



กวี มานิตสุวรรณดี

Fundamental Analyst

นรภัทร เหลืองสมบูรณ์

Assistant Analyst

✉ Norrapat.Lu@lhsec.co.th

☎ 02 055 5137

THAILAND | COMPANY FOCUS

AP (Thailand) Plc.

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

RATING	Accumulate	TARGET	10.10	UPSIDE	+28.7%	TICKER	AP
CLOSE	7.85	VALUATION	P/E=6.0X	TOTAL SHARES	3,145m	SECTOR	PROP

STOCK INFORMATION

Fiscal Year End	Dec 31
Issued Shares (m)	3,146
Par Value (Bt)	1.00
Market Capitalization (Btm)	24,695
Estimated Free Float (%)	70%
Foreign Shareholders (Actual / Limit) (%)	20.5% / 30%
YTD Avg Daily Turnover (Btm)	156
YTD Turnover Ratio (%)	76%
Statistical Beta (Raw / Adjusted)	0.96 / 0.99
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

as of 7 May 24

SET ESG Rating	AA
Moringstar Sustainalytics	18.50
ESG Book	56.02
Moody's	N.A.
MSCI	N.A.
Refinitly	27.38
S&P	24.00

MAJOR SHAREHOLDERS

as of 9 May 24

นายอนุพงษ์ ธีศวรโกศล	21.30%
บจ. ไทยเอ็นวีดีอาร์	10.74%
NORTRUST NOMINEES LIMITED-NTC	4.11%
STATE STREET EUROPE LIMITED	2.81%
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C)	2.65%
นาย จงยุทธศักดิ์ บัณฑิตจันทดา	1.97%
นาย พิเชษฐ ภิวัตศุภการ	1.88%

FORECASTS & VALUATION

consolidated

Year End	2022A	2023A	2024F	2025F
Sales (Btm)	37,522	36,927	35,524	36,658
Total Revenue (Btm)	38,702	38,387	36,965	38,140
Net Profit (Btm)	5,877	6,054	5,282	5,455
EPS (Bt)	1.87	1.92	1.68	1.73
EPS Growth (%)	29.4%	3.0%	-12.8%	3.3%
DPS (Bt)	0.65	0.70	0.59	0.61
P/E (x)	4.2	4.1	4.7	4.5
D/P (%)	8.3%	8.9%	7.5%	7.8%
BV (Bt)	11.68	12.96	13.93	15.08
P/B (x)	0.67	0.61	0.56	0.52
ROE (%)	17.0%	15.6%	12.5%	12.0%

Source : Company, LHSEC Estimate

BUSINESS DESCRIPTION

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้าน ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว และอาคารชุด

DIVIDEND POLICY

ไม่ปันหรือละ 50 ของกำไรสุทธิในแต่ละปี

มองเห็นภาพการฟื้นจากจุดต่ำสุดของปี

- กำไร 2Q67 ฟื้นตัวดี +25.8%QoQ แม้ยัง -17.9%YoY แต่เห็นภาพการผ่านจุดต่ำสุดของปีใน 1Q67 ไปแล้ว
- คาดการณ์ได้และกำไร 3Q67 จะทำจุดสูงสุดของปีนี้ และ 2H67 จะโต HoH จากหลापบจจยบวทหนุน
- ปรับประมาณกำไรปี 67-68 ลง -15% และ -16% ตามลำดับ คาดกำไรปี 67 -12.8%YoY แต่ราคาที่ปรับตัวลงแรงในช่วงที่ผ่านมา ทำให้อัตราผลตอบแทนยังดูน่าสนใจ แนะนำ “ทยอยสะสม”

ประเด็นการลงทุน

- กำไร 2Q67 ฟื้นตัวดี +25.8%QoQ แม้ยัง -17.9%YoY แต่เห็นภาพการผ่านจุดต่ำสุดของปีใน 1Q67 ไปแล้ว แม้รายได้จากยอดโอน 2Q67 จะฟื้นตัวดีขึ้น +24.2% QoQ และ 4.8% YoY มาอยู่ที่ 9,444 พันลบ. โดยหลัก ๆ จากยอดโอนคอนโดเพิ่งสร้างเสร็จใหม่เริ่มโอนตั้งแต่ 2Q67 ได้แก่ Aspire Ratchayothin มูลค่า 1.5 พันลบ. (ขายแล้ว 99% และโอนแล้ว 76% ใน 2Q67) บวกกับการเปิดโครงการแนวราบมากขึ้นใน 2Q67 ที่ 16 โครงการ มูลค่ารวม 1.77 หมื่นลบ. เทียบกับ 4 โครงการ มูลค่า 5.1 พันลบ. ใน 1Q67 แต่ถูกกดดันจาก GPM ธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ลดลง -60bps QoQ และ -320bps YoY มาอยู่ที่ 33.1% สาเหตุมาจากยอดโอนส่วนใหญ่มาจากทั้งโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ และจากยอดโอนคอนโดส่วนใหญ่ใน 2Q67 มาจากโครงการของ AP ที่มี GPM ที่ต่ำราว 33-35% เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่เป็นยอดโอนบ้านเดี่ยวที่มีมาร์จิ้นสูงเป็นส่วนใหญ่ ขณะที่ค่าใช้จ่าย SG&A ที่เพิ่มขึ้น +12.8%QoQ, +7.8%YoY ตามจัดกิจกรรมกระตุ้นการโอนและการเปิดโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น และส่วนแบ่งกำไรจากคอนโด JV ที่ +13.2%QoQ แต่ลดลง -46.6%YoY มาอยู่ที่ 154 ล้านบาท ซึ่งมาจากยอดโอนสินค้าค้างสต็อกเป็นหลัก หนุนให้กำไร 2Q67 อยู่ที่ 1,269 ล้านบาท +25.8%QoQ แต่ลดลง -17.8%YoY
- คาดการณ์ได้และกำไร 3Q67 จะทำจุดสูงสุดของปี และ 2H67 จะโต HoH โดยมีปัจจัยสนับสนุนมุมมองดังกล่าว จาก 1) Backlog ณ 31 ก.ค. 67 ที่ 4.26 หมื่นลบ. เป็นยอดโครงการแนวราบราว 40% ที่ 1.69 หมื่นลบ. ซึ่งเราคาดว่า จะสามารถโอนรับรู้อย่างได้ภายใน 2H67 ได้ราว 1.2-1.3 หมื่นลบ. หรือ 70-75% ของมูลค่า Backlog ดังกล่าว 2) กิจกรรมการโอนคอนโด Aspire Ratchayothin ที่ต่อเนื่องมาจาก 2Q67 ซึ่งมี Backlog รอโอนอยู่อีกราว 23% ของมูลค่าโครงการ และการโอนโครงการ JV ได้แก่ Life Pahon-Ladprao มูลค่า 3.5 พันลบ. ที่ขายแล้ว 58% และเพิ่งโอนใน 2Q67 ไปเพียง 15% ของมูลค่าโครงการ บวกกับ 3Q67 มีคอนโด JV สร้างเสร็จเริ่มโอนอีก 1 โครงการ ได้แก่ Life Rama 4- Asoke มูลค่า 6.5 พันลบ. (ขายแล้ว 55%) 3) การสร้างยอดโอนจากโครงการแนวราบที่เปิดไปใน 1H67 อยู่อย่างต่อเนื่อง บวกกับแผนรุกเปิดโครงการใหม่ใน 2H67 อีก 25 โครงการ มูลค่ารวม 2.74 หมื่นลบ. ซึ่งเป็นแนวราบทั้งสิ้น 22 โครงการ มูลค่ารวม 2.27 หมื่นลบ. เป็นผลให้เราคาดว่ายอดโอนใน 3Q67 และ 4Q67 จะอยู่ในระดับสูงไตรมาสละราว 9.4-9.8 พันล้านบาท แต่คาดว่า 4Q67 จะมีค่าใช้จ่ายการตลาดที่สูง รวมถึงการให้ส่วนลดราคาซึ่งอาจกดดันให้ GPM ลดลงต่ำกว่าระดับปกติราว 100-200bps เพื่อเร่งสร้างยอดโอนในช่วงท้ายปี ส่งผลให้คาดการณ์กำไร 3Q67 จะพีคสุดในปีนี้ ขณะที่เรามองว่า AP ยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาฯ ที่มีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งสุด โดยสามารถควบคุมระดับ IBD/E ไว้ที่ราว 0.8 เท่า
- ปรับประมาณกำไรปี 67-68 ลง -15% และ -16% ตามลำดับ ตามสภาพการของตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังดูท้าทาย กำไร 1H67 อยู่ที่ 2,276 ลบ. -24.7%YoY คิดเป็นเพียง 36.7% ของประมาณการกำไรทั้งปี 67 ต่ำกว่าที่เราประเมินไว้มาก อีกทั้งกำลังซื้อในตลาดโดยภาพรวมที่ยังค่อนข้างซบเซา และการแข่งขันในตลาดที่รุนแรง เป็นผลให้เราปรับลดประมาณการกำไรปี 67 ลง -14.9% และปี 68 ลง -15.9% ภายใต้ประมาณการใหม่กำไรสุทธิปี 67 อยู่ที่ 5,282 ลบ. ลดลง -12.8%YoY และฟื้นตัวดีขึ้น +3.3%YoY ในปี 68

คำแนะนำ

- เราประเมินราคาเป้าหมายปี 67 ใหม่ อิงค่าเฉลี่ย PER ย้อนหลัง 1 ปีที่ P/E 6.0 เท่า อยู่ที่ 10.10 บาท มี upside 28.7% คาดการณ์เงินปันผลปี 67 ที่ 0.6 บ./หุ้น คาด Dividend yield จะอยู่ที่ 7.6% บวกกับผลตอบแทนจากการผ่านพ้นจุดต่ำสุดใน 1Q67 ไปแล้ว จึงมองเป็นโอกาส “ทยอยซื้อสะสม”

ปัจจัยเสี่ยง

- ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน อาจทำให้ rejection rate สูงขึ้น

AP

Quarterly Results

(Btm.)	2Q22A	3Q22A	4Q22A	1Q23A	2Q23A	3Q23A	4Q23A	1Q24A	2Q24A	%QoQ	%YoY	1H23	1H24	%YoY
Revenue from Real Estate	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	24.2%	4.8%	18,153	17,050	-6.1%
Gross profit	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	20.4%	-2.0%	6,931	6,252	-9.8%
SG&A Expenses	(1,715)	(1,805)	(2,020)	(1,853)	(1,725)	(1,818)	(2,125)	(1,649)	(1,859)	12.8%	7.8%	(3,577)	(3,508)	-1.9%
Share of Profit(Loss) From JV's	378	324	284	238	289	317	211	136	154	13.2%	-46.6%	527	290	-44.9%
Net Profit	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	1,697	1,335	1,008	1,268	25.8%	-17.9%	3,022	2,276	-24.7%
EPS	0.50	0.45	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	25.8%	-17.9%	0.96	0.72	-24.7%
GPM- Residential	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%					
Net margin	15.9%	15.6%	13.0%	15.7%	16.4%	16.8%	14.1%	12.7%	12.8%					
SG&A/Sales	17.4%	20.1%	22.8%	19.7%	18.6%	18.1%	22.9%	20.8%	19.0%					

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	35,524	36,658
Service & management income	915	1,017	1,118	1,230	1,292
Total sales & services	31,794	38,539	38,045	36,754	37,949
Total Revenue	31,980	38,702	38,387	36,965	38,140
Total cost of sales & services	(21,483)	(25,475)	(24,148)	(24,243)	(25,022)
Gross Profit	10,311	13,064	13,897	12,511	12,928
SG& A	(5,828)	(7,248)	(7,520)	(7,273)	(7,590)
EBIT	4,667	5,974	6,552	5,443	5,523
Interest expense	(255)	(104)	(261)	(274)	(282)
Corporate tax	(869)	(1,230)	(1,304)	(1,034)	(1,048)
Share of P/L from JVs	999	1,233	1,055	1,148	1,262
Core Profit	4,542	5,874	6,043	5,282	5,455
Extraordinary items	1	4	12	-	-
Net Profit	4,543	5,877	6,054	5,282	5,455
EBITDA	4,946	6,264	6,710	5,609	5,698
EPS (Bt)	1.44	1.87	1.92	1.68	1.73

Statements of Financial Position

consolidated

Year End (Btm)	2021A	2022A	2023A	2024F	2025F
Cash & equivalents	2,070	1,650	2,041	1,596	1,303
Cost of projects for sales	47,379	55,261	71,705	74,934	82,480
Total current assets	50,953	58,889	74,572	78,608	85,755
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	88,738	96,547
ST loans & current portion LT	6,352	7,714	13,300	12,350	14,820
Advances received customers	329	332	280	507	505
Total current liabilities	12,439	15,539	21,329	20,620	23,200
LT debt	14,720	15,055	20,784	23,400	25,038
Total liabilities	27,986	31,499	43,206	44,920	49,138
Paid-up capital	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146
Total shareholders' equity	32,423	36,728	40,737	43,817	47,409

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 และแสวงหาแนวทางวิธีการลดใช้การทรัพยากรและพลังงานต่างๆ 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 และผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่อุปทานดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน 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 วิชิตคิด 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