บมจ. บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (SA)

ผ่านจุดต่ำสุดพร้อมแนวโน้มเติบโตโดดเด่นจาก New-S curve

บริษัท บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (SA) เป็นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยมีจุดเด่นจากโครงการพร้อมโอนกว่า 7.4 พันล้านบาทและยังมีการขยายฐานรายได้ทั้งในกลุ่มโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า พร้อมทั้ง upside จากธุรกิจใหม่ซึ่งจะหนุนการเติบโตของกำไรอย่างก้าวกระโดดในช่วง 2022-24 เราคาดผลประกอบการปี 2022 กลับมาเติบโตอีกครั้ง +443%yoy เราเริ่มต้นแนะนำ ซื้อ ที่ราคาเป้าหมาย 14.30 บาท

- **คาดยอดโอนเติบโตต่อเนื่องในอีก 3 ปีข้างหน้า** เรามองว่าจุดต่ำสุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านไปแล้ว และคาดว่าจะเห็นการฟื้นตัวอย่างเด่นชัดของกลุ่มอสังหาฯในปี 2022 และคาดว่า SA จะเป็นหนึ่งในผู้ได้ประโยชน์จากการฟื้นตัวในครั้งนี้ โดย SA มี Backlog ณ ปัจจุบันที่ 4.8 พันล้านบาทและมีโครงการที่พร้อมโอน (ready to move) สูงถึง 7.4 พันล้านบาท ซึ่งจะเป็นฐานในการเติบโตในช่วงปี 2022-24 สำหรับปี 2022 เราคาดว่ายอดการโอนจะเติบโตอย่างก้าวกระโดด 58%yoy จาก 2.3 พันล้านบาทในปี 2021 เป็น 5.8 พันล้านบาทจาก ฐานที่ต่ำในร 2021 และปัจจัยเชิงบวกเช่นสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่คลี่คลายตามการเร่งฉีดวัคซีน รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ ทั้งนี้เราคาดว่ายอดการโอนจะเติบโตต่อเนื่องเป็น 7.2 พันล้านบาทในปี 2023 หลังเศรษฐกิจเข้าสู่ปกติเต็มที่
- **เพิ่มรายได้ประจำลดความผันผวนของกำไร** เพื่อลดความผันผวนของกำไร SA ยังมีแผนดำเนินธุรกิจในระยะกลาง-ยาวที่เพิ่มสัดส่วนของรายได้ประจำให้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 3 ปีข้างหน้า โดยตั้งเป้าการขยายจำนวนห้องของธุรกิจโรงแรมและ service apartment จาก 284 ยูนิตในปี 2021 เป็น 974 ยูนิตในปี 2024 ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มรายได้ประจำในส่วนของโรงแรมจาก 20 ล้านบาทในปี 2021 เป็น 345 ล้านบาทในปี 2024 นอกจากนี้ SA ยังเข้าไปสู่ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม(F&B) ผ่านการทำ Cloud Kitchen ซึ่งมีเป้าหมายจาก 20 สาขาในปี 2021 เป็น 200 สาขาในปี 2024 ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ประจำได้ 480 ล้านบาท/ปีภายในปี 2024
- **Upside จากธุรกิจใหม่ยังมีอีกมาก** นอกจากธุรกิจอสังหาและอาหารแล้ว SA ยังเข้าไปลงทุนในธุรกิจใหม่ที่คาดว่าจะสร้างรายได้ประจำอย่างต่อเนื่อง โดย SA ได้เข้าไปลงทุนในธุรกิจ บริการสินทรัพย์ (AMC) โดยนำ NPA มาปรับปรุงเพื่อการขายหรือให้เช่า โดยปัจจุบันมีโครงการที่ปรับปรุงอยู่ทั้งสิ้น 4.4 พันล้านบาทและคาดว่าจะเห็นความชัดเจนมากขึ้นในปี 2022 นอกจากนี้ SA ยังเข้าไปลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับพลังงาน โดยเข้าไปทำ EV charger , ธุรกิจเครื่องฟอกอากาศ รวมทั้งต่อยอดไปทำธุรกิจเพื่อสุขภาพ ซึ่งคาดว่าจะสร้างรายได้อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต ทั้งนี้เรายังไม่รวม potential upside อยู่ในประมาณการ
- **คาดผลประกอบการกลับมาเติบโตโดดเด่น** เราประมาณการกำไรสุทธิปี 2022 ที่ 853 ล้านบาท เติบโต 443% yoy โดยมีปัจจัยผลักดันจาก Backlog ที่แข็งแกร่ง และโครงการในมือที่จะเริ่มทยอยโอนตลอดทั้งปี รวมทั้งการเติบโตของธุรกิจที่มีอัตรากำไรดีอย่างโรงแรมและ F&B.
- **เราเริ่มต้นคำแนะนำ ซื้อ ที่ราคาเป้าหมาย 14.30** เราประเมินมูลค่าโดยใช้เป้า PE ปี 2022 ที่ 20 เท่า อยู่ระหว่างค่าเฉลี่ย P/E ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และกลุ่มโรงแรมในปี 2022 จากโครงสร้างของธุรกิจในระยะยาว และมุมมองเชิงบวกในระยะยาว รวมทั้งการที่แนวโน้มผลประกอบการกลับมาเติบโตอีกครั้งเฉลี่ย CAGR ถึง 62%yoy ในช่วงปี 2022-2023

KEY FINANCIALS

Year to 31 Dec (Btm)	2019	2020	2021F	2022F	2023F
Net turnover	3,418	3,470	2,409	5,950	7,400
EBITDA	1,010	898	560	1,545	1,875
Net profit	543	503	157	853	1,077
Net profit (adj.)	543	503	157	853	1,077
EPS (Bt)	0.46	0.42	0.13	0.72	0.91
PE (x)	23.4	25.2	80.8	14.9	11.8
P/B (x)	1.3	1.1	1.1	1.1	1.0
Dividend yield (%)	5.4	5.4	5.6	6.6	7.0
Net margin (%)	15.9	14.5	6.5	14.3	14.6
Interest Cover (x)	8.4	12.9	2.7	5.8	6.2
ROE (%)	6.3	4.8	1.4	7.3	8.7

Source: Company data, UOBKayhian

BUY

Share Price	Bt11.30
Target Price	Bt14.30
Upside	+26.5%

COMPANY DESCRIPTION

Property development including condominium along sky train stations in Bangkok Metropolitan Region and related services which are rental & re-sale and condominium project management services only for the projects of the Company.

STOCK DATA

GICS sector	Property Development
Bloomberg ticker:	SA TB
Shares issued (m):	1,185.65
Market cap (Btm):	13,397.80
Market cap (US$m):	401.85
3-mth avg daily t'over (US$m):	1.24

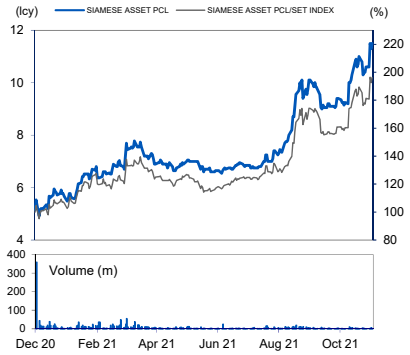
Price Performance (%)

52-week high/low Bt11.70/Bt4.92

1mth	3mth	6mth	1yr	YTD
20.21	54.79	61.43	104.34	117.18

Major Shareholders	%
MR. KAJONSIT SINGSANSERN	45.7
Uthorn Phusitkanchana	12.8
Tanya Wongpornpenpap	11.2

PRICE CHART



Source: Bloomberg

ANALYST(S)

Arsit Pamaranont
02 659 8317
arsit@uobkayhian.co.th

ASSISTANT ANALYST

Supatsara Jiraudomratana
02 659 8027
Supatsara@uobkayhian.co.th

รายงานนี้จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆโดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำของสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆที่ปรากฏในรายงาน

Source: Company data, UOBKayhian

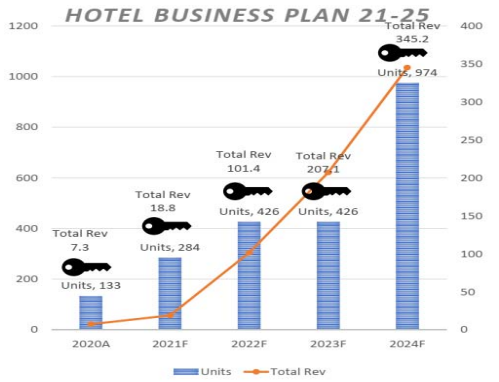
ประเด็นการลงทุน

- **คาดยอดโอนเติบโตต่อเนื่องในอีก 3 ปีข้างหน้า** เรามองว่าจุดต่ำสุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านไปแล้ว และคาดว่าจะเห็นการฟื้นตัวอย่างเด่นชัดของกลุ่มในปี 2022 และคาดว่า SA จะเป็นหนึ่งในผู้ได้ประโยชน์จากการฟื้นตัวในครั้งนี้ โดย SA มี Backlog ณ สิ้น 3Q21 ที่ 4.8 พันล้านบาทและมีโครงการที่พร้อมโอน (ready to move) สูงถึง 7.4 พันล้านบาท ซึ่งจะเป็นฐานในการเติบโตในช่วงปี 2022-24 สำหรับปี 2022 เราคาดว่ายอดการโอนจะเติบโตอย่างก้าวกระโดด 58%yoy จาก 2.3 พันล้านบาทในปี 2021 เป็น 5.8 พันล้านบาทจาก ฐานที่ต่ำในปี 2021 และปัจจัยเชิงบวกเช่นสถานการณ์การระบาดของไวรัส โควิด-19 ที่เริ่มคลี่คลายลง การเร่งกระจายวัคซีน รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐโดยล่าสุดธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV เมื่อวันที่ 21 ต.ค. 21 ที่ผ่านมาส่งผลให้ผู้ซื้อบ้านสามารถกู้เงินได้ 100% ของมูลค่าสินทรัพย์จนถึงสิ้นปี 2022 ซึ่งเราคาดว่ากลุ่ม high-rise, mid-to-upper และ mid จะได้รับประโยชน์มากที่สุดจากเหตุผลหลักคือผู้ซื้อบ้านที่ทำสัญญากู้เงินครั้งที่ 2 และ 3 จะมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นในขณะที่กำลังซื้อจากต่างชาติเริ่มกลับมา เราประเมิน SA จะมียอด presales ที่เร่งตัวขึ้นเนื่องจากแผนการเปิดตัวโครงการมากขึ้นหลังผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ใน 3Q21 และมุมของนโยบาย LTV ใหม่ ทั้งนี้เราคาดว่ายอดการโอนจะเติบโตต่อเนื่องเป็น 7.2 พันล้านบาทในปี 2023 หลังเศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะปกติ
- **ขยายธุรกิจใหม่หนุนรายได้ประจำ** SA เพิ่มขยายธุรกิจใหม่สร้างรายได้ประจำในระยะกลาง-ยาว โดยซึ่งประกอบไปด้วย 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ ซึ่ง SA ตั้งเป้าการขยายจำนวนห้องของธุรกิจโรงแรมและ service apartment จาก 284 ยูนิตในปี 2021 เป็น 974 ยูนิตในปี 2024 ซึ่งคาดว่าจะช่วยเพิ่มรายได้ประจำในส่วนของโรงแรมจาก 20 ล้านบาทในปี 2021 เป็น 345 ล้านบาทในปี 2024 2) ลงทุนในธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม(F&B) ผ่านการทำ Cloud Kitchen ซึ่งมีเป้าหมายจาก 20 สาขาในปี 2021 เป็น 200 สาขาในปี 2024 ซึ่งคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ประจำได้ 480 ล้านบาท/ปีภายในปี 2024 3) โดย SA ได้เข้าไปลงทุนในธุรกิจ บริการสินทรัพย์ (AMC) โดยบริษัทจะซื้อสินทรัพย์ NPA จากสถาบันการเงิน และใช้ความเชี่ยวชาญในการสร้างบ้านสร้างคอนโดเพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างกำไรซึ่ง SA มีความเชี่ยวชาญการพัฒนาและมีต้นทุนที่ได้เปรียบจากประสบการณ์ในการทำงานของผู้บริหาร โดยปัจจุบันมีโครงการที่ปรับปรุงอยู่ทั้งสิ้น 4.4 พันล้านบาทและคาดว่าจะเห็นความชัดเจนมากขึ้นในปี 2022 ทั้งนี้ SA จะมุ่งไปที่การขยายของธุรกิจโรงแรมและอาหารและเครื่องดื่มในช่วงแรกเพื่อสร้างการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ
- **คาดผลประกอบการกลับมาเติบโตโดดเด่น** เรามีมุมมองบวกต่อกำไรสุทธิในปี 3 ปีข้างหน้า โดยเราประมาณการกำไรสุทธิปี 2022 เติบโตก้าวกระโดด 443% yoy เป็น 853 ล้านบาท(EPS =0.72 บาท) จาก Backlog ที่แข็งแกร่ง และโครงการในมือที่จะเริ่มทยอยโอนตลอดทั้งปี ในขณะที่เดียวกันเราเห็นการเติบโตของธุรกิจที่มีอัตรากำไรดีอย่างโรงแรมและ F&B. ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเราประเมินรายได้ของธุรกิจรายได้ประจำเติบโต 50%yoy เป็น 150 ล้านบาทจากฐานที่ต่ำในปี 2021 และตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนยูนิตให้เช่า รวมทั้งการเปิดตัวของร้านอาหารใหม่ๆ ในส่วนปี 2023 เราคาดว่ากำไรจะเติบโตก้าวกระโดดอีก 26%yoy เป็น 1.0 พันล้านบาทตามการเติบโตของธุรกิจอสังหาและธุรกิจโรงแรม ซึ่งทำให้กำไรเติบโตเฉลี่ย (CAGR) สูงถึง 62% ในช่วงปี 2021-2023
- **Upside จากธุรกิจใหม่ยังมีอีกมาก** นอกจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมแล้ว SA ยังเข้าไปลงทุนในธุรกิจใหม่ เพื่อสร้าง New s-curve ต่อยอดจากธุรกิจเดิม โดยเข้าไปลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาด (renewable energy) ในปัจจุบัน SA เข้าไปทำ EV charger และเราไปลงทุนในธุรกิจเครื่องฟอกอากาศ ซึ่งเริ่มต้นจากการต่อยอดในโครงการของ SA นอกจากนี้ SA ยังไปเข้าลงทุนนธุรกิจธุรกิจเพื่อสุขภาพซึ่งเป็นการต่อยอดธุรกิจที่มีมูลค่าสูงในอนาคต เราคาดว่า New S-cruve ใหม่นี้จะสร้างการเติบโตของรายได้อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต และเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง ทั้งนี้เรายังไม่รวม potential upside ของธุรกิจใหม่เหล่านี้ในประมาณการ

RECURRING PORTFOLIO

Source: SA

REVENUE FORECAST HOTEL BUSINESS

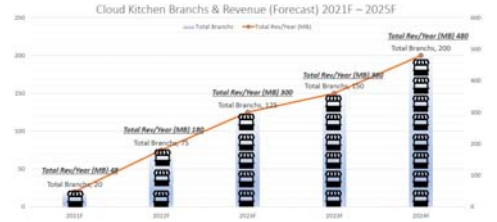


Source: SA

COMPANY STRUCTURE 2022

Source: SA

PROJECT LAUNCH PLAN 2021



Source: SA

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆโดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆที่ปรากฏในรายงาน

การประเมินมูลค่าและคำแนะนำ

- **เราเริ่มต้นคำแนะนำ ซื้อ ที่ราคาเป้าหมาย 14.30 บาท** เราประเมินราคาเป้าหมาย SA ที่ 14.30 บาท อิง PE ปี 22 ที่ 20 เท่า ซึ่งอยู่ระหว่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (17x) และกลุ่มโรงแรมจากโครงสร้างของธุรกิจในระยะยาวจากสัดส่วนของกำไรที่มาจากรายได้ประจำที่เพิ่มขึ้น และมุมมองเชิงบวกที่แนวโน้มผลประกอบการกลับมาเติบโตอีกครั้งในถึง 62% ระหว่างปี 2022-23 โดยมีปัจจัยผลักดันจาก Backlog ที่แข็งแกร่ง และความสามารถในการทำกำไรของ SA ที่โดดเด่นกว่าคู่แข่ง เชื่อว่าราคาหุ้นที่ปรับตัวลดลงในช่วงนี้เป็นโอกาสในการเข้าซื้อ

PEER COMPARISON

Company	Ticker	Rec.	Last Price (Bt)	Target Price (Bt)	Upside Downside (%)	Market Cap (US$m)	PE 2020 (x)	PE 2021F (x)	PE 2022F (x)	EPS CAGR 2020-22 (%)	PEG 2021F (x)	P/B 2021F (x)	Yield 2021F (%)	ROE 2021F (%)
AP (Thailand)	AP TB	BUY	9.25	11.25	21.6	861	6.9	6.5	5.9	7.8	1.1	0.9	5.4	14.6
Central Pattana	CPN TB	BUY	56.50	68.00	20.4	7,502	26.5	33.6	25.4	2.2	(1.6)	3.5	1.0	9.5
Land and Houses	LH TB	BUY	8.80	10.10	14.8	3,111	14.8	15.2	12.5	8.7	(5.4)	2.1	5.6	13.5
LPN Development	LPN TB	BUY	4.90	5.45	11.2	214	10.1	20.7	10.2	(0.6)	(0.4)	0.6	3.5	3.0
Origin Property	ORI TB	BUY	11.10	14.00	26.1	806	10.2	8.7	7.4	17.7	0.5	2.1	4.7	24.1
Pruksa Holding	PSH TB	HOLD	13.20	14.50	9.8	855	10.4	11.8	9.7	3.7	(1.0)	0.7	5.2	5.5
Quality Houses	QH TB	BUY	2.28	2.52	10.5	723	11.5	14.6	10.5	4.8	(0.7)	0.9	4.4	6.3
Supalai	SPALI TB	BUY	22.60	28.50	26.1	1,433	10.4	7.1	6.7	24.2	0.2	1.1	5.8	15.6
Sector						15,504	18.9	22.4	17.3			2.4	3.2	11.5

Company	Ticker	Rec.	Last Price (Bt)	Target Price (Bt)	Upside Downside (%)	Market Cap (US$m)	PE 2020 (x)	PE 2021F (x)	PE 2022F (x)	EPS CAGR 2020-22 (%)	PEG 2021F (x)	P/B 2021F (x)	Yield 2021F (%)	ROE 2021F (%)
AP (Thailand)	AP TB	BUY	9.25	11.25	21.6	861	6.9	6.5	5.9	7.8	1.1	0.9	5.4	14.6
Central Pattana	CPN TB	BUY	56.50	68.00	20.4	7,502	26.5	33.6	25.4	2.2	(1.6)	3.5	1.0	9.5
Land and Houses	LH TB	BUY	8.80	10.10	14.8	3,111	14.8	15.2	12.5	8.7	(5.4)	2.1	5.6	13.5
LPN Development	LPN TB	BUY	4.90	5.45	11.2	214	10.1	20.7	10.2	(0.6)	(0.4)	0.6	3.5	3.0
Origin Property	ORI TB	BUY	11.10	14.00	26.1	806	10.2	8.7	7.4	17.7	0.5	2.1	4.7	24.1
Pruksa Holding	PSH TB	HOLD	13.20	14.50	9.8	855	10.4	11.8	9.7	3.7	(1.0)	0.7	5.2	5.5
Quality Houses	QH TB	BUY	2.28	2.52	10.5	723	11.5	14.6	10.5	4.8	(0.7)	0.9	4.4	6.3
Supalai	SPALI TB	BUY	22.60	28.50	26.1	1,433	10.4	7.1	6.7	24.2	0.2	1.1	5.8	15.6
Central Plaza Hotel	CENTEL TB	BUY	34.00	44.00	29.4	1,358	n.a.	n.a.	94.5	na	na	2.6	n.a.	(17.0)
The Erawan Group	ERW TB	HOLD	3.24	3.10	(4.3)	434	n.a.	n.a.	n.a.	na	na	2.7	n.a.	(43.9)
Sector						17,296	17.0	20.1	22.9			2.5	2.9	7.8

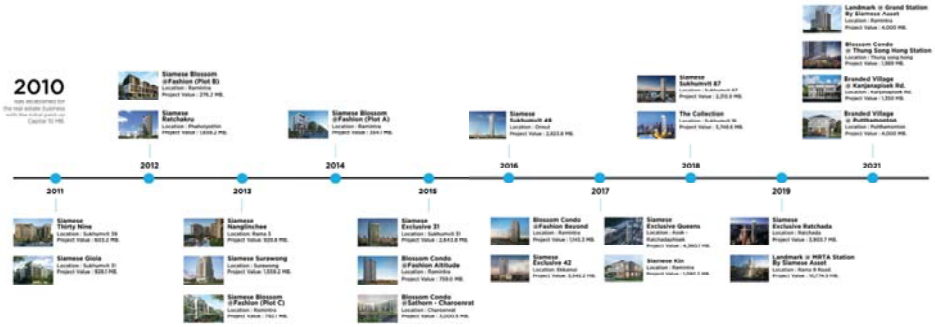
Source: Bloomberg, UOB Kayhian

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆโดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆที่ปรากฏในรายงาน

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

SA ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม และอสังหาริมทรัพย์แนวราบในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต” โดยในปี 2019 ที่ผ่านมา SA ได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบของ Branded Residence โดยเริ่มจากการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการมาปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเด้นซ์ และนำบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย นอกจากนี้ บริษัทยังปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use มากขึ้น ทั้งการนำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือโครงการที่จะพัฒนาใหม่ มาจัดสรรพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้สามารถสร้างรายได้หลายประเภทในโครงการเดียว ทั้งรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ จึงช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี

COMPANY MILESTONES.



Source: SA

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

บริษัทพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายเป็นหลัก โดยตั้งแต่ปี 2012 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 43,700 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,500 ล้านบาท ปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ) บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ ในปี 2019 SA ได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพมาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเด้นซ์เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอหรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่นๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว

BRANDED HIGH-RISE.

Source: SA

BRANDED RESIDENCE.

Source: SA

BRANDED LOW-RISE.

Source: SA

SA CURRENT PROJECTS.

Source: SA

SA PROPERTY FOR SALE (RTM).

Source: SA

NEW HOTEL BEANDED RESIDENCE @LANDMARK PROJECT.

Source: SA

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆโดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆที่ปรากฏในรายงาน

ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากข้อมูลของบริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม 2021 มีจำนวนทั้งสิ้น 36 โครงการ เพิ่มขึ้น 12 โครงการจากเดือนกรกฎาคม โดยจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ในเดือนทั้งหมด 10,265 หน่วย เพิ่มขึ้นจากเดือนกรกฎาคม จำนวน 5,460 หน่วยหรือเพิ่มขึ้นกว่า 88% โดยอาคารชุดมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่มากสุดจำนวน 4,624 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45 รองลงมาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮาส์จำนวน 3,480 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.9 และบ้านเดี่ยว 1,202 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.7 ของจำนวนหน่วยขายที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ในขณะที่มูลค่ารวมของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดใหม่ในเดือนสิงหาคม 2563 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 37,253 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดือนที่ผ่านมาจำนวน 16,675 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 81 ในด้านทำเลที่ตั้งพบว่าในเดือนสิงหาคมมีโครงการที่เปิดตัวใหม่และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพชั้นในจำนวน 3 โครงการ ส่วนที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นกลางและส่วนต่อขยายของเมือง (intermediate area) มีจำนวน 26 โครงการ เช่น ถนนติวานนท์ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนเพชรเกษม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีอีก 7 โครงการที่อยู่ในพื้นที่รอบนอกซึ่งใกล้แหล่งงานและสถาบันการศึกษาในบริเวณนั้น เช่น ย่านไทรน้อย เศรษฐกิจ และคลองหลวง เป็นต้น

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นไปในทางที่ดีขึ้นแล้ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังอาจจะต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวที่นานกว่าธุรกิจอื่นๆ เนื่องจากยังคงมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย สงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในเดือนต.ค. 2021 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ออกมาตรการผ่อนคลายมาตรการ LTV โดยกำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

ปัจจัยเสี่ยง

การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต การเข้าซื้อที่ดินมาเก็บไว้โดยยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่ลดลง และต้องรับภาระหนี้สิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมตลอดระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของบริษัท

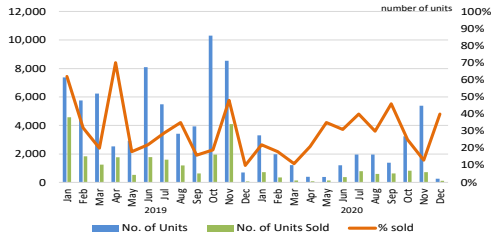
การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงซึ่งดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีความผันผวนและมีการเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากนโยบายของภาครัฐ ดังนั้น หากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พรบ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เป็นต้น

ความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการถือเป็นกระบวนการสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากหากบริษัทไม่สามารถก่อสร้างโครงการเพื่อส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายห้องชุดย่อมส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ การรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท

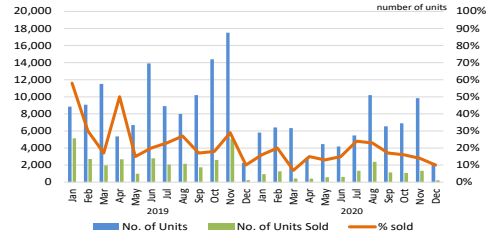
การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงทำให้บริษัทมีภาระในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามที่ธนาคารกำหนด และก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทในด้านต่างๆ อันเนื่องมาจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สถาบันการเงินได้กำหนดไว้ ทั้งเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผล จนถึงการดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารก่อนดำเนินการ เช่น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เป็นต้น

NEWLY LAUNCHED HIGH-RISE PROJECT IN BANGKOK AND ITS VICINITY IN 2019 - 2020



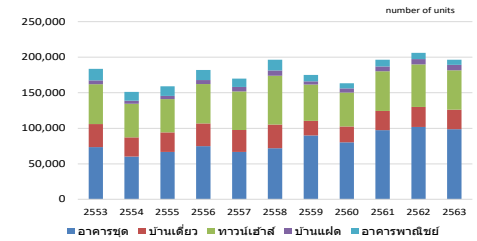
Source: Agency for Real Estate Affair Company Limited

NEWLY LAUNCHED LOW-RISE PROJECT IN BANGKOK AND ITS VICINITY IN 2019-2020



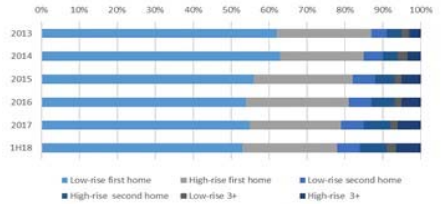
Source: Agency for Real Estate Affair Company Limited

NUMBER OF TRANSFER IN BANGKOK AND ITS VICINITY



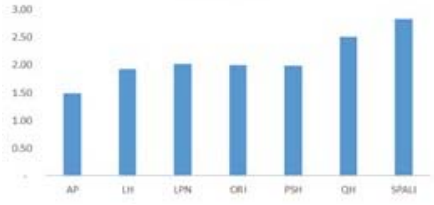
Source: Real Estate Information Center Government Housing Bank of Thailand

SUPPLY SURPLUS OF HIGH-RISE PROJECT IN PROPORTION OF LOAN CONTRACT



Source: The Bank of Thailand, UOB Kay Hain

INVENTORY AND FINISHED GOODS IN 2022 TO THREE-YEAR AVERAGE TRANSFER RATIO



Source: Respective companies, UOB Kay Hian

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆโดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆที่ปรากฏในรายงาน

THAI INSTITUTE OF DIRECTORS ASSOCIATION (IDO) CORPORATE GOVERNANCE REPORT RATING 2019

AAV	ADVANC	AIRA	AKP	AKR	AMA	AMATA	AMATAV	ANAN	AOT
AP	ARROW	BAFS	BANPU	BAY	BCP	BCPG	BOL	BRR	BTS
BTW	BWG	CFRESH	CHEWA	CHO	CK	CKP	CM	CNT	COL
COMAN	CPALL	CPF	CPI	CPN	CSS	DELTA	DEMCO	DRT	DTAC
DTC	EA	EASTW	ECF	EGCO	GBX	GC	GCAP	GEL	GFPT
GGC	GOLD	GPSC	GRAMMY	GUNKUL	HANA	HARN	HMPRO	ICC	ICHI
III	ILINK	INTUCH	IRPC	IVL	JKN	JSP	K	KBANK	KCE
KKP	KSL	KTB	KTC	KTIS	LH	LHFG	LIT	LPN	MAKRO
MALEE	MBK	MBKET	MC	MCOT	MFEC	MINT	MONO	MTC	NCH
NCL	NKI	NSI	NVD	NYT	OISHI	OTO	PAP	PCSGH	PDJ
PG	PHOL	PJW	PLANB	PLANET	PORT	PPS	PR9	PREB	PRG
PRM	PSH	PSL	PTG	PTT	PTTEP	PTTGC	PYLON	Q-CON	QH
QTC	RATCH	ROBINS	RS	S	S & J	SABINA	SAMART	SAMTEL	SAT
SC	SCB	SCC	SCCC	SCN	SDC	SEAFCO	SEAOIL	SE-ED	SELIC
SENA	SIS	SITHAI	SNC	SORKON	SPALI	SPI	SPRC	SSSC	STA
STEC	SVI	SYNTEC	TASCO	TCAP	THAI	THANA	THANI	THCOM	THIP
THREL	TIP	TISCO	TK	TKT	TMB	TMILL	TNDT	TOA	TOP
TRC	TRU	TRUE	TSC	TSR	TSTH	TTA	TTCL	TTW	TU
TVD	TVO	U	UAC	UV	VGI	VIH	WACOAL	WAVE	WHA
WHAUP	WICE	WINNER							

2S	ABM	ADB	AF	AGE	AH	AHC	AIT	ALLA	ALT
AMANAH	AMARIN	APCO	APCS	AQUA	ARIP	ASAP	ASIA	ASIAN	ASIMAR
ASK	ASN	ASP	ATP30	AUCT	AYUD	B	BA	BBL	BDMS
BEC	BEM	BFIT	BGC	BGRIM	BIZ	BJC	BJCHI	BLA	BPP
BROOK	CBG	CEN	CENTEL	CGH	CHG	CHOTI	CHOW	CI	CIMBT
CNS	COLOR	COM7	COTTO	CRD	CSC	CSP	DCC	DCON	DDD
DOD	EASON	ECL	EE	EPG	ERW	ESTAR	ETE	FLOYD	FN
FNS	FORTH	FPI	FPT	FSMART	FSS	FVC	GENCO	GJS	GL
GLOBAL	GLOW	GULF	HPT	HTC	HYDRO	ICN	IFS	INET	INSURE
IRC	IRCP	IT	ITD	ITEL	J	JAS	JCK	JCKH	JMART
JMT	JWD	KBS	KCAR	KGI	KIAT	KOOL	KWC	KWM	L&E
LALIN	LANNA	LDC	LHK	LOXLEY	LRH	LST	M	MACO	MAJOR
MBAX	MEGA	METCO	MFC	MK	MODERN	MOONG	MPG	MSC	MTI
NEP	NETBAY	NEX	NINE	NOBLE	NOK	NTV	NWR	OCC	OGC
ORI	OSP	PATO	PB	PDG	PDI	PL	PLAT	PM	PPP
PRECHA	PRIN	PRINC	PSTC	PT	QLT	RCL	RICHY	RML	RWI
S11	SAAM	SALEE	SAMCO	SANKO	SAPPE	SAWAD	SCG	SCI	SCP
SE	SFP	SIAM	SINGER	SIRI	SKE	SKR	SKY	SMIT	SMK
SMPC	SMT	SNP	SONIC	SPA	SPC	SPCG	SPVI	SR	SRICHA
SSC	SSF	SST	STANLY	STPI	SUC	SUN	SUSCO	SUTHA	SWC
SYMC	SYNEX	T	TACC	TAE	TAKUNI	TBSP	TCC	TCMC	TEAM
TEAMG	TFG	TFMAMA	THG	THRE	TIPCO	TITLE	TIW	TKN	TKS
TM	TMC	TMD	TMI	TMT	TNITY	TNL	TNP	TOG	TPA
TPAC	TPBI	TPCORP	TPOLY	TRITN	TRT	TSE	TSTE	TVI	TVT
TWP	TWPC	UBIS	UEC	UMI	UOBKH	UP	UPF	UPOIC	UT
UWC	VNT	WIIK	XO	YUASA	ZEN	ZMICO	TOG		

A	ABICO	ACAP	AEC	AEONTS	AJ	ALUCON	AMC	APURE	AS
ASEFA	AU	B52	BCH	BEAUTY	BGT	BH	BIG	BLAND	BM
BR	BROCK	BSBM	BSM	BTNC	CCET	CCP	CGD	CHARAN	CHAYO
CITY	CMAN	CMC	CMO	CMR	CPL	CPT	CSR	CTW	CWT
D	DIMET	EKH	EMC	EPCO	ESSO	FE	FTE	GIFT	GLAND
GLOCON	GPI	GREEN	GTB	GYT	HTECH	HUMAN	IHL	INGRS	INOX
JTS	JUBILE	KASET	KCM	KKC	KWG	KYE	LEE	LPH	MATCH
MATI	M-CHAI	MCS	MDX	META	MGT	MJD	MM	MVP	NC
NDR	NER	NNCL	NPK	NUSA	OCEAN	PAF	PF	PICO	PIMO
PK	PLE	PMTA	POST	PPM	PROUD	PTL	RCI	RJH	ROJNA
RPC	RPH	SF	SGF	SGP	SKN	SLP	SMART	SOLAR	SPG
SQ	SSP	STI	SUPER	SVOA	TCCC	THE	THMUI	TIC	TIGER
TNH	TOPP	TPCH	TPIPP	TPLAS	TQM	TTI	TYCN	UTP	VCOM
VIBHA	VPO	WIN	WORK	WP	WPH	ZIGA			

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
ต่ำกว่า 50	-	-

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกากับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดาเนินการตามนโยบายของสานักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสารวจของ IOD เป็นการสารวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสารวจดังกล่าวจึงเป็นการนาเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมิได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสารวจดังกล่าวเป็นผลการสารวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกากับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสารวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสารวจดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

Anti-corruption Progress Indicator 2019

ได้รับการรับรอง

ADVANC	AIE	AKP	AMANAH	AP	AQUA	ASP	ASK	BAFS	BBL
BCH	BKI	BLA	BSBM	BAY	BANPU	BWG	BJCHI	BTS	BRR
CIG	CEN	CNS	CPN	CENTEL	CPF	FPI	CIMBT	COM7	CGH
CPALL	CSC	DEMCO	TIP	DRT	DIMET	DTC	DCC	ECL	EPCO
ESTW	EGCO	FNS	FSS	GCAP	GJS	GSTEL	GEL	GFPT	GC
GGC	GPSC	GBX	GLOW	GOLD	GUNKUL	HTC	HANA	HARN	HMPRO
ICC	IFS	INSURE	IVL	INET	INTUCH	IRPC	KBANK	KCE	KSL
KBS	KKP	K	KTB	KWC	KCAR	KTC	LPN	LRH	LHFG
L & E	LHK	MALEE	MBKET	MBK	MC	MCOT	MSC	MINT	M
MONO	MOONG	MTI	MBAX	NBC	NINE	NMG	NNCL	OCC	OCEAN
NKI	PLAT	TASCO	TIPCO	TISCO	TMB	DTAC	TNITY	TTCL	TVD
OGC	PAP	PDI	PATO	PRG	PG	PHOL	PLANB	PLANET	PSTC
PPPM	PDJ	PREB	PE	PM	PPP	PT	PB	PRINC	PDG
PPS	PTG	PTTEP	PTTGC	PTT	PYLON	QTC	QLT	Q-CON	QH
RML	RATCH	THANI	SNP	SORKON	SPACK	SABINA	SPI	SPC	SCG
SCCC	SCB	MAKRO	SSSC	SGP	SINGER	SIS	SNC	SAT	AYUD
SMIT	SMPC	SSI	SIRI	SC	SCN	SE-ED	CFRESH	SELIC	SENA
STA	SRICHA	SITHAI	VIH	SPRC	SST	SSF	SUSCO	SVI	SMK
SYNTEC	TMILL	TKT	TSTH	TPCORP	TAE	TFI	KASET	TMD	TMT
THCOM	TFG	THREL	TVI	TCAP	TNP	THIP	TNL	BROOK	LANNA
TNR	TOP	TOG	TPA	TFMAMA	THRE	TSC	TU	WACOAL	TWPC
U	UBIS	UEC	UKEM	UOBKH	VGI	VNT	WHA	WICE	

ประกาศเจตนารมณ์

2S	ABICO	AIRA	AF	AMA	AMARIN	AMATA	ANAN	ARROW	AI
BM	BUI	B	CI	CHO	CHOW	CHG	CITY	COL	EFORL
ESTAR	UREKA	XO	FTE	FPI	GYT	GPI	ICHI	IRC	ILINK
JTS	JNK	CHOTI	KWG	KDC	NETA	MFEC	MPG	NEP	INOX
PSL	RWI	ROJNA	SAAM	SCI	SHANG	SKR	SPALI	SYNEX	TMC
TAKUNI	TPP	STANLY	TVO	TRITN	UWC	UV	YUASA		

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งจัดทาโดยสถาบันไทยพัฒน์นี้ เป็นการดาเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสาหรับบริษัทจดทะเบียนของสานักงานคณะกรรมการกากับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลการประเมินดังกล่าวของสถาบันไทยพัฒน์ อาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจาปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนาเสนอในมุมมองของสถาบันไทยพัฒน์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมิได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ์ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน