

Industry Update

กลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย



Presale 3Q66 ดูเฝ่วลง แต่จะดีขึ้น 4Q66

ยอด PRESALE รวมของผู้ประกอบการ 12 รายกลาง-ใหญ่ งวด 3Q66 คาด 7.11 หมื่นล้านบาท ลดลง 10% YOY และ 2% QOQ จากเปิดโครงการใหม่ไม่มาก และส่วนใหญ่เปิด ก.ย. นอกจากนี้ความไม่แน่นอนทางการเมืองช่วงต้นไตรมาส ทำให้มีลูกค้าบางส่วนรอดูสถานการณ์ ส่งผลให้ยอดขายแนวราบลดลง 20% YOY (ใกล้เคียงงวดก่อน) อยู่ที่ 3.8 หมื่นล้านบาท ขณะที่คอนโดฯ มียอดขาย 3.3 หมื่นล้านบาท เพิ่ม 5% YOY แต่ลดลง 4% QOQ

หาก PRESALE รายบริษัท พบว่า ORI, SC, QH, PSH และ ANAN ดีขึ้นทั้ง YOY และ QOQ ส่วนทางกับ AP, SPALI, SIRI, LPN และ ASW ลดลงทั้ง YOY และ QOQ ขณะที่ LH แม้ยอดขายลดลง YOY แต่เห็นการฟื้นตัวสูง QOQ

สถานการณ์การเมืองภายใต้รัฐบาลใหม่ที่มีความชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะเรื่องนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ และภาคท่องเที่ยว จะสร้างความเชื่อมั่นต่อภาคเศรษฐกิจ นำไปสู่การเปิดโครงการใหม่ที่มีมากขึ้น และสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นชัดเจนใน 4Q66

คงแนะนำเท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ เลือกหุ้นเด่นที่มีพื้นฐานแข็งแกร่ง มีสินค้ากระจายตัวทั้งแนวราบและคอนโดฯ รวมถึงพอร์ตลูกค้าระดับกลาง-บน เป็นหลัก รวมถึงเป็นผลสูงใจสูงกว่า 6% ต่อปี ได้แก่ AP, SC และ LH

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน (สำหรับ 20 บริษัท)

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2563	2564	2565	2566F	2567E
ยอดขาย	241,681	248,063	276,759	280,069	296,840
กำไรขั้นต้น	75,726	80,609	94,098	94,578	100,286
กำไรจากการดำเนินงาน	30,239	32,995	40,784	40,498	43,616
Gross Margin (%)	31.3%	32.5%	34.0%	33.8%	33.8%
Norm Profit Margin	12.5%	13.3%	14.7%	14.5%	14.7%
Norm PER (X)	10.73	10.31	9.36	8.08	7.56
PBV (X)	0.98	0.98	0.46	0.84	0.93
ROAE (%)	9.0%	9.9%	11.6%	10.1%	10.3%
ROAA (%)	3.8%	4.2%	4.9%	4.4%	4.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส



10 ตุลาคม 2566

HOUSING

Neutral

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

Industry Update

Presale 3Q66 ลดลงทั้ง YoY และ QoQ

จากข้อมูลของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายกลาง-ใหญ่ในตลาดฯ รวม 12 บริษัท คาดยอดขาย (Presale) งวด 3Q66 เท่ากับ 7.11 หมื่นล้านบาท โดยลดลง 10% yoy และ 2% qoq ถือเป็นตัวเลขที่ไม่สดใสนักในมุมมองของฝ่ายวิจัย เหตุจากการเปิดโครงการใหม่รวม 64 โครงการ มูลค่า 8.66 หมื่นล้านบาท (แบ่งเป็นแนวราบ 7.1 หมื่นล้านบาท และคอนโดฯ 1.57 หมื่นล้านบาท) น้อยกว่าแผนเดิมที่เคยให้ได้หลังประกาศงบ 2Q66 ที่คาดเปิดรวม 76 โครงการ มูลค่า 9.9 หมื่นล้านบาท หลัก ๆ มาจาก SIRI เปิดน้อยกว่าเดิมไป 8 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 1.4 หมื่นล้านบาท เกิดจากหลายสาเหตุ ไม่ว่าจะเป็นทั้งเรื่องความพร้อมของตัวโครงการ, ความล่าช้าของใบอนุญาตต่าง ๆ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของแผนการนำตลาด ฯลฯ นอกจากนี้ความไม่แน่นอนทางการเมือง การจัดตั้งรัฐบาลใหม่ที่ล่าช้า ทำให้การเปิดโครงการใหม่เกิดขึ้นเดือน ก.ย. เป็นส่วนใหญ่ โดยรวมการเปิดโครงการใหม่ 3Q66 มีมูลค่าใกล้เคียงงวด 2Q66 ที่ 8.64 หมื่นล้านบาท และเพิ่มขึ้น 6.6% จาก 8.12 หมื่นล้านบาทใน 3Q65

นอกจากโครงการใหม่ที่เปิดไม่มาก และส่วนใหญ่เปิดปลายไตรมาสแล้ว ปัจจัยเรื่องเงินเฟ้อ และการขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้อบางส่วนรอดูสถานการณ์ทั้งการเมืองและนโยบายทางเศรษฐกิจที่ชัดเจนขึ้น ขณะที่ปัญหานี้ครัวเรือน ส่งผลให้กลุ่มผู้ซื้อระดับกลาง-ล่าง ต้องเผชิญกับยอดขายตกและถูกปฏิเสธสินเชื่อในระดับสูง (แต่กลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับบนยังไม่ได้รับผลกระทบ เห็นได้จากหลายโครงการระดับบนคงมียอดขายในเกณฑ์ดี) เป็นเหตุให้ยอดขายกลุ่มแนวราบ 3Q66 คาดที่ 3.8 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 53% ของยอดขายรวม) ลดลง 20% yoy (ใกล้เคียงงวดก่อน) ขณะที่กลุ่มคอนโดฯ มียอดขาย 3.3 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 47%) เพิ่มขึ้น 5% yoy แต่ลดลง 4% qoq (จากเปิดคอนโดฯ ใหม่ลดลง)

หากพิจารณา Presale รายบริษัท พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงแตกต่างกันไปดังนี้

กลุ่มที่มียอดขายเพิ่มขึ้น YoY และ QoQ คือ

- ORI (รวม BRI) มียอดขาย 1.247 หมื่นล้านบาท สูงสุดรายไตรมาสของบริษัท และสูงสุดในกลุ่มฯ สำหรับ 3Q66 โดยเพิ่มขึ้น 7.3% yoy และ 0.1% qoq นอกจากนี้เปิดโครงการใหม่มากขึ้นหนุนทั้งแนวราบและคอนโดฯ ยังได้รับแรงสนับสนุนจากการขายห้องชุดใน 3 โครงการพร้อมอยู่ให้กับ REALX มูลค่าสุทธิ 2.2 พันล้านบาท

Industry Update

- SC เป็นอีกหนึ่งบริษัทที่มียอดขายทำจุดสูงสุดใหม่รายไตรมาส 8.43 พันล้านบาท สูงขึ้น 63.4% yoy และ 15% qoq หนุนจากยอดขายคอนโดที่มีการขายต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ที่เปิดตัวปลาย 2Q66 อย่าง COBE ริชดา-เทียมร่วมมิตร
- QH ยอดขาย 2.47 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% yoy และ 32% qoq จากยอดขายกลุ่มแนวราบ โดยเฉพาะบ้านระดับบนที่เปิดตัวใหม่ได้รับตอบรับที่ดี
- PSH มียอดขาย 5.12 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นสูง 79% จาก 3Q65 ที่มีฐานต่ำ เพราะมียอดขายเล็กของคอนโดฯ หลังยกเลิกพัฒนาโครงการ และสูงขึ้น 10% qoq จากยอดขายคอนโดฯ เพิ่มขึ้นจากเปิดโครงการใหม่
- ANAN ยอดขาย 5.15 พันล้านบาท ขยายตัว 25.6% yoy และ 16.8% qoq จากการทำตลาดเป็นหลัก เนื่องจากไม่มีเปิดโครงการใหม่

กลุ่มที่มียอดขายลดลง YoY และ QoQ ประกอบด้วย

- AP ลดลง 2% yoy และ 7.6% qoq อยู่ที่ 1.16 หมื่นล้านบาท เหตุจากคอนโดฯ เป็นหลัก เนื่องจากไม่มีเปิดโครงการใหม่ เทียบกับงวดปีก่อน และงวดก่อนที่เปิดไตรมาสละ 1 โครงการ ขณะที่แนวราบมียอดขายทรงตัว
- SPALI มียอดขาย 6.22 พันล้านบาท ลดลง 8.5% yoy และ 25% qoq จากทั้งกลุ่มแนวราบ และคอนโดฯ
- SIRI ยอดขาย 7.57 พันล้านบาท หดตัว 50.6% yoy และ 24.5% qoq เหตุเพราะเปิดโครงการใหม่ลดลง, โครงการใหม่เปิดปลายไตรมาส และโครงการแนวราบที่เปิดส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่ม Medium และ Affordable ซึ่งมียอดขายไม่สูงนัก ขณะที่โครงการบ้านเดี่ยวระดับบนเปิด 1 โครงการ คือ เศรษฐสิริ วงแหวน-จตุโชติ มูลค่า 1.3 พันล้านบาท (ขาย 30%)
- LPN มียอดขาย 2.58 พันล้านบาท ลดลงแรง 43.5% จาก 3Q65 ซึ่งมีการขายออฟฟิศ-คอนโดฯ ยกตีมูลค่า 2.6 พันล้านบาท หากเทียบกับ 2Q66 ยอดขายลดลง 1.5% qoq
- ASW ยอดขาย 3.86 พันล้านบาท ลดลง 25% yoy และ 13% qoq จากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก

บริษัทที่มียอดขายฟื้นตัว QoQ แต่ลดลง YoY คือ LH คาดยอดขาย 5.6 พันล้านบาท ลดลง 39% จากงวดปีก่อน เหตุจากความต่างของเปิดโครงการใหม่ โดย 3Q65 เปิดมูลค่ารวม 1.43 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 6.28 พันล้านบาทใน 3Q66 ขณะที่ยอดขาย 3Q66 ฟื้นตัวแรง 40% จากฐานต่ำงวดก่อน รวมถึงได้รับตอบรับที่ดีของโครงการใหม่ เช่น VIVE กรุงเทพกรีฑา มูลค่า 2 พันล้านบาท (ขาย 60%)

Industry Update

จากยอด Presale 3Q66 จ้างต้น ทำให้ 9M66 คาดมียอดขายสะสม 2.11 แสนล้านบาท ลดลง 1.9% yoy คิดเป็นสัดส่วน 64% ของเป้าหมายบริษัททั้งปีที่ 3.3 แสนล้านบาท และ 70% ของประมาณการฝ่ายวิจัยที่ 3 แสนล้านบาท ภายใต้แผนเปิดโครงการใหม่ 9M66 รวม 155 โครงการ มูลค่า 2.1 แสนล้านบาท โดยแม้หากอิงตามแผนทั้งปี จะเห็นช่วง 4Q66 เตรียมเปิดโครงการใหม่สุดของปี เบื้องต้นจำนวน 133 โครงการ มูลค่า 1.98 แสนล้านบาท (สัดส่วน 49% ของมูลค่าเปิดโครงการใหม่ทั้งปี) คงต้องติดตามว่าจะสามารถเปิดได้ครบทั้งหมด หรืออาจมีบางส่วนเลื่อนเปิดไปเป็นปีหน้า ซึ่งจะได้รับข้อมูลชัดเจนอีกครั้งหลังประกาศงบ 3Q66 แต่อย่างไรก็ดีเชื่อว่าภายใต้สถานการณ์การเมืองภายใต้รัฐบาลใหม่ที่มีความชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะเรื่องนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ และภาคท่องเที่ยวจะสร้างความเชื่อมั่นต่อภาคเศรษฐกิจ นำไปสู่การเปิดโครงการใหม่ที่มีมากขึ้น และสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นชัดเจนใน 4Q66 หนุนให้ยอด Presale ปีนี้ยังมีโอกาสใกล้เคียงกับเป้าหมายฝ่ายวิจัยข้างต้น

หากพิจารณายอดขาย 9M66 พบว่า ORI, ANAN, ASW และ LPN มีผลงานดีกว่ากลุ่มฯ โดยมีสัดส่วนยอดขายเกิน 75% เทียบกับเป้าทั้งปีฝ่ายวิจัย ขณะที่ QH และ SC อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง ส่วน AP, PSH, SPALI, LH และ SIRI ยังมีสัดส่วนยอดขายต่ำกว่า 70% แม้เริ่มเปิด Downside ต่อเป้าทั้งปี แต่ยังมีโอกาสเร่งตัวขึ้นตามแผนเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก 4Q66 อย่างไรก็ดีพอสังเกตได้ว่ากลุ่มบริษัทที่มีสัดส่วนยอดขายดีกว่ากลุ่มฯ จะมีพอร์ตคอนโดฯ เป็นหลัก สะท้อนถึงตลาดคอนโดฯ มีดีมานด์ฟื้นตัวขึ้น (แต่ยังต่ำกว่าก่อนโควิด) ต่างจากแนวราบที่แผ่วลง เมื่อเทียบกับช่วงตอนเกิดโควิด โดยเฉพาะกลุ่มกลาง-ล่าง ที่มีปัญหาในเรื่องกำลังซื้อและหนี้ครัวเรือน ขณะที่กลุ่มบน แม้ยังมีดีมานด์ แต่ด้วยขนาดตลาดไม่ได้ใหญ่เท่ากลุ่มกลาง-ล่าง จึงไม่สามารถช่วยผลักดันตลาดแนวราบโดยรวมได้

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการงวด 3Q66

บริษัท	จำนวนโครงการรวม			มูลค่ารวม (ลบ.)					มูลค่าแนวราบรวม (ลบ.)			มูลค่าคอนโดรวม (ลบ.)		
	3Q65	2Q66	3Q66	3Q65	2Q66	3Q66	%YoY	%QoQ	3Q65	2Q66	3Q66	3Q65	2Q66	3Q66
AP	13	14	14	15,860	16,880	18,500	16.6%	9.6%	11,660	13,380	18,500	4,200	3,500	-
ASW	1	4	3	1,350	6,450	7,050	422.2%	9.3%	-	-	5,250	1,350	6,450	1,800
LH	5	2	3	14,350	6,130	6,280	-56.2%	2.4%	14,350	6,130	6,280	-	-	-
ANAN	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
QH	2	0	2	3,603	-	2,598	-27.9%	NA	3,603	-	2,598	-	-	-
PSH	3	4	2	2,421	3,090	3,750	54.9%	21.4%	1,488	1,648	1,410	933	1,442	2,340
SC	6	9	7	9,940	18,600	8,900	-10.5%	-52.2%	9,940	12,600	8,900	-	6,000	-
SPALI	7	6	9	5,910	7,840	9,610	62.6%	22.6%	5,910	3,240	9,610	-	4,600	-
SIRI	14	11	11	14,074	15,830	11,180	-20.6%	-29.4%	13,347	14,570	9,020	727	1,260	2,160
LPN	2	1	6	2,770	1,875	5,660	104.3%	201.9%	520	-	3,560	2,250	1,875	2,100
ORI/BRI	7	8	7	11,010	9,735	13,100	19.0%	34.6%	4,750	3,800	5,800	6,260	5,935	7,300
รวม	60	59	64	81,288	86,430	86,628	6.6%	0.2%	65,568	55,368	70,928	15,720	31,062	15,700

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Industry Update

การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการงวด 9M66 และ 4Q66F

บริษัท	จำนวนโครงการรวม			มูลค่ารวม (ลบ.)			9M66 กับ	มูลค่าแนวราบรวม (ลบ.)			9M66 กับ	มูลค่าคอนโดรวม (ลบ.)			9M66 กับ
	9M66	4Q66F	2566F	9M66	4Q66F	2566F	ปีถึงปี	9M66	4Q66F	2566F	ปีถึงปี	9M66	4Q66F	2566F	ปีถึงปี
AP	32	26	58	39,560	37,440	77,000	51.4%	36,060	29,140	65,200	55.3%	3,500	8,300	11,800	29.7%
ASW	10	5	15	18,910	11,550	30,460	62.1%	5,250	-	5,250	100.0%	13,660	11,550	25,210	54.2%
LH	9	8	17	13,775	29,685	43,460	31.7%	13,775	14,685	28,460	48.4%	-	15,000	15,000	0.0%
ANAN	0	1	1	-	890	890	0.0%	-	890	890	0.0%	-	-	-	-
QH	4	3	7	4,857	6,034	10,891	44.6%	4,857	6,034	10,891	44.6%	-	-	-	-
PSH	8	15	23	8,597	15,250	23,847	36.1%	3,263	12,090	15,353	21.3%	5,334	3,160	8,494	62.8%
SC	17	8	25	28,430	14,190	42,620	66.7%	22,430	10,190	32,620	68.8%	6,000	4,000	10,000	60.0%
SPALI	19	18	37	22,000	19,000	41,000	53.7%	16,670	16,030	32,700	51.0%	5,330	2,970	8,300	64.2%
SIRI	24	28	52	29,450	45,550	75,000	39.3%	23,590	26,870	50,460	46.7%	5,860	18,680	24,540	23.9%
LPN	10	3	13	10,725	3,340	14,065	76.3%	6,750	2,580	9,330	72.3%	3,975	760	4,735	83.9%
ORV/BRI	22	18	40	34,495	15,505	50,000	69.0%	10,800	11,700	22,500	48.0%	23,695	3,805	27,500	86.2%
รวม	155	133	288	210,799	198,434	409,233	51.5%	156,937	145,655	302,592	51.9%	74,546	90,249	164,795	45.2%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE ของผู้ประกอบการงวด 3Q66

Presale (ล้านบาท)	3Q65			2Q66			3Q66F			% YoY			% QoQ		
	รวม	แนวราบ	คอนโด	รวม	แนวราบ	คอนโด	รวม	แนวราบ	คอนโด	รวม	แนวราบ	คอนโด	รวม	แนวราบ	คอนโด
AP	11,924	8,354	3,570	12,631	8,622	4,009	11,677	8,499	3,178	-2.1%	1.7%	-11.0%	-7.6%	-1.4%	-20.7%
ASW	5,122	17	5,105	4,428	28	4,400	3,861	117	3,744	-24.6%	588.2%	-26.7%	-12.8%	317.9%	-14.9%
LH	9,232	8,624	608	3,995	3,580	415	5,600	5,400	200	-39.3%	-37.4%	-67.1%	40.2%	50.8%	-51.8%
ANAN	4,101	711	3,390	4,408	819	3,589	5,150	830	4,320	25.6%	16.7%	27.4%	16.8%	1.3%	20.4%
QH	2,355	2,066	289	1,872	1,574	298	2,471	2,261	210	4.9%	9.4%	-27.3%	32.0%	43.6%	-29.5%
PSH	2,858	2,703	155	4,650	3,767	883	5,120	3,640	1,480	79.1%	34.7%	854.8%	10.1%	-3.4%	67.6%
SC	5,161	4,181	980	7,328	5,389	1,939	8,434	4,295	4,139	63.4%	2.7%	322.3%	15.1%	-20.3%	113.5%
SPALI	6,809	4,880	1,929	8,256	4,924	3,332	6,227	4,449	1,778	-8.5%	-8.8%	-7.8%	-24.6%	-9.6%	-46.6%
SIRI	15,337	12,366	2,971	10,030	6,088	3,942	7,574	4,849	2,725	-50.6%	-60.8%	-8.3%	-24.5%	-20.4%	-30.9%
LPN	4,569	698	3,871	2,621	456	2,165	2,581	498	2,083	-43.5%	-28.7%	-46.2%	-1.5%	9.2%	-3.8%
ORV/BRI	11,626	2,843	8,783	12,461	2,840	9,621	12,475	3,119	9,356	7.3%	9.7%	6.5%	0.1%	9.8%	-2.8%
รวม	79,094	47,443	31,651	72,680	38,087	34,593	71,170	37,957	33,213	-10.0%	-20.0%	4.9%	-2.1%	-0.3%	-4.0%
สัดส่วน		60%	40%		52%	48%		53%	47%						

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE ของผู้ประกอบการงวด 9M66

Presale (ล้านบาท)	9M66F รวม	9M65 รวม	% YoY รวม	9M66F เทียบกับปีถึงปี			
				สัดส่วน	เป้าหมาย	สัดส่วน	เป้าหมาย
AP	35,324	37,455	-5.7%	61%	58,000	65%	54,203
ASW	11,784	13,104	-10.1%	79%	15,000	78%	15,024
LH	14,395	24,640	-41.6%	41%	35,000	58%	24,785
ANAN	14,860	10,202	45.7%	82%	18,024	83%	17,860
QH	6,391	6,474	-1.3%	71%	9,000	72%	8,924
PSH	14,235	14,544	-2.1%	59%	24,000	66%	21,550
SC	20,680	17,181	20.4%	69%	30,000	72%	28,678
SPALI	23,512	25,025	-6.0%	65%	36,000	68%	34,430
SIRI	25,692	28,635	-10.3%	55%	47,000	58%	44,405
LPN	7,988	9,326	-14.3%	61%	13,000	79%	10,130
ORV/BRI	36,940	29,404	25.6%	82%	45,000	83%	44,308
รวม	211,801	215,990	-1.9%	64%	330,024	70%	304,297

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Industry Update

ท่าตลาด....เลือก AP, SC และ LH

แม้ภาพรวมกลุ่มพัฒนาที่อยู่อาศัย จะยังมีแรงกดดันจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค, ทิศทางดอกเบี้ยที่ยังไม่หยุดขึ้น กระทั่งกำลังซื้อที่อยู่อาศัยเห็นได้จากสัญญาณยอดขาย 3Q66 ที่ไม่ดีมากนัก แต่ด้วยผลประกอบการ 3Q66 คาดยังพอเติบโต QoQ ก่อนเร่งตัวขึ้นใน 4Q66 ซึ่งปกติเป็นไตรมาสดีสุดของปีหมุนจากเปิดโครงการแนวราบใหม่ที่มีจำนวนมากตั้งแต่ปลาย 3Q-4Q66 และการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ นอกจากนี้ Valuation หุ่นที่มี PER ซื้อขายไม่แพง และดึงดูดด้วยเงินปันผลอย่างน้อย 6% ต่อปี จะเป็นปัจจัยในการขับเคลื่อนราคาหุ้น

คงแนะนำลงทุนท่าตลาดสำหรับกลุ่มฯ เลือกหุ้นเด่นที่มีพื้นฐานแข็งแกร่ง มีสินค้ากระจายตัวทั้งแนวราบและคอนโดฯ รวมถึงพอร์ตลูกค้าระดับกลาง-บน เป็นหลัก รวมถึงปันผลพอใจ ได้แก่

AP ([FV@16.00](#)) จากกำไรปกติ 3Q66 คาดดีขึ้นทั้ง YoY และ QoQ ขับเคลื่อนจาก Backlog แนวราบ และส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ ขณะที่กำไรปกติปีนี้ทำ New High ต่อเนื่อง และมี Downside จำกัด (กำไร 1H66 คิดเป็น 50% ของเป้าทั้งปี) ราคาหุ้นมี PER ซื้อขายต่ำกว่า 6 เท่า พร้อมคาดปันผล 6% ต่อปี (ปีละครั้ง)

SC ([FV@B5.30](#)) ทิศทางกำไรรายไตรมาสที่เป็นขาขึ้น 3Q-4Q66 ขณะที่ยอดขายจะโดดเด่นต่อไป 4Q66 จากเปิดโครงการใหม่ทั้งแนวราบ และคอนโดฯ ด้านราคาหุ้นถูก PER ซื้อขาย 6 เท่า และปันผลสูงกว่า 6% (จ่ายปีละ 2 ครั้ง)

LH ([FV@B10.10](#)) จะโดดเด่นสุดใน 4Q66 ทั้งการเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก (ไฮไลท์สำคัญ คือ คอนโดฯ ใหม่ วันเวลา ณ เจ้าพระยา มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท ปัจจุบันมียอดจองกว่า 1 พันล้านบาท เตรียมเปิดเป็นทางการปลาย ต.ค. นี้) คาดหมุนต่อยอดขายและยอดโอนฯ สูงสุดของปี เช่นเดียวกับกำไรที่มีแรงขับเคลื่อนจากแผนขายโรงแรม 2 แห่งเข้ากอง LHHOTEL มูลค่า 9.8 พันล้านบาท คาดรับรู้กำไรไม่ต่ำกว่า 2 พันล้านบาท นำไปสู่ปันผลราว 7% ต่อปี

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับที่ 1 มีนโยบาย (Committed)

มีค่านิยมหรือทัศนคติในการดำเนินการดำเนินธุรกิจที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระดับที่ 2 ประกาศเจตนารมณ์ (Declared)

มีการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หรือโครงการต่อต้านทุจริตที่กำหนดให้องค์กรต้องมีกระบวนการภายในองค์กรเดียวกัน

ระดับที่ 3 มีมาตรการป้องกัน (Established)

มีมาตรการป้องกัน การประเมินความเสี่ยง การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน รวมทั้งการดูแลให้มีการดำเนินการและการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการอย่างสม่ำเสมอ

ระดับที่ 4 ได้รับการรับรอง (Certified)

มีการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และได้รับการรับรองหรือผ่านการตรวจสอบเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นอิสระจากหน่วยงานภายนอก (เช่น CAC)

ระดับที่ 5 ขยายผลสู่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Extended)

มีการขยายผลการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตสู่ผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทาน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรณีทุจริตที่เกิดขึ้น

เปิดเผยบ้างแต่ไม่เปิดเผยที่ชัดเจน

ไม่เปิดเผยหรือไม่เปิดเผย

CG SCORE: การจัดอันดับบรรษัทภิบาล

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ



ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก



ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี



NR. : ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR

"Disclaimer: การเปิดเผย (ก) ผลสำรวจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report) ที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ (ข) ผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการสำรวจและประเมินโดยสมาคมหรือสถาบันที่เกี่ยวข้องจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุใน (ก) แบบแสดงข้อมูลตามหลักเกณฑ์ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ประจำปี และ (ข) แบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี โดยเป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผลการสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นการนำเสนอในมุมมองของ IOD หรือสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติตามบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมินแต่อย่างใด

เนื่องจากผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลสำรวจหรือผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลสำรวจหรือผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลสำรวจหรือผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ [ข] มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด"

CG SCORE: การจัดอันดับบรรษัทภิบาล



AAV	AUCT	BRR	CPF	EPG	HANA	KCE	MC	NWR	PPS	RS	SEAOL	SST	THANI	TQM	U
ADVANC	AWC	BTS	CPN	ETC	HARN	KKP	MCOT	NYT	PR9	S	SE-ED	STA	THCOM	TRC	UAC
AF	AYUD	BTW	CPN	FPI	HMPRO	KSL	METCO	OISHI	PREB	S & J	SELIC	STEC	THG	TRU	UBIS
AH	BAFS	BWG	CRC	FPT	ICC	KTG	MFEC	OR	PRG	SAAM	SENA	STI	THIP	TRUE	UV
AIRA	BANPU	CENTEL	CSS	FSMART	ICHI	KTC	MINT	ORI	PRM	SABINA	SHR	SUN	THRE	TSC	VGI
AKP	BAY	CFRESH	DDD	GBX	III	LALIN	MANO	OSP	PROUD	SAMART	SIRI	SUSCO	THREL	TSR	VIH
AKR	BBL	CHEWA	DELTA	GC	ILINK	LANNA	MOONG	OTO	PSH	SAMTEL	SIS	SUTHA	TIP	TSTE	WAC
ALT	BCP	CHO	DEMCO	GCAP	ILM	LH	MSC	PAP	PSL	SAT	SITHAI	SVI	TIPCO	TSTH	WAV
AMA	BCPG	CIMBT	DRT	GFPT	INTUCH	LHFG	MTC	PCSGH	PTG	SC	SMK	SYMC	TISCO	TTA	WHA
AMATA	BDMS	CK	DTAC	GGC	IP	LIT	MVP	PDG	PTT	SCB	SMPC	SYNTEC	TK	TTB	WHA
AMATAV	BEM	CKP	DUSIT	GLAND	IRPC	LPN	NCL	PDJ	PTTEP	SCC	SNC	TACC	TKT	TTCL	WINI
ANAN	BGC	CM	EA	GLOBAL	ITEL	MACO	NEP	PG	PTTGC	SCCC	SONIC	TASCO	TMT	TTW	WHA
AOT	BGRIM	CNT	EASTW	GPI	IVL	MAJOR	NER	PHOL	PYLON	SCG	SPALI	TCAP	TNDT	TU	ZEN
AP	BIZ	COM7	ECF	GPSC	SENAJ	MAKRO	NKI	PLANB	Q-CON	SCGP	SPI	TEAMG	TNITY	TVD	
ARIP	BKI	COMAN	ECL	GRAMMY	JWD	MALEE	NOBLE	PLANET	QH	SCM	SPRC	TFMAMA	TOA	TVI	
ARROW	BOL	COTTO	EE	GULF	K	MBK	NSI	PLAT	QTC	SDC	SPVI	TGH	TOP	TVO	
ASP	BPP	CPALL	EGCO	GUNKUL	KBANK	MST	NVD	PORT	RATCH	SEAFCO	SSSC	THANA	TPBI	TWPC	



2S	APCS	BEYOND	CMC	ESSO	HYDRO	JMT	LOXLEY	NCAP	PPP	SA	SKE	STANLY	TITLE	TSE	WP
7UP	APURE	BFIT	COLOR	ESTAR	ICN	KBS	LRH	NCH	PPPM	SAK	SKN	STGT	TKN	TVT	XO
ABICO	AQUA	BJC	CPL	ETE	IFS	KCAR	LST	NETBAY	PRIME	SALEE	SKR	STOWER	TKS	TWP	XPG
ABM	ASAP	BJCHI	CPW	FE	IMH	KEX	M	NEX	PRIN	SAMCO	SKY	STPI	TM	UEC	YUAS.
ACE	ASEFA	BLA	CRD	FN	IND	KGI	MATCH	NINE	PRINC	SANKO	SLP	SUC	TMC	UMI	
ACG	ASIA	BR	CSC	FNS	INET	KIAT	MBAX	NRF	PSTC	SAPPE	SMIT	SWC	TMD	UOBKH	
ADB	ASIAN	BROOK	CSP	FORTH	INSET	KISS	MEGA	NTV	PT	SAWAD	SMT	SYNEX	TMI	UP	
AEONTS	ASIMAR	CBG	CWT	FSS	INSURE	KOOL	META	OCC	QLT	SCI	SNP	T	TMILL	UPF	
AGE	ASK	CEN	DCC	FTE	IRC	KTIS	MFC	OGC	RBF	SCN	SO	TAE	TNL	UPOIC	
AHC	ASN	CGH	DCON	FVC	IRCP	KUMWEL	MGT	PATO	RCL	SCP	SORKON	TAKUNI	TNP	UTP	
AIT	ATP30	CHARAN	DHOUSE	GEL	IT	KUN	MICRO	PB	RICHY	SE	SPA	PTECH	TOG	VCOM	
ALL	B	CHAYO	DOD	GENCO	ITD	KWC	MILL	PICO	RML	SFLEX	SPC	TCC	TPA	VL	
ALLA	BA	CHG	DOHOME	GUS	J	KWM	MITSIB	PIMO	ROJNA	SFP	PCPG	TCMC	TPAC	VNT	
ALUCON	BAM	CHOTI	DV8	GYT	JAS	L&E	MK	PJW	RPC	SFT	SR	TEAM	TPCS	VPO	
AMANAH	BC	CHOW	EASON	HEMP	JCK	LDC	MODERN	PL	RT	SGF	SRICHA	TFG	TPS	VRANDA	
AMARIN	BCH	CI	EFORL	HPT	JCKH	LEO	MTI	PM	RWI	SIAM	SSC	TFI	TRITN	WGE	
APCO	BEC	CIG	ERW	HTC	JMART	LHK	NBC	PMTA	S11	SINGER	SSF	TIGER	TRT	WIK	



A	AU	BSBM	CMO	F&D	IHL	KCM	MCS	NOVA	PRAKIT	SABUY	SPACK	TCCC	TPOLY	VIBHA	
AI	B52	BSM	CMR	FMF	IIG	KK	MDX	NPX	PRAPAT	SF	SPG	THMUI	TQR	W	
AIE	BEAUTY	BTNC	CPT	GIFT	INGRS	KKC	MDJ	NUSA	PRECHA	SGP	SO	TNH	TTI	WIN	
AJ	BH	BYD	CRANE	GLOCON	INOX	KWI	MORE	ALPHAX	PTL	SCT	SSP	TNR	TYCN	WORK	
AMC	BGT	CAZ	CSR	GREEN	JAK	KYE	MUD	PAF	RCI	SIMAT	STARK	TOPP	UKEM	WPH	
APP	BIC	CCP	D	GSC	JR	LEE	NC	PF	RJH	SISB	STC	TPCH	UNIQ	YGG	
AQ	BLAND	CGD	EKH	GTB	JTS	LPH	NDR	PK	RP	SK	SUPER	TPPL	UNIQ	ZIGA	
ARIN	BM	CITY	EMC	HTECH	JUBILE	MATI	NFC	PLE	RPH	SMART	SVOA	TPIPP	UPA		
AS	BROCK	CMAN	EP	HUMAN	KASET	M-CHAI	NNCL	PPM	RSP	SOLAR	TC	TPAS	UREKA		

Anti-corruption Progress Indicator มี 2 กลุ่ม

ได้รับการรับรอง

2S	B	BWG	DELTA	FSS	IFEC	KTG	MFEC	OGC	PREB	SAAM	SMK	SYNTEC	TKT	TTCL	WICE
ADVANC	BAFS	CEN	DEMCO	FTE	IFS	KTC	MINT	ORI	PRG	SABINA	SMPC	TAE	TMK	TU	WIK
AF	BAM	CENTEL	DIMET	GBX	ILINK	KWC	MONO	PAP	PRINC	SAPPE	SNC	TAKUNI	TMILL	TVD	XO
AI	BANPU	CFRESH	DRT	GC	INET	KWI	MOONG	PATO	PRM	SAT	SNP	TASCO	TMT	TVI	ZEN
AIE	BAY	CGH	DTAC	GCAP	INSURE	L&E	MSC	PB	PROS	SC	SORKON	PTECH	TNITY	TVO	
AIRA	BBL	CHEWA	DUSIT	GEL	INTUCH	LANNA	MST	PCSGH	PSH	SCB	SPACK	TCAP	TNL	TWPC	
AKP	BCH	CHOTI	EA	GFPT	IRC	LH	MTC	PDG	PSL	SCC	SPALI	TCMC	TNP	U	
AMA	BCP	CHOW	EASTW	GGC	IRPC	LHFG	MTI	PDJ	PSTC	SCC	SPC	TFG	TNR	UBE	
AMANAHA	BCPG	CIG	ECL	GSC	JR	LHK	NBC	PE	PT	SCG	SPI	TFI	TOG	UBIS	
AMATA	BEYOND	CIMBT	EGCO	GPI	IVL	LPN	NEP	PG	PTG	SCN	SPRC	TFMAMA	TOP	UEC	
AMATAV	BGC	CM	EP	GPSC	JKN	LRH	NINE	PHOL	PTT	SEAOL	SRICHA	TGH	TOPP	UKEM	
AP	BGRIM	CMC	EPG	GSTEEL	K	M	NKI	PK	PTTEP	SE-ED	SSF	THANI	TPA	UOBKH	
APCS	BJCHI	COM7	ERW	GUNKUL	KASET	MAKRO	NATION	PL	PTTGC	SELIC	SSP	THCOM	TPP	UPF	
AQUA	BKI	COTTO	ESTAR	HANA	KBANK	MALEE	NNCL	PLANB	Q-CON	SENA	SSSC	THIP	TRU	UV	
ARROW	BLA	CPALL	ETE	HARN	KBS	MBAX	NOBLE	PLANET	QH	SGP	SST	THRE	TRUE	VGI	
ASIAN	BPP	CPF	FE	HEMP	KCAR	MBK	NOK	PLAT	QLT	SINGER	STA	THREL	TSC	VIH	
ASK	BROOK	CPI	FNS	HMPRO	KCE	MC	NSI	PM	QTC	SIRI	STOWER	TIDLOR	TSTE	VNT	
ASP	BRR	CPN	FPI	HTC	KGI	MCOT	NWR	PPP	RATCH	SITHAI	SUSCO	TIPCO	TSTH	WACOAL	
AWC	BSBM	CSC	FPT	ICC	KKP	META	OCC	PPPM	RML	SKR	SVI	TISCO	TTA	WHA	
AYUD	BTS	DCC	FSMART	ICHI	KSL	MFC	ALPHAX	PPS	S & J	SMIT	SYMC	TKS	TTB	WHAUP	

ประกาศเจตนา

7UP	APCO	CHG	CRC	ECF	GULF	JMART	KUMWEL	MILL	NUSA	SAK	SSS	TQM	WIN		
ABICO	AS	CPL	DDD	EKH	III	JMT	LDC	NCL	PIMO	SCGP	STECH	TSI	YUASA		
AJ	BEC	CPR	DHOUSE	ETC	INOX	JR	MAJOR	NOVA	PR9	SCM	STGT	VCOM	ZIGA		
ALT	BKD	CPW	DOHOME	EVER	J	KEX	MATCH	NRF	RS	SIS	SUPER	VIBHA			