

# Investment Gallery

กลยุทธ์การจัดพอร์ตลงทุน

18 พ.ย. – 22 พ.ย 2562



# กำไรสุทธิบริษัทจดทะเบียน 3Q62

## เพิ่มขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY

# กำไรสุทธิบริษัทจดทะเบียน 3Q62

กำไรฯ 3Q62 เท่ากับ 2.13 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7%QoQ แต่ลดลง 17.3%YoY

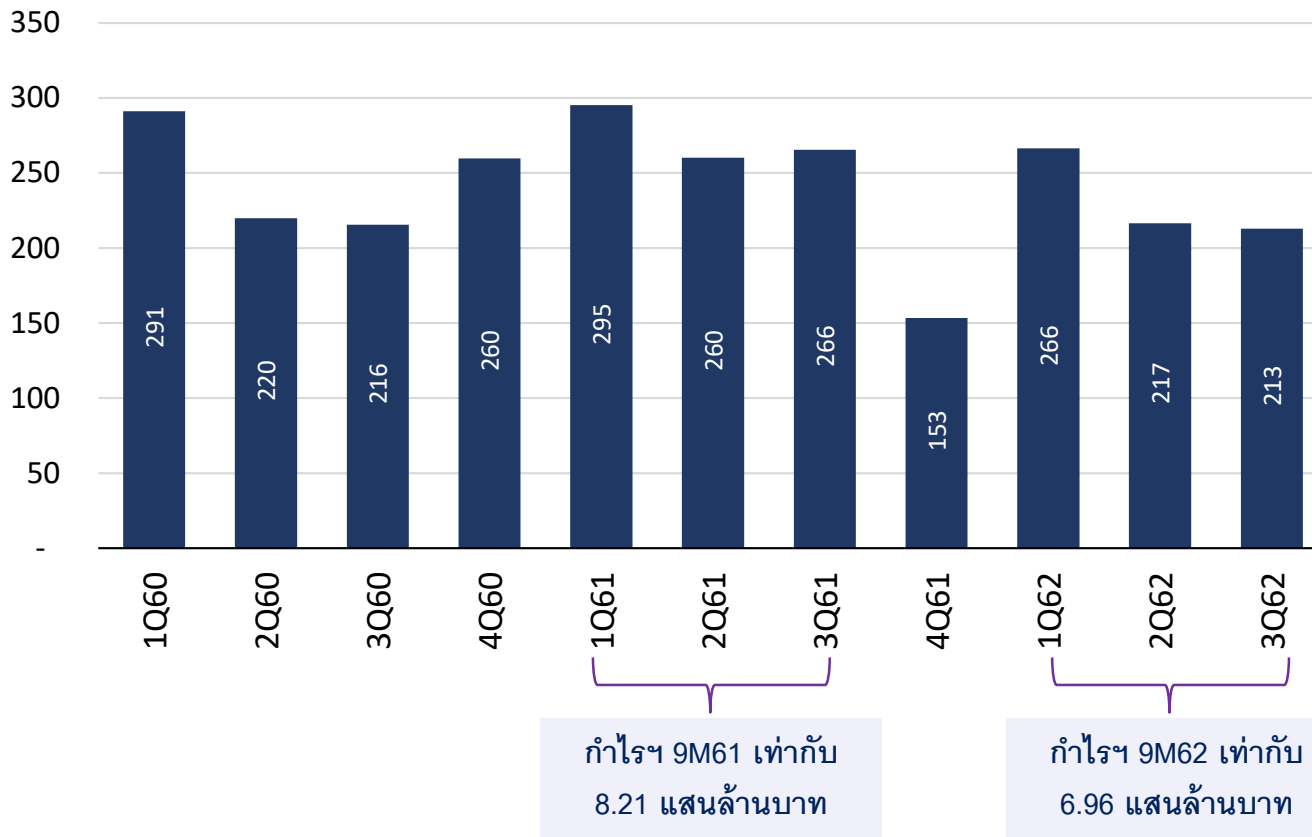
	3Q62	2Q62	3Q61	QoQ	YoY
BANK	56,234	53,382	55,121	5.3%	2.0%
ENERG	45,531	60,034	75,024	-24.2%	-39.3%
ICT	22,150	20,438	13,549	8.4%	63.5%
FOOD	17,727	11,201	12,139	58.3%	46.0%
PROP	15,498	13,081	15,866	18.5%	-2.3%
COMM	12,948	12,457	13,529	3.9%	-4.3%
CONMAT	9,448	9,699	11,522	-2.6%	-18.0%
HELTH	7,353	4,332	6,751	69.8%	8.9%
FIN	6,565	5,979	5,953	9.8%	10.3%
PETRO	5,392	5,783	24,560	-6.8%	-78.0%
ETRON	1,710	1,962	3,699	-12.8%	-53.8%
AUTO	1,507	730	1,549	106.5%	-2.7%
CONS	1,085	1,441	2,435	-24.7%	-55.5%
MEDIA	1,052	1,669	950	-37.0%	10.8%
TOURISM	189	(130)	561	Turnaround	-66.3%
AGRI	(123)	931	972	Loss	Loss
STEEL	(1,200)	62	746	Loss	Loss
TRANS	(1,618)	(3,612)	1,254	-55.2%	Loss
<b>Total</b>	<b>212,804</b>	<b>209,344</b>	<b>257,297</b>	<b>1.7%</b>	<b>-17.3%</b>

- เฉพาะบริษัทที่รายงานงบฯ แล้ว จำนวน 585 บริษัท คิดเป็น 92% ของ Market Cap. ทั้งตลาด

# กำไรบริษัทจดทะเบียนรายไตรมาส

กำไรสุทธิ 9M62 อยู่ที่ 6.96 แสนล้านบาท ลดลง 15.20%yoy

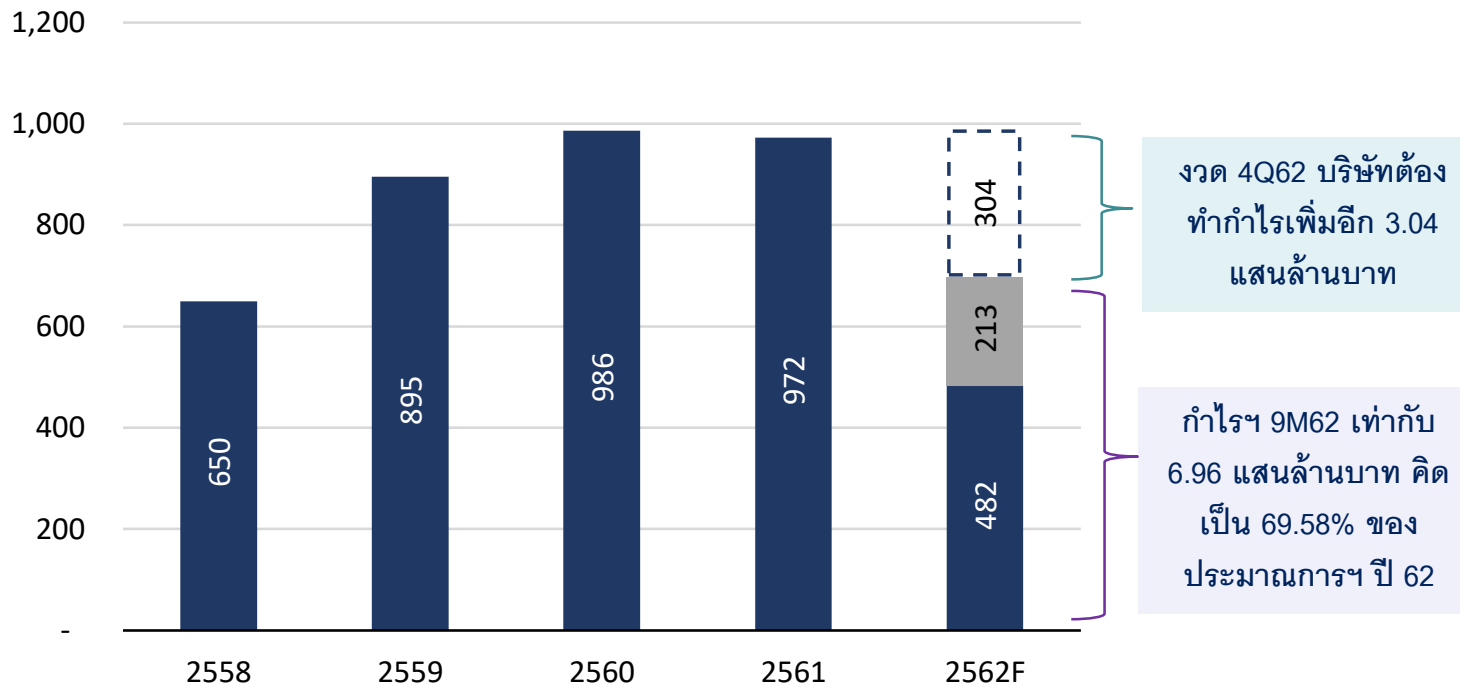
พัน ลบ.



# กำไรบริษัทจดทะเบียน ก่อนปรับประมาณฯ

คาดการณ์กำไรบริษัทจดทะเบียนปี 2562 เท่ากับ 9.99 แสนล้านบาท

พัน ลบ.

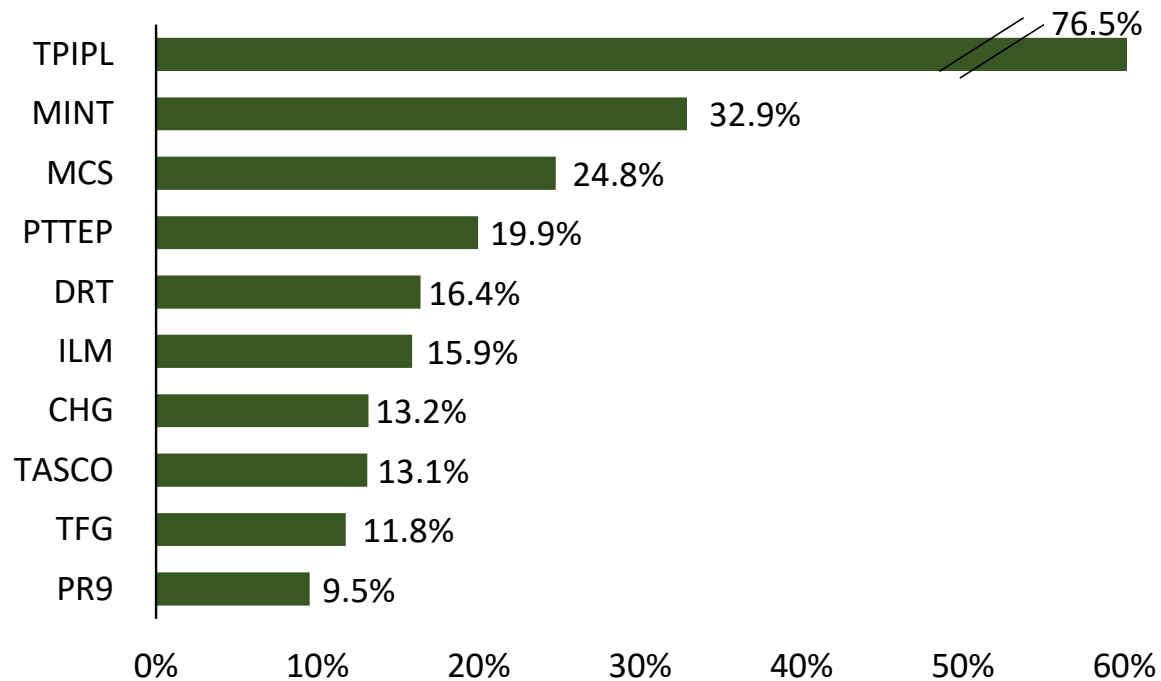


# ปรับประมาณการฯ ปี 2562

เบื้องต้นมีโอกาสลดประมาณการฯ ราว 3.6%

# ปรับประมาณการฯ ขึ้น

## 10 อันดับหุ้น ที่มีการปรับประมาณการฯ ขึ้น มากสุด

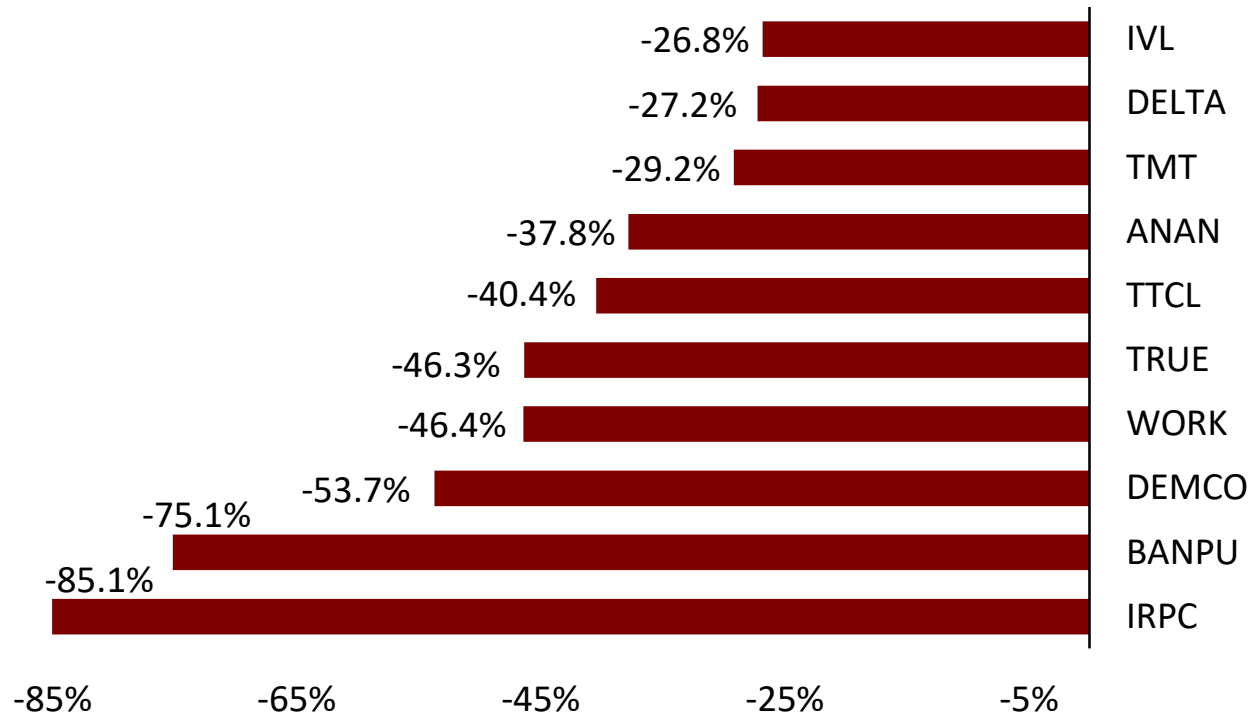


ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS

- ฝ่ายวิจัยฯ ปรับเพิ่มประมาณการฯ 13 บริษัท มูลค่ารวม 1.19 หมื่นล้านบาท

# ปรับประมาณการฯ ลง

## 10 อันดับหุ้น ที่มีการปรับประมาณการฯ ลง มากสุด



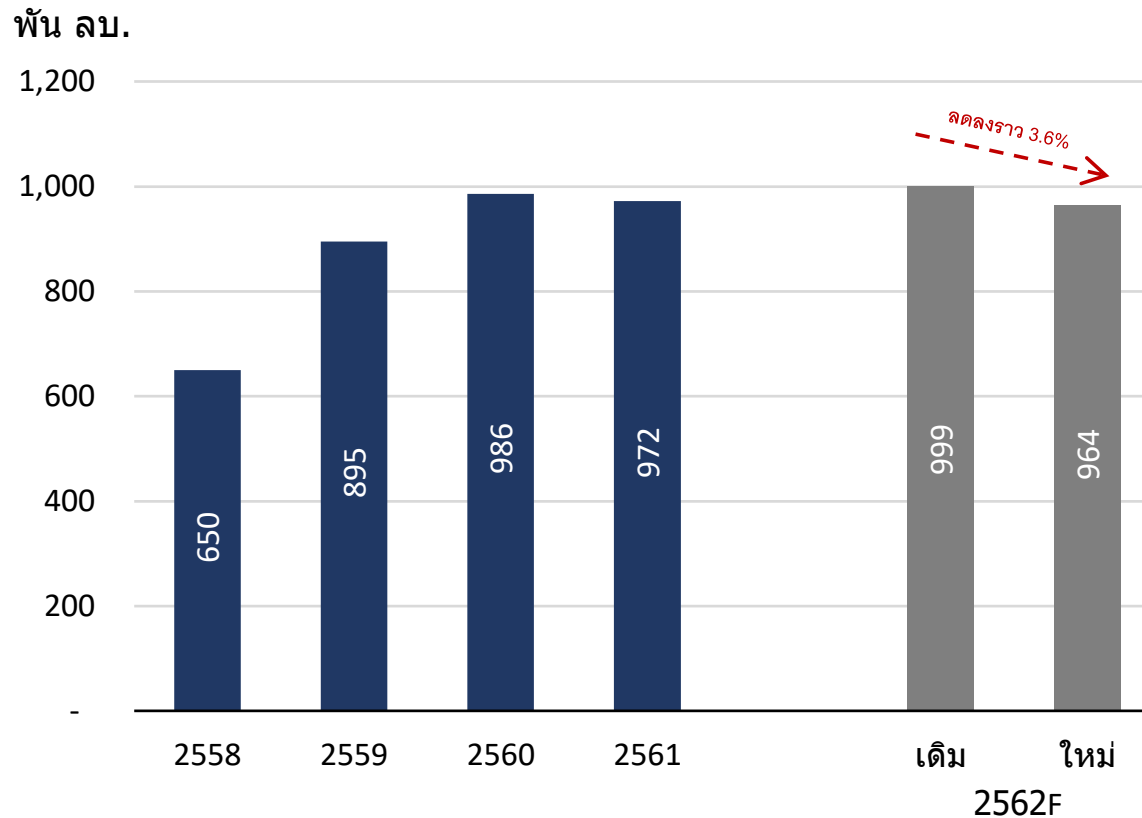
ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS

- ฝ่ายวิจัยฯ ปรับลดประมาณการฯ 44 บริษัท มูลค่ารวม 4.81 หมื่นล้านบาท
- ส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่อยู่ในกลุ่มพลังงาน – ปิโตรฯ



# กำไรบริษัทจดทะเบียน หลังปรับประมาณฯ (เบื้องต้น)

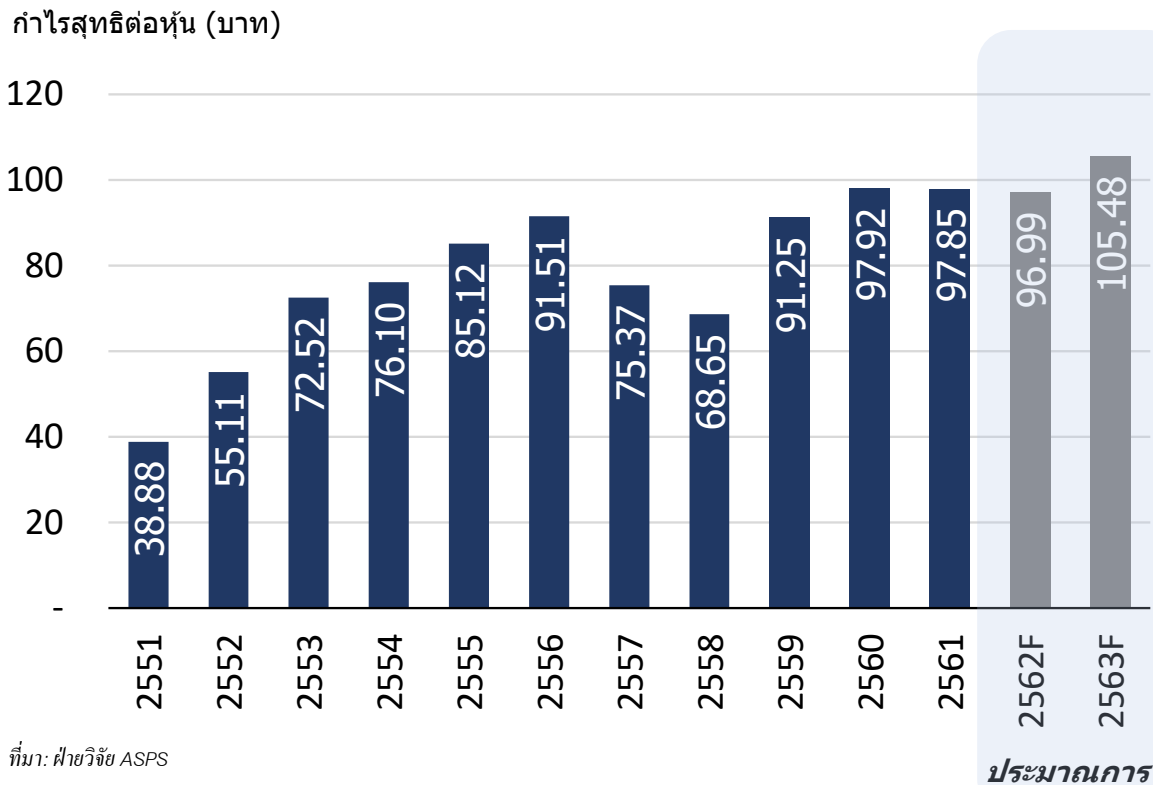
ปรับลดประมาณการฯ 3.62 หมื่นล้านบาท หรือลดลงราว 3.6% มาอยู่ที่ 9.64 แสนล้านบาท



ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPS

# คาดการณ์ EPS ของตลาดหุ้นไทย

## ประมาณการกำไรต่อหุ้น (EPS) ปี 2562



- มีโอกาสปรับลดประมาณการกำไรสุทธิปี 2562 ลงจากเดิม 3.6% มาอยู่ที่ 9.64 แสนล้านบาท คิดเป็น EPS ที่ 96.99 บาทต่อหุ้น

# Target SET Index บนค่า PER ต่าง ๆ

SET Index Sensitivity			
PER (เท่า)	ธ.ค. 2562E	ม.ค. 2563E	ธ.ค. 2563E
15.0x	1,455	1,466	1,582
15.5x	1,503	1,515	1,635
16.0x	1,552	1,563	1,688
16.45X	1,596	1,607	1,735
16.5X	1,600	1,612	1,740
17.0X	1,649	1,661	1,793
17.3X	1,678	1,690	1,825
17.5X	1,697	1,710	1,846
18.0X	1,746	1,759	1,899

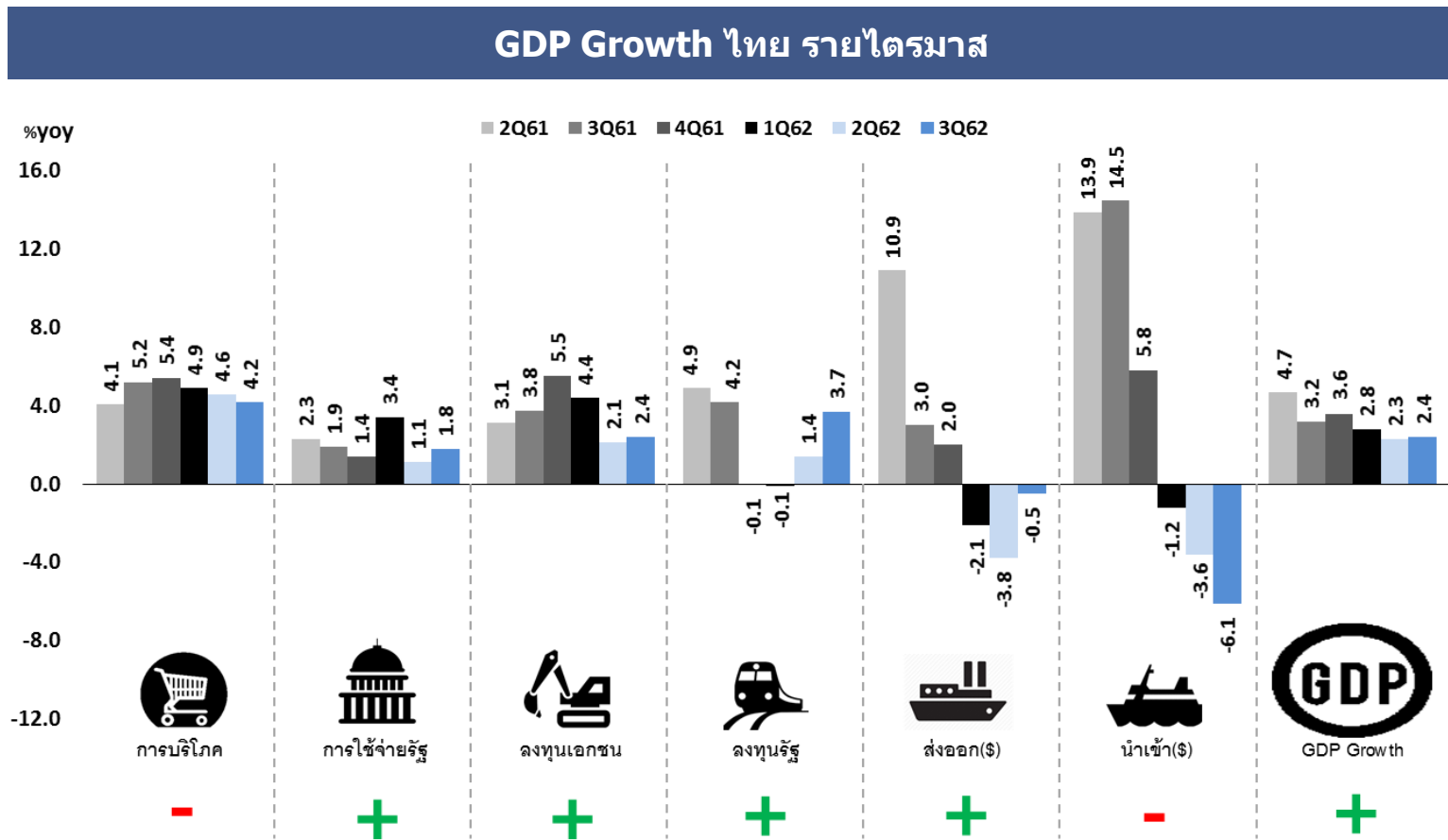
ที่มา: ฝ่ายวิจัย ASPs

# GDP Growth ไทย 3Q62

ขยายตัวต่ำกว่าคาด

---

# GDP Growth ไทย 3Q62 2.4% ยังคงทั้งปี 2.7%



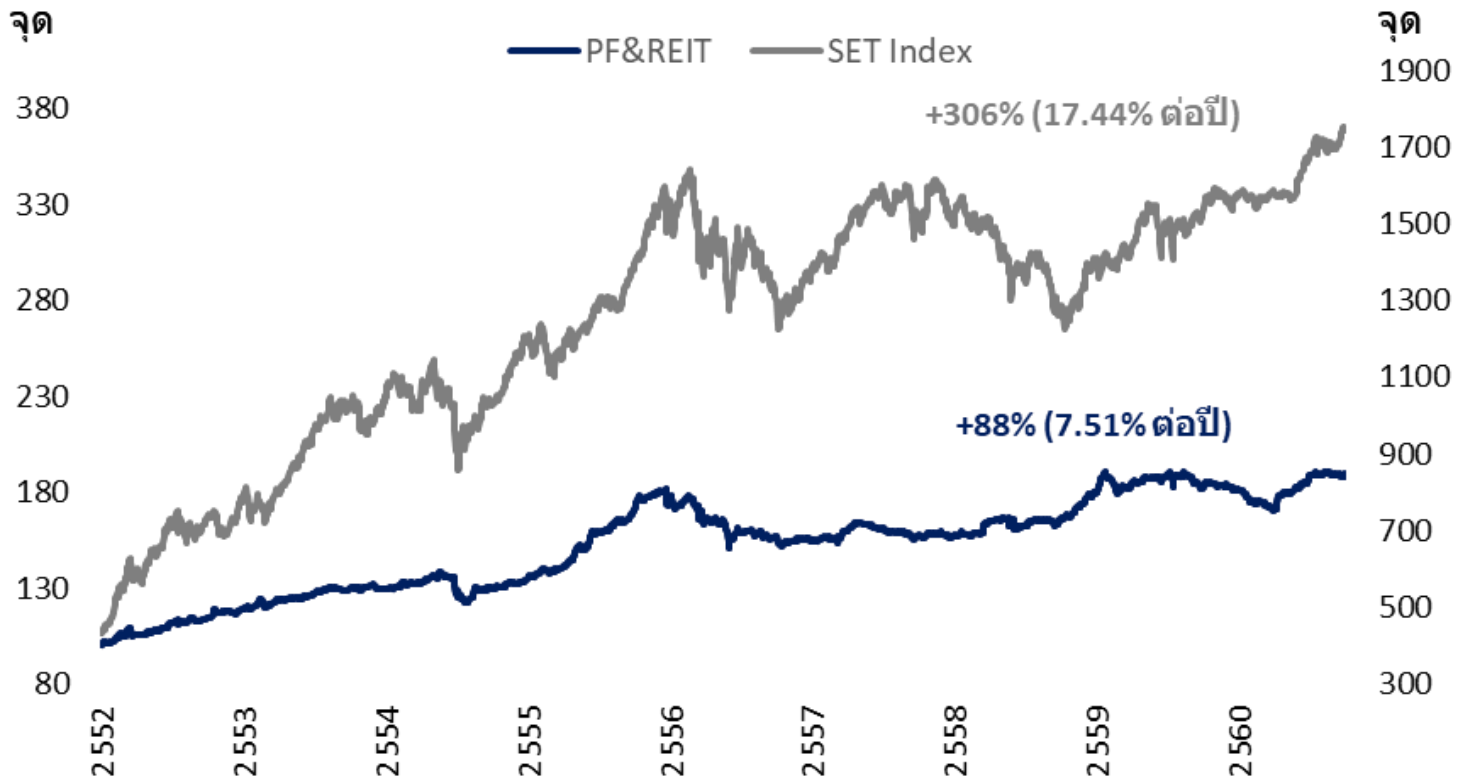
- GDP Growth งวด 3Q62 ขยายตัว 2.4%yoy ต่ำกว่าคาด (9M62 GDP Growth ขยายตัวเฉลี่ย 2.5%)
- ASPS คาดการณ์ทั้งปี 2562 ที่ 2.7% ทำให้งวด 4Q62 จะต้องขยายตัวอย่างน้อย 3.1% ยังคงเป็นไปได้
- เศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัวจะยิ่งเป็นแรงกระตุ้นให้ภาครัฐเร่งออกมาตรการกระตุ้นทางการคลังเพิ่มเติมในช่วง 4Q62 จากปัจจุบันที่มี ชิมช้อปใช้เฟส 1-3 ฯลฯ ซึ่งไม่เพียงพอ

# กองทุนอสังหาฯ

## Property Fund & REIT

---

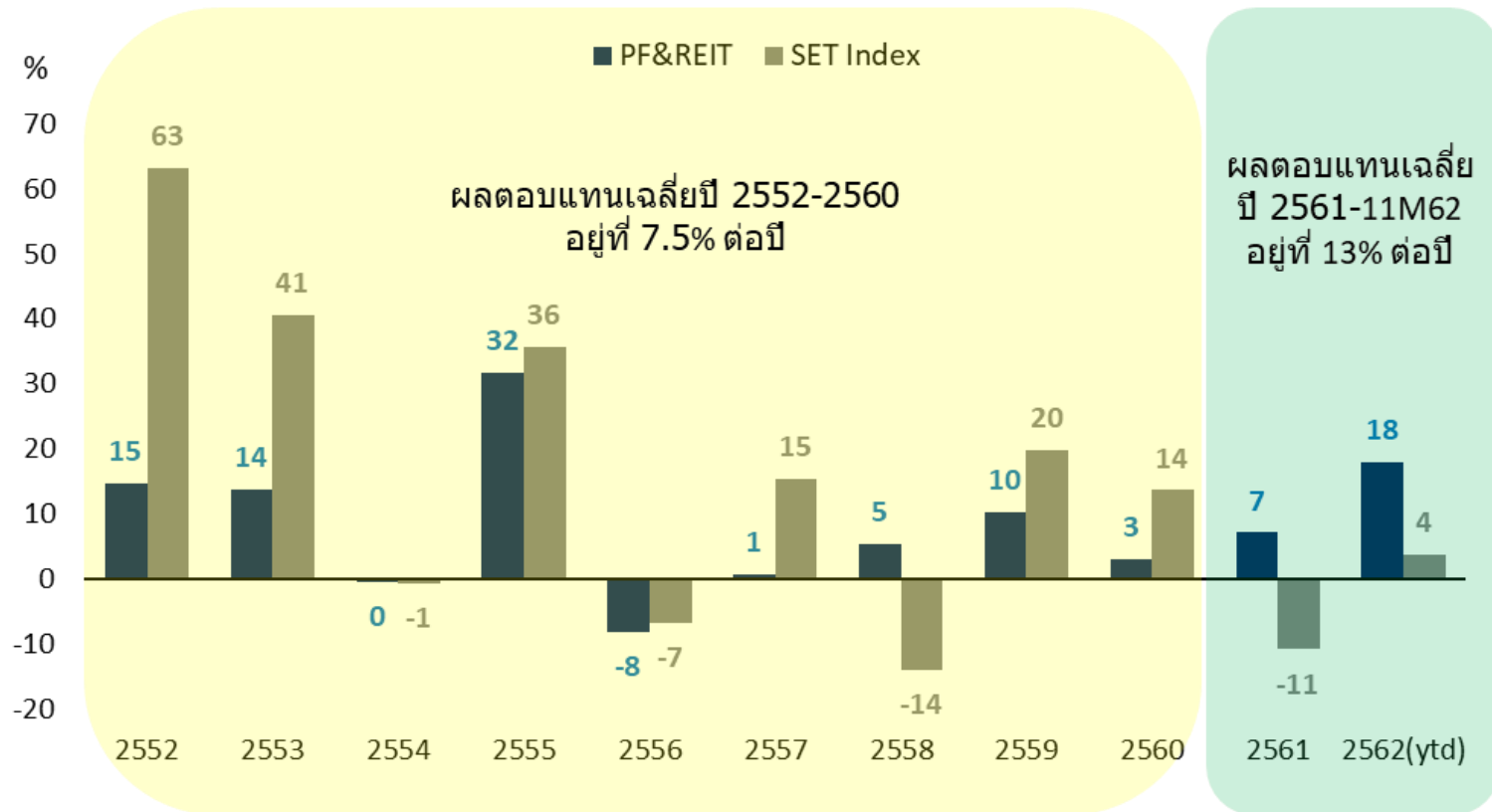
# ดัชนี PF&REIT vs SET Index ตั้งแต่ 2552 เข้าตลาดฯ-2560 (9 ปี)



ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

# ผลตอบแทนดัชนี PF&REIT vs SET Index (รายปี)



ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 11 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS



# 4 ปัจจัยที่ทำให้กองทุนฯได้รับความสนใจ

## 1. ดอกเบี้ยขาลง



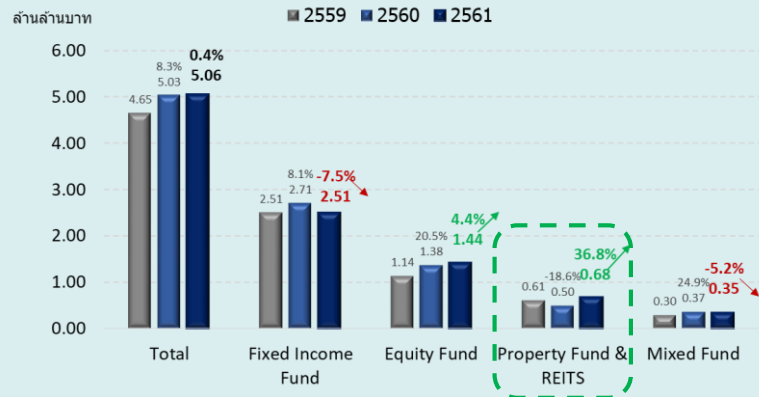
## 2. สงครามการค้าจีน-สหรัฐฯ



## 3. การขึ้นภาษีตราสารหนี้ ในวันที่ 20 ส.ค.62

ผู้ลงทุน	เดิม	ใหม่
กองทุนรวม	ไม่เสีย	15%
บุคคลธรรมดา	หักภาษี ณ ที่จ่าย 15% หรือรวมคำนวณภาษีเงินได้ปลายปี	

## 4. เม็ดเงินกองทุนไหลเข้า PF&REIT



# ค่า Premium หรือ Discount ของดัชนี PF&REIT ตั้งแต่เข้าตลาดฯ-ปัจจุบัน



ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPs

# Toppicks หุ้นกลุ่มPF&REIT ที่ฝ่ายวิจัยฯแนะนำ

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	ประเภท สินทรัพย์	สินทรัพย์	ระยะเวลาเช่า (ปี)	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
								2561	1Q62	2Q62
CPTGF	สิทธิการเช่า	อาคารสำนักงาน	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ สีลม, ฟอรั่ม, พญาไท	30	24	12,280.9	21.1%	6.4%	7.0%	6.7%
POPF	สิทธิการเช่า	อาคารสำนักงาน	เพลินิจิต เซ็นเตอร์/ ยูบีซี 2 / บางนา ทาวเวอร์	14 / 30 / 30	6 / 22 / 25	6,357.6	17.9%	7.6%	7.8%	7.8%
CPNREIT	สิทธิการเช่า	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า 2 & 3 & ปิ่นเกล้า & เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และพัทยา	20 / 90 / 15 / 30 / 20	6 / 76 / 5 / 25 / 18	74,671.1	148.9%	4.8%	4.9%	4.9%
LHHOTEL	สิทธิการเช่า	โรงแรม	โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ Terminal 21 / ราชดำริ	25 / 21	21 / 19	10,489.4	54.3%	5.6%	5.0%	5.8%
FTREIT	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	นิคมอุตสาหกรรม	โรงงานและคลังสินค้าไทคอน 492 ยูนิต	26-28 ปี (คลังสินค้า 125 ยูนิต)	25 - 27	39,556.3	18.4%	4.2%	4.5%	4.5%
WHART	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	นิคมอุตสาหกรรม	คลังสินค้าและโรงงาน 20 ยูนิต	30 ปี (6 ยูนิต)	29	32,798.4	67.5%	3.8%	3.5%	4.2%
DIF	กรรมสิทธิ์	โครงสร้างพื้นฐาน	เสาโทรคมนาคมและสายไฟเบอร์	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	103,382.4	14.2%	5.7%	5.9%	5.9%

## Toppicks ที่ฝ่ายวิจัยฯแนะนำ

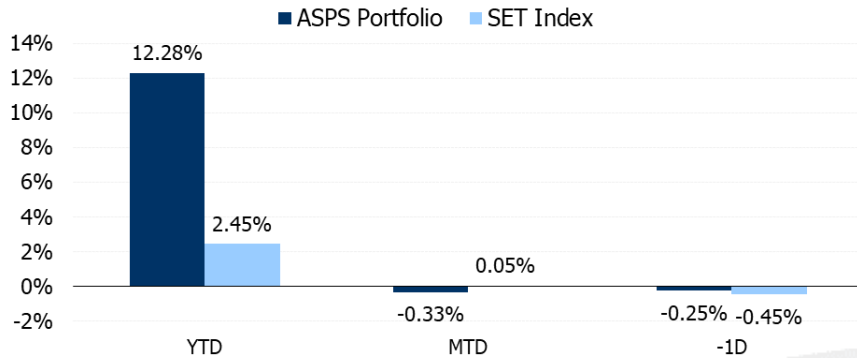
- POPF (ประเภทอาคารสำนักงาน)
- DIF (ประเภทกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน)

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

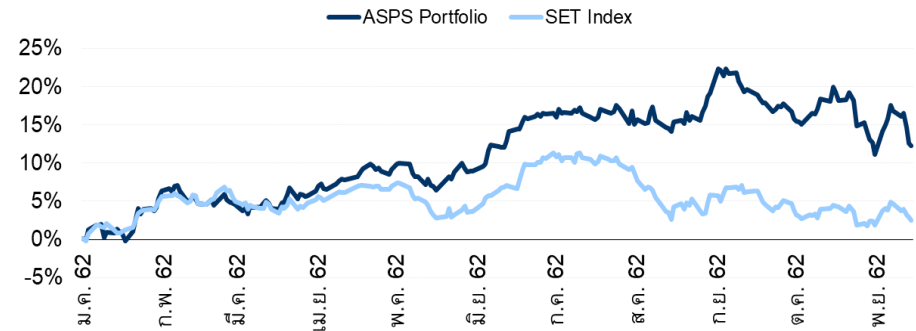
ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS



Accumulated return



Accumulated returns since beginning of the year



## รายชื่อพอร์ตโฟลิโอจำลองของฝ่ายวิจัย ASPS ณ สิ้น 15 พ.ย. 2562

Recc.	Stocks	Last Price	Fair Value	Upside	Strategic Comment
★	CPALL	77.75	100.00	28.62%	ปี 2563 คาดหวังการกลับมาเติบโตสูงสุดในรอบ 3 ปี โดยหนุนจากรายได้ค่าธรรมเนียมธุรกิจบริการที่มีนัยยะมากขึ้น
★	CPN	64.50	94.00	45.74%	CPN มีมติจำหน่ายสิทธิการเช่า 5 ศูนย์การค้า มูลค่าไม่เกิน 4.86 หมื่นล้านบาท ให้แก่ CPNREIT
★	FPT	15.30	20.10	31.40%	ผลประกอบการปี 2563 ของ FPT จะโดดเด่นยิ่งขึ้น เพราะจะควบรวมงบการเงิน GOLD เข้ามาเต็มปี
	EA	43.75	56.00	28.01%	ทำไรสุทธิ 3Q62 เติบโต 7.2%qoq พลจากรายได้ปกติที่เพิ่มขึ้น 16.4%qoq จากธุรกิจไฟฟ้าพลังลม
	POPF	13.20	n.a.	n.a.	คาดหวังปันผลได้สูงถึง 7.6% ต่อปี สามารถรองรับปันผล 0.15 บาทต่อหุ้น ขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 18 พ.ย. 2563
	LH	9.95	12.00	20.64%	ธุรกิจมีความมั่นคงในเรื่องโครงสร้างธุรกิจครบทุกมิติทั้งอสังหาริมทรัพย์และเพื่อเช่า
	AMATA	24.70	35.70	44.53%	เป็นหุ้นนิคมที่มีพื้นที่ใน EEC มากสุดในอุตสาหกรรม กว่า 1.1 หมื่นไร่ ขณะนี้ปัจจุบันยังมี Backlog ยอดขายที่ดินรอโอนอยู่
	STPI	6.35	8.30	30.67%	งวด 3Q62 จะพลิกกลับมาทำไรสุทธิได้ราว 500-600 ล้านบาท รวมถึงมีโครงการคาดว่าจะประมูลสำเร็จอีก 4 โครงการ
	KKP	65.75	79.50	20.91%	หุ้นปันผลเด่นให้ Div Yield 6.92% ต่อปี ส่วนแนวโน้มธุรกิจหลักคาดยังเห็นแรงขับเคลื่อนจากการเติบโตของสินค้าเชื้อสุทธิ



**วิเคราะห์ปัจจัยเทคนิค :** ราคาอยู่ในแนวโน้มขาขึ้นตามกรอบ Uptrend Channel โดยการผ่านแนวต้าน 1.79 เหรียญฯ ขึ้นมา ทำให้ราคาเริ่มมีเมมตัมในการปรับตัวขึ้นต่อได้ มองการกลับขึ้นไปทดสอบแนวต้าน 1.90 เหรียญฯ



**วิเคราะห์ปัจจัยเทคนิค :** ราคาอยู่ในจังหวะฟื้นตัวขึ้นจากกรอบล่างของ Uptrend Channel โดยมี MACD กลับขึ้นมาขึ้นเหนือแกนศูนย์ สนับสนุนการปรับตัวขึ้น โดยประเมินแนวต้านถัดไปไว้ที่ 102 - 104 เหรียญฯ

## Fraser's Property Ltd (FPL SP)

Target Price Consensus 2.15 SGD (Upside 18.4%)

**วิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน** ในสภาวะดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ รวมถึงตลาดหุ้นฟื้นพวนมาก แนะนำลงทุนในกองทุนอสังหาฯ Frasers Trust ลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์ หากพิจารณาทางด้าน Valuation มี PE เพียง 9.13 เท่า และมี Dividend Yield สูงถึง 4.73% ต่อปี

(unit : SGD)	2018	2019	2020F
NET INCOME (m)	308.00	775.80	437.40
EPS	0.10	0.26	0.20
P/E (x)	18.20	7.00	9.13

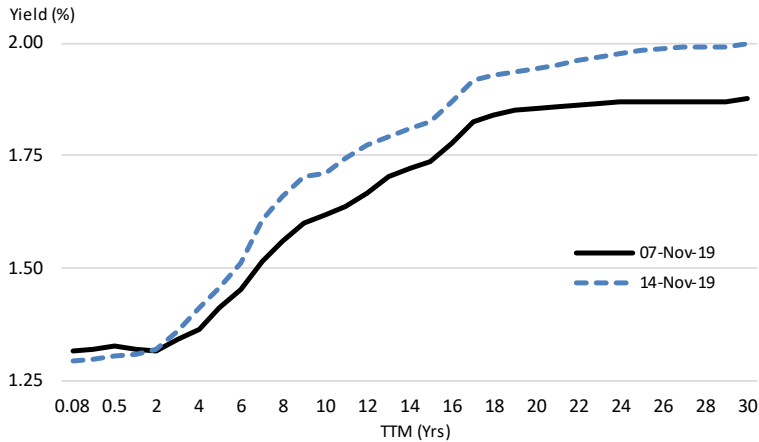
## Electronic Arts Inc (EA US)

Target Price Consensus 110.31 USD (Upside 13.1%)

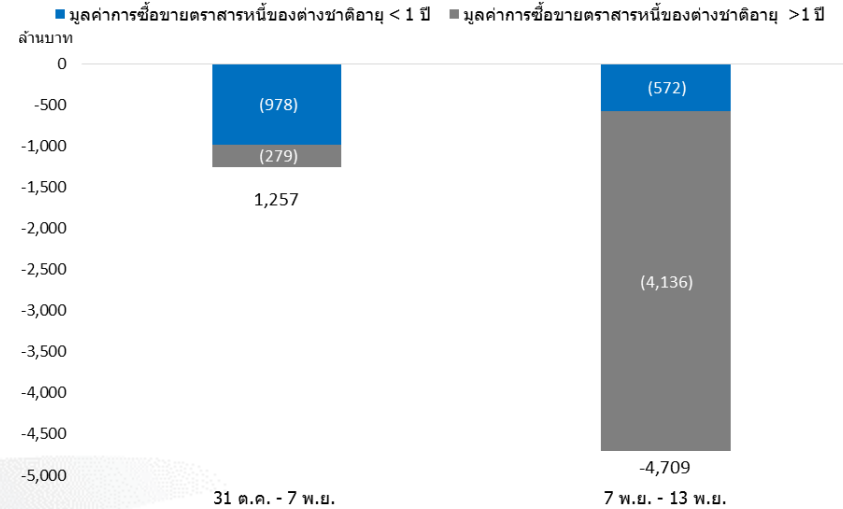
**วิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน** จัดจำหน่ายเกมส์ทั้งเครื่องเล่นวิดีโอเกม,คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล และโทรศัพท์มือถือ ที่โด่งดังระดับโลก เช่น FIFA, NBA2K, Battle field ภาคปีหน้าเติบโตอีก 33.6%yoy จากการเปิดตัวเกมส์ Star Wars : Jedi Fallen ที่ได้พลตอบรับดีเกินคาดรวมถึงยอดขายเกมส์ Apex Legends ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่ราคาหุ้นมีความผันผวนน้อยกว่าตลาด โดยมีค่า Beta เพียง 0.73 อีกทั้งยังมี Valuation ที่ถูกมาก โดยค่า PE เพียง 20 เท่า ค่าเฉลี่ยกลุ่ม 46 เท่า

(unit : USD)	2018	2019	2020F
NET INCOME (M)	1050.50	1051.40	1386.40
EPS	3.36	3.44	4.69
P/E (x)	29.03	28.35	20.80

# Fixed Income



Tenor	1Y	3Y	5Y	10Y	20Y	30Y
07-Nov-19	1.317	1.341	1.41	1.62	1.85	1.88
14-Nov-19	1.307	1.361	1.46	1.71	1.94	2.00
Change (bps.)	↓(1.0)	↑1.9	↑4.7	↑9.2	↑9.0	↑12.2



31 ต.ค. - 7 พ.ย.

7 พ.ย. - 13 พ.ย.

Recc.	สัญลักษณ์ตราสารหนี้	หน่วยงานที่ออก	อันดับ (Rating)	อายุคงเหลือ (ปี)	ดอกเบี้ยหน้าตัว (% ต่อปี)	ผลตอบแทนล่าสุด MTM (% ต่อปี)
★	SIRI218A	บริษัท แสสนิรี จำกัด (มหาชน)	หุ้นกู้: BBB+; บริษัท: BBB+/TRIS	1.77	3.20	2.70
★	TBEV223A	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	หุ้นกู้: AA(tha); บริษัท: AA/TRIS, AAA(tha)/Fitch (Thailand)	2.34	3.20	2.07
	SCC234A	บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)	หุ้นกู้: A+(tha); บริษัท: A+(tha)/Fitch (Thailand)	3.38	3.10	2.07
	CPFTH235A	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	หุ้นกู้: A+; บริษัท: A+/TRIS	3.54	2.91	2.29

# Alternative Investment



## FCN

สงครามการค้าจีน-สหรัฐฯที่พ่นคลายลงในระยะสั้น จึงทำให้ตลาดหุ้นหลายประเทศทั่วโลกปรับตัวขึ้นจนทำจุดสูงสุดในรอบปี ได้แก่ ดาวโจนส์, S&P500 และ อื่นๆ ซึ่งทำให้ Upside ไม่น่าสนใจเท่าที่ควร สวนทางกับตลาดหุ้นไทยที่ยัง Laggard ตลาดหุ้นโลก จึงทำให้ฟ่ายวิจัยหลักเสี่ยง FCN ที่ลงทุนในหุ้นต่างประเทศ และแนะนำ ELN ที่ลงทุนในหุ้นไทยแทน

## ELN

สำหรับนักลงทุนที่คุ้นเคยกับหุ้นไทย แต่อยากได้ผลตอบแทนที่แน่นอน และความเสี่ยงอยู่ในระดับไม่สูงมาก แนะนำ หุ้นกู้ที่มีอนุพันธ์เฝงประเภท Bull Note / Bull Note with Protection บนหุ้นอ้างอิง (Underlying) CPN

Product	FCN 12224
Tenor	6 mth
Pay Frequency	Monthly
CCY	USD
Stock 1	EA US
Stock 2	BATS LN
Stock 3	BAYN GY
Indicative PRC	8
Coupon p.a.	10.00%
Fixed Coupons	All Periods
Put	81.64%
Auto Call	97.00%
KO Type	Period End

Bull Note / Bull Note with Protection	
Underlying 1	-
Underlying 2	CPN
ELN Type	Bull Note
Settlement Method	Cash or Physical
Minimum Subscription	1,000,000 Baht
Time to Maturity	30 Days

- ถ้าราคาปิด > ราคา Strike จะได้รับดอกเบี้ย(Yield) และ เงินต้น
- ถ้าราคาปิด < ราคา Strike จะได้รับหุ้นอ้างอิง, เงินสดส่วนต่างเพื่อชำระราคา
- ถ้าราคาปิด < ราคา Protection จะได้รับหุ้นอ้างอิง, เงินสดส่วนต่างเพื่อชำระราคา, เงินชดเชยเพื่อคุ้มครองเงินต้น





## รายละเอียดของ CPN ใน Equity Linked Notes (ELN)

### กราฟทางเทคนิค



CPN TB Equity (Central Pattana PCL) FCN Daily 12JUL2018-08NOV2019 Copyright© 2019 Bloomberg Finance L.P. 08-Nov-2019 15:28:40

### วิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน CPN

CPN ราคาหุ้นปรับฐานลงมามี Upside เปิดกว้างกว่า 45% แต่แนวโน้มการเติบโตยังคงต่อเนื่องในไตรมาสที่ 4 และยังมีโครงการจำหน่ายสิทธิการเช่า 5 ศูนย์การค้า มูลค่าไม่เกิน 4.86 หมื่นล้านบาท ให้แก่ CPNREIT ซึ่งช่วยหนุนกำไร และเงินสดเพิ่มขึ้นในปีหน้า หนุนเดินหน้าพัฒนาโครงการใหม่กว่า 17 โครงการ

อีกหากพิจารณาทางด้าน ELN ที่ระดับ Strike Level 98.00% ราคา Strike Price อยู่ในระดับเดียวกับจุดต่ำสุดในรอบ 2 ปี ซึ่งถือว่าต่ำมาก ที่สำคัญสามารถคาดหวัง叩องได้สูงถึง 15.97% ต่อปี

### ทางเลือก ELN ที่ฝ่ายวิจัยแนะนำ

Spot Price (B) as of 14 Nov 19	64.25
98% Strike Price (B)	62.9650
Annualized Yield	
No Protection	15.9700%
90% Protection	14.4384%
95% Protection	8.3522%

### Valuation ของ CPN

Company	Sector	Mkt. cap.	Last Price (14/11/2019)	FairValue	Upside	PER 19F	Div Yield 19F (%)
CPN	PROP	290.60	64.75	94.00	45.2%	25.2	1.78



# Appendix

---



## Economic Calendar

18

M  
O  
N



GDP (%yoy)

PERIOD CONSENSUS PREVIOUS

3Q19

**2.8%**

2.3%

20

W  
E  
D



PBOC Rate Decision

NOV

**4.2%**

4.2%

22

F  
R  
I



Export (%yoy)

OCT

**-0.6%**

-1.4%



Import (%yoy)

OCT

**-5%**

-4.2%



ASP-DGOV  
ASP-DPLUS



ASP-THEQ  
ASP-SME



ASP-CHINA  
ASP-EVOCHINA



ASP-VIETVIET



ASP-INDIA



ASP-AAA  
ASP-ROBOT  
ASP-IHEALTH  
ASP-DISRUPT  
ASP-FLEXPLUS

# ผลตอบแทนกลุ่มสินทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
BKKCP	กรรมสิทธิ์	อาคารพาณิชย์อิสระ 1 & 2	N/A	1,360.0	0.9%	5.9%	6.0%	6.0%
BOFFICE	สิทธิการเช่า	อาคารกรีฑ ทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์	25.9	8,605.7	73.1%	3.9%	3.7%	4.1%
B-WORK	สิทธิการเช่า	อาคารทูล ทาวเวอร์ 1 & 2	29	4,499.4	21.2%	4.4%	3.2%	3.0%
CPNCG	สิทธิการเช่า	อาคารดิ ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์	13	6,143.6	30.1%	6.7%	7.4%	7.5%
CPTGF	สิทธิการเช่า	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ สีลม, พอร์จูน, พญาไท	24	12,280.9	21.1%	6.4%	7.0%	6.7%
GLANDRT	สิทธิการเช่า	เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส / ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	28 / 15	6,547.0	39.1%	5.3%	5.5%	5.5%
GVREIT	สิทธิการเช่า	ปาร์ค เวเนเจอร์ / สาทร์ สแควร์	23 / 22	12,547.9	44.3%	5.4%	5.7%	5.5%
KPNRF	กรรมสิทธิ์	อาคาร KPN Tower	N/A	1,521.0	(19.4%)	5.0%	5.3%	5.3%
MIPF	กรรมสิทธิ์	อาคารมาสินทร์ทาวเวอร์ / Production House	N/A	3,135.0	26.3%	6.1%	0.0%	5.2%
POPF	สิทธิการเช่า	เพลินจิต เซ็นเตอร์ / ยูบีซี 2 / บางนา ทาวเวอร์	6 / 22 / 25	6,357.6	17.9%	7.6%	7.8%	7.8%
QHPF	สิทธิการเช่า	QH เพลินจิต / เวฟเพลส / ลุมพินี	17/11/16	11,955.0	29.6%	6.1%	5.7%	5.9%
SIRIP	กรรมสิทธิ์	อาคารสิริภิญโญ	N/A	1,870.0	(6.0%)	5.4%	5.4%	4.1%
SPRIME	สิทธิการเช่า	อาคารชั้น ทาวเวอร์ส	30	5,495.0	21.4%	0.0%	4.7%	5.7%
SSPF	กรรมสิทธิ์	อาคารศาลาแอสาทร์	N/A	1,628.3	(13.2%)	4.7%	0.0%	4.7%
TPRIME	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	อาคาร Mercury Tower / Exchange Tower	16	8,705.3	38.9%	3.0%	3.3%	3.5%
WHABT	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	เอสเจ อินฟินิท วัน บิซิเนส คอมเพล็กซ์ / บางนา บิซิเนส คอมเพล็กซ์	26	1,979.6	(6.6%)	5.4%	6.1%	5.6%

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

# ผลตอบแทนกลุ่มสินทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
CPNREIT	สิทธิการเช่า	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพระราม 2 & 3 & ปิ่นเกล้า & เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และพญา	6 / 76 / 5 / 25 / 18	74,671.1	148.9%	4.8%	4.9%	4.9%
CRYSTAL	สิทธิการเช่า	โครงการเดอะ คริสตัล และ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	24	3,900.0	(4.5%)	4.6%	5.3%	5.6%
FUTUREPF	สิทธิการเช่า	ฟิวเจอร์ปาร์ค	22	13,186.2	135.8%	5.6%	5.8%	5.9%
LHSC	สิทธิการเช่า	Terminal 21	21	8,785.2	52.3%	5.1%	4.9%	5.2%
MJLF	สิทธิการเช่า	เมเจอร์รังสิต / เมเจอร์รัชโยธิน และ โครงการอเวนิวรัชโยธิน	18 / 09 / 18	4,026.0	1.6%	7.1%	7.1%	6.6%
TLGF	กรรมสิทธิ์	เทลโก้ โลตัส 22 แห่ง	N/A	52,822.6	79.9%	4.0%	4.0%	4.1%

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

# ผลตอบแทนกลุ่มสินทรัพย์ประเภทโรงแรม

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์ tfund	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
CTARAF	สิทธิการเช่า	โรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	19	1,824.0	(12.0%)	6.0%	6.0%	5.7%
DREIT	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	โรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต, ดิทู เชียงใหม่ และ ดุสิตหัวหิน	21 (หัวหิน)	2,620.2	(30.3%)	7.4%	0.0%	8.0%
ERWPF	กรรมสิทธิ์	โรงแรม IBIS ป่าตอง / พัทยา	N/A	924.5	(39.8%)	0.0%	0.0%	0.0%
GAHREIT	กรรมสิทธิ์	โรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	N/A	1,570.7	(13.9%)	6.7%	0.0%	6.8%
LHHOTEL	สิทธิการเช่า	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ Terminal 21 / ราชดำริ	21 / 19	10,489.4	54.3%	5.6%	5.0%	5.8%
LUXF	กรรมสิทธิ์	โรงแรม Six Senses เกาะยาวน้อย พังงา	N/A	1,748.9	(22.6%)	7.0%	0.0%	10.7%
M-PAT	กรรมสิทธิ์	โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ ภูเก็ต	N/A	530.3	(52.4%)	14.1%	14.7%	8.0%
QHOP	สิทธิการเช่า	โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด	19	749.9	(49.3%)	7.1%	0.0%	0.0%
SBPF	กรรมสิทธิ์	โรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท	N/A	228.5	(62.4%)	0.0%	0.0%	0.0%
SHREIT	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	โรงแรม Pullman Jakarta / Capri by Fraser & IBIS Saigon (Veitnam)	24	2,434.6	(24.7%)	6.5%	5.6%	6.7%
SRIPANWA	กรรมสิทธิ์	โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต	N/A	3,181.3	(3.5%)	6.3%	5.9%	0.0%
TLHPF	กรรมสิทธิ์	โรงแรมพีพี ฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท ทรูท กระบี่	N/A	1,943.6	7.5%	6.5%	0.0%	6.6%

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS



# ผลตอบแทนกลุ่มสินทรัพย์ประเภท Serviced Apartment

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
GOLDPF	สิทธิการเช่า	เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์	18	1,442.0	(27.0%)	5.6%	0.0%	5.5%
LHPF	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	Centre Point ทองหล่อ / พร้อมพงษ์ & L&H Villa สาทร	19 (สาทร)	2,970.0	(16.4%)	5.8%	5.9%	6.1%
MNIT	กรรมสิทธิ์	อพาร์เมนท์ริมทะเลสาบ 2 หลัง โครงการนิชดาธานี / บ้านเดี่ยว	N/A	207.0	(70.9%)	2.4%	3.5%	0.0%
QHHR	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	Centre Point เพชรบุรี / สุขุมวิท และ หลังสวน	7 (หลังสวน)	3,225.6	(31.5%)	6.3%	6.3%	6.3%
TNPF	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	อาคาร Gold Trinity Silom / อาคารตรีทิพย์ / ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์	24 ปี (ตรีนิตี้ คอมเพล็กซ์)	439.30	(58.1%)	20.7%	0.0%	7.8%
TU-PF	สิทธิการเช่า	หอพักนักศึกษา / เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ธรรมศาสตร์	17	177.2	(15.4%)	0.0%	0.0%	0.0%
URBNPF	สิทธิการเช่า	Service Apartment เออร์บานา หลังสวน	15	324.0	(8.7%)	7.6%	0.0%	0.0%

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

# ผลตอบแทนกลุ่มสินทรัพย์ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
AIMIRT	กรรมสิทธิ์	คลังห้องเย็น 3 อาคาร และคลังสินค้า 6 อาคาร	N/A	1,969	12.2%	5.9%	5.8%	7.8%
AMATAR	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	อาคารโรงงานนิคมฯ อมตะนคร และอมตะซิตี้ 88 โรง	26	4,474	23.6%	5.2%	6.5%	6.2%
FTREIT	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	โรงงานและคลังสินค้าไทคอน 492 ยูนิต	25 - 27	39,556.3	18.4%	4.2%	4.5%	4.5%
HPF	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	อาคารโรงงาน 104 โรง	24	2,312	(50.3%)	6.8%	7.7%	6.9%
HREIT	สิทธิการเช่า	อาคารโรงงาน 80 ยูนิต และคลังสินค้า 21 ยูนิต	27	6,605	6.2%	0.0%	8.6%	8.6%
M-II	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	โรงงานไทยพัฒนา	23	1,470.6	(6.8%)	6.5%	6.6%	6.6%
PPF	กรรมสิทธิ์	โรงงานและคลังสินค้านิคมปิ่นทอง 90 ยูนิต	N/A	2,559.4	5.7%	6.1%	6.1%	8.1%
M-STOR	กรรมสิทธิ์	ห้องเย็น/โกดังเก็บสินค้า/คลังสินค้า	N/A	413.4	(37.0%)	7.3%	6.6%	6.0%
MIT	กรรมสิทธิ์	คลังสินค้า (ศูนย์ข้อมูล Data Centre)	N/A	308.1	(61.7%)	0.0%	0.0%	0.0%
MONTRI	กรรมสิทธิ์	อาคารรับฝากสินค้า สตุดีโอมนตร์ ลาดพร้าว 101	N/A	395.0	(21.8%)	2.2%	0.0%	3.9%
SSTPF	กรรมสิทธิ์	คลังเก็บเอกสาร 9 อาคาร	N/A	472.5	(29.9%)	6.7%	0.0%	0.0%
SSTRT	กรรมสิทธิ์	คลังเก็บเอกสาร 5 อาคาร	N/A	496.1	(20.3%)	8.7%	0.0%	8.1%
TIF1	กรรมสิทธิ์	ที่ดินและอาคารโรงงาน 26 โรง บริษัทไทยพัฒนา	N/A	832.5	(14.4%)	6.2%	7.0%	5.9%
WHART	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า	คลังสินค้าและโรงงาน 20 ยูนิต	29	32,798.4	67.5%	3.8%	3.5%	4.2%

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS



# ผลตอบแทนกลุ่มสินทรัพย์ประเภทอื่น ๆ

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
MNIT2	กรรมสิทธิ์	บ้านเดี่ยว โครงการรีเจนท์ แอท นิชดาธานี	N/A	488.28	(51.1%)	4.9%	5.4%	5.4%
MNRF	กรรมสิทธิ์	บ้านเดี่ยว ชลบุรี / นนทบุรี & อาคารชุด แจ้งวัฒนะ	N/A	344.0	(66.2%)	5.1%	0.0%	0.0%

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
SPF	สิทธิการเช่า	สนามบินสมุย	17	22,705.0	74.2%	5.8%	6.5%	5.9%

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
TTLPF	สิทธิการเช่า	ตลาดไท	11	3,888.0	81.5%	6.9%	7.9%	7.7%

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเช่าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
IMPACT	กรรมสิทธิ์	ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม IMPACT	N/A	35,580	120.0%	3.5%	3.2%	3.4%

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

# ผลตอบแทนกลุ่ม Infrastructure Fund

ชื่อ กองทุน	สิทธิการถือ ครองสินทรัพย์	สินทรัพย์	อายุเข้าคงเหลือ (ปี)	มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	Prem/(Disc) to NAV	Div Yield		
						2561	1Q62	2Q62
ABPIF	สิทธิการเช่า	โรงไฟฟ้าอมตะ บีกริม พาวเวอร์ 2 แห่ง	3	2,808.0	(32.6%)	11.4%	0.0%	6.8%
BTSGIF	สิทธิการเช่า	รถไฟฟ้าสายสีเขียว 23.5 กม.	11	61,352.8	2.2%	7.7%	0.0%	0.0%
DIF	กรรมสิทธิ์	เสาโทรคมนาคมและสายไฟเบอร์	กรรมสิทธิ์	103,382.4	14.2%	5.7%	5.9%	5.9%
JASIF	กรรมสิทธิ์	เส้นใยแก้วนำแสง	กรรมสิทธิ์	54,725.0	(8.1%)	9.0%	9.8%	9.4%
EGATIF	สิทธิการเช่า	สิทธิรายได้ค่าความพร้อมจ่ายไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพระนครเหนือ 1	16	27,945.7	30.0%	5.9%	6.1%	5.4%
BRRGIF	สิทธิการเช่า	สิทธิรายได้สุทธิของโรงไฟฟ้าชีวมวล	15	3,080.0	(10.4%)	7.1%	7.6%	5.7%
TFFIF	สิทธิการเช่า	สิทธิรายได้ค่าผ่านทางของโครงการทางพิเศษ ฉลองรัช และ บูรพาวิถี	29	59,410.0	29.1%	2.2%	3.2%	3.0%
SUPEREIF	สิทธิการเช่า	โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ของ 17AYH และ HPM	22	6,025.5				

ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 15 พ.ย. 2562

ที่มา SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

# Disclaimer

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมีได้เป็นการชี้แนะ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือพัวพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

## นักวิเคราะห์

เกิดศักดิ์ ทวีธีระธรรม	เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 004132
ชาญชัย พันฑานาทิจ	เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 064045
ภราดร เตียรณปราโมทย์	เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 075365
ฐกฤต ชาติเชิดศักดิ์	เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 087636
วรรณพฤษ โทมสวิทยารธ	เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 110506
เจิดจรัส แก้วเกื้อ	ผู้ช่วยนักวิเคราะห์
จรรยาธรณ์ จิงจิรานนท์	ผู้ช่วยนักวิเคราะห์
กวิต ภัทราพงษ์	ผู้ช่วยนักวิเคราะห์เชิงปริมาณ