังนี้

CORPORATE GOVERNANCE RATING

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ (EXCELLENT)
80-89		ดีมาก (VERY GOOD)
70-79		ดี (GOOD)
60-69		ดีพอใช้ (SATISFACTORY)
50-59		ผ่าน (PASS)
ต่ำกว่า 50	-	-

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATORS

ระดับ	ความหมาย
5 ขยายผลสู่ผู้เกี่ยวข้อง (EXTENDED)	บริษัทแสดงให้เห็นถึงนโยบายที่ครอบคลุมถึงหุ้นส่วนทางธุรกิจ ที่ปรึกษา ตัวกลาง หรือตัวแทนธุรกิจที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ
4 ได้รับการรับรอง (CERTIFIED)	บริษัทแสดงให้เห็นถึงการนำไปปฏิบัติ โดยมีการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการทั้งหมดจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ ได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต หรือผ่านการตรวจสอบเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภายนอก
3 มีมาตรการป้องกัน (ESTABLISHED)	บริษัทแสดงให้เห็นถึงระดับขอบเขตของนโยบายของบริษัท เช่น ไม่จ่ายเจ้าหน้าที่รัฐ ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง ต่อต้านผู้เกี่ยวข้อง สื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านคอร์รัปชัน
2 ประกาศเจตนารมณ์ (DECLARED)	บริษัทแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นโดยการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (COLLECTIVE ACTION COALITION) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
1 มีนโยบาย (COMMITTED)	บริษัทแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นจากผู้บริหารสูงสุดและขององค์กรโดยมีมติและนโยบายของคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

การจัดอันดับดังกล่าวเป็นผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง การเปิดเผยข้อมูลนี้เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด