

บมจ.เอพี ไทยแลนด์ (AP)

ฤดูกาลเก็บเกี่ยวเพิ่งจะเริ่มต้น

ยอดโอนคอนโดฯ ของ AP เริ่มเข้ามาค่อนข้างมากตั้งแต่ไตรมาส 4/59 และเรคาดว่าแนวโน้มจะแข็งแกร่งต่อเนื่องไปจนถึงปี 2561 จากกรณีที่ AP มีโครงการที่จะทยอยสร้างเสร็จแล้วจำนวนมาก เราประเมินกำไรสุทธิของบริษัทเติบโต 13% และ 10% ในปี 60-61 ตามลำดับ คงคำแนะนำ "ซื้อ" ด้วยมูลค่าพื้นฐาน 8.30 บาทต่อหุ้น

เหตุการณ์ใหม่

- ปริมาณการโอนคอนโดฯ ที่แข็งแกร่งในไตรมาส 4/59 คาดต่อเนื่องยาวถึงปี 61** ในไตรมาส 4/59 บมจ. เอพี (ไทยแลนด์) มียอดโอนคอนโดฯ อยู่ในระดับที่สูง ผลักดันจากโครงการใหม่ที่สร้างแล้วเสร็จแล้วมากถึง 5 โครงการในช่วงปลายปี ส่งผลให้รายได้จากการโอนคอนโดฯ ของ AP ทั้งปี 59 ออกมาอยู่ที่ 6.7 พันลบ. และรายได้คอนโดฯ ที่อยู่ภายใต้ JV อยู่ที่ 4.7 พันลบ. (AP ถือหุ้นในโครงการ JV อยู่ 51%) โดยในปี 2560-61 จะมีโครงการคอนโดฯ ที่จะแล้วเสร็จเพิ่มอีก 3 โครงการ (มูลค่ารวม 9.7 พันลบ.) และ 4 โครงการ (มูลค่ารวม 15.5 พันลบ.) ตามลำดับ
- ค่างกำไรเติบโต 13% และ 10% ในปี 2560-61** เรคาดว่าผลประกอบการของ AP จะเติบโตได้จากการโอนคอนโดฯ ที่คาดว่าจะแข็งแกร่งในช่วงปี 2560-61 จากโครงการในมือที่ทยอยแล้วเสร็จหลายโครงการ โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการแบบ JV ที่ AP จะได้ส่วนแบ่งกำไรเข้ามาโดยตรง โดยส่วนแบ่งกำไรจาก JV ในปีที่ผ่านมาเท่ากับ 371 ลบ. และเราประเมินว่าจะเติบโตขึ้นมาเป็น 400-800 ลบ./ปี ในช่วงปี 2560-61
- เข้าเปิดตัวโครงการปี 2560 ก้าวกระโดดขึ้นเป็น 35 พันลบ. จากโครงการที่ชะลอจากปีก่อน** ด้วยการเปิดโครงการในช่วงไตรมาส 1/59 มีการชะลอการเปิดตัวออกไป ทำให้อุดโครงการเปิดตัวในปี 2559 นั้นเพียงแค่ 19 พันลบ. โดยในปี 2560 บริษัทตั้งเป้าหมายจะเปิดตัวอยู่ที่ 35 พันลบ. (โครงการแนวราบ 15 พันลบ. คอนโดฯ 20 พันลบ.) ซึ่งโครงการแนวราบจะทยอยเปิดกระจายทั้งปี ในขณะที่คอนโดฯ จะเน้นไปเปิดช่วงกลางปี 2560 โดยมีโครงการที่ลูกค้ามีแนวโน้มให้ความสนใจสูง ได้แก่ Life One Wireless และ Life Ladprao ที่เลื่อนการเปิดตัวมาจากปี 2559 คาดว่าจะมาเปิดหลังจากเทศกาลสงกรานต์ปีนี้
- เป้าหมายยอดขาย (presales) 2560 โต 16% เป็น 26 พันลบ.** เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่ที่ล่าช้าบวกกับภายในประเทศยังอยู่ในช่วงไว้อาลัย ส่งผลให้อยอดขาย (presales) ในปี 2559 ทำได้เพียง 22.4 พันลบ. ลดลง 21% yoy อย่างไรก็ตามในปี 2560 นี้ AP ตั้งเป้าหมายยอดขาย (presales) ที่ 26 พันลบ. เพิ่มขึ้น 16% yoy เพื่อชดเชยยอดขาย (presales) ที่ตกต่ำในปี 2559 โดยเราประเมินว่ายอดขาย (presales) น่าจะทำได้ดีในไตรมาส 2-3/59 ที่มีการเปิดตัวสูง

คำแนะนำ

- คงคำแนะนำ ซื้อ ด้วยราคาเป้าหมายที่ 8.30 บาท** เรายังคงมีมุมมองเชิงบวกต่อ AP จากยอดโอนคอนโดฯ ที่มีแนวโน้มแข็งแกร่ง เรายังคงคำแนะนำ ซื้อ ที่ราคาเป้าหมาย 8.30 บาท (ปรับลดลงจากเดิม 9.00 บาทจากการปรับประมาณการกำไรเพื่อสะท้อนการชะลอตัวของการเปิดโครงการ) อ้างอิงจาก P/E ที่ 8.5 เท่า หรือ +0.25SD จาก P/E เฉลี่ย

KEY FINANCIALS

Year to 31 Dec (Btm)	2014	2015	2016F	2017F	2018F
Net turnover	22,079	20,253	21,498	22,431	21,987
EBITDA	3,632	3,003	3,464	3,592	3,477
Operating profit	3,565	2,949	3,402	3,531	3,416
Net profit (rep./act.)	2,623	2,703	3,067	3,370	3,491
Net profit (adj.)	2,452	2,598	3,067	3,370	3,491
EPS (Bt)	0.8	0.8	1.0	1.1	1.1
PE (x)	9.3	8.8	7.4	6.8	6.5
P/B (x)	1.3	1.2	1.1	1.0	0.9
EV/EBITDA (x)	10.0	12.1	10.5	10.1	10.4
Dividend yield (%)	4.1	4.1	4.7	5.2	5.4
Net margin (%)	11.9	13.3	14.3	15.0	15.9
Net debt/(cash) to equity (%)	80.8	70.3	62.8	52.9	37.5
Interest cover (x)	14.2	16.5	15.9	18.0	22.7
ROE (%)	15.7	14.6	15.0	14.9	14.0
Consensus net profit	-	-	3,261	3,651	3,924
UOBKH/Consensus (x)	-	-	0.94	0.92	0.89

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยอิงตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่พิมพ์รายงานฉบับนี้ โดยไม่ได้คำนึงถึงความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลทางการเงินในอนาคต การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยอิงตามข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่พิมพ์รายงานฉบับนี้ โดยไม่ได้เป็นการชี้นำหรือการรับประกันใดๆ

ซื้อ

(Maintained)

ราคาปัจจุบัน	7.25 บาท
ราคาเป้าหมาย	8.30 บาท
Upside	+14.5%
ราคาเป้าหมายเดิม	9.00 บาท

รายละเอียดบริษัท

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในโครงการแนวราบ และ

คอนโดฯ

Stock Data

GICS sector	Real Estate
Bloomberg ticker:	AP TB
Shares issued (m):	3,145.9
Market cap (Btm):	22,807.8
Market cap (US\$m):	653.1
3-mth avg daily t'over (US\$m):	1.5

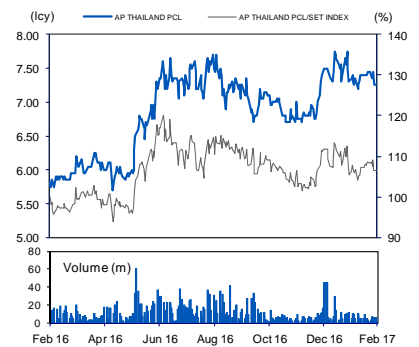
Price Performance (%)

52-week high/low	Bt7.75/Bt5.70				
1mth	3mth	1mth	3mth	1mth	
(4.0)	7.4	(4.0)	7.4	(4.0)	

Major Shareholders

Mr. Anuphong Assavabhokhin	26.6
Thai NVDR	10.8
Mr. Pichet Vipavasuphakorn	9.3
FY17 NAV/Share (Bt)	
FY17 Net Deb/Share (Bt)	4.29

Price Chart



Source: Bloomberg

นักวิเคราะห์

กิงไผ่ คู่สกุลสินิรันดร์, CFA

02-659-8302

kingpai@uobkayhian.co.th

นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

THAI INSTITUTE OF DIRECTORS ASSOCIATION (IDO) CORPORATE GOVERNANCE REPORT RATING 2016



ADVANC	BAFS	BCP	BIGC	BTS	CK	CPN
DRT	DTAC	DTC	EASTW	EGCO	GRAMMY	HANA
HMPRO	INTUCH	IRPC	IVL	KBANK	KCE	KKP
KTB	LHBANK	LPN	MCOT	MINT	MONO	NKI
PHOL	PPS	PS	PSL	PTT	PTTEP	PTTGC
QTC	RATCH	ROBINS	SAMART	SAMTEL	SAT	SC
SCB	SCC	SE-ED	SIM	SNC	SPALI	THCOM
TISCO	TKT	TMB	TOP	VGI	WACOAL	



AAV	ACAP	AGE	AHC	AKP	AMATA	ANAN
AOT	APCS	ARIP	ASIMAR	ASK	ASP	BANPU
BAY	BBL	BDMS	BECL	BKI	BLA	BMCL
BOL	BROOK	BWG	CENDEL	CFRESH	CHO	CIMBT
CM	CNT	COL	CPF	CPI	CSL	DCC
DELTA	DEMCO	ECF	EE	ERW	GBX	GC
GFPT	GLOBAL	GUNKUL	HEMRAJ	HOTPOT	HYDRO	ICC
ICHI	INET	IRC	KSL	KTC	LANNA	LH
LOXLEY	LRH	MACO	MBK	MC	MEGA	MFEC
NBC	NCH	NINE	NSI	NTV	OCC	OGC
OISHI	OTO	PAP	PDI	PE	PG	PJW
PM	PPP	PR	PRANDA	PREB	PT	PTG
Q-CON	QH	RS	S & J	SABINA	SAMCO	SCG
SEAFCO	SFP	SIAM	SINGER	SIS	SITHAI	SMK
SMPC	SMT	SNP	SPI	SSF	SSI	SSSC
SST	STA	STEC	SVI	SWC	SYMC	SYNTEC
TASCO	TBSP	TCAP	TF	TGCI	THAI	THANA
THANI	THIP	THRE	THREL	TICON	TIP	TIPCO
TK	TKS	TMI	TMILL	TMT	TNDT	TNITY
TNL	TOG	TPC	TPCORP	TRC	TRU	TRUE
TSC	TSTE	TSTH	TTA	TTCL	TTW	TU
TVD	TVO	TWFP	TWS	UAC	UT	UV
VNT	WAVE	WINNER	YUASA	ZMICO		



2S	AEC	AEONTS	AF	AH	AIRA	AIT
AJ	AKR	AMANAH	AMARIN	AP	APCO	AQUA
AS	ASIA	AUCT	AYUD	BA	BEAUTY	BEC
BFIT	BH	BIG	BJC	BJCHI	BKD	BTNC
CBG	CGD	CHG	CHOW	CI	CITY	CKP
CNS	CPALL	CPL	CSC	CSP	CSS	CTW
DNA	EARTH	EASON	ECL	EFORL	ESSO	FE
FIRE	FOCUS	FORTH	FPI	FSMART	FSS	FVC
GCAP	GENCO	GL	GLAND	GLOW	GOLD	GYT
HTC	HTECH	IEC	IFEC	IFS	IHL	IRCP
ITD	JSP	JTS	JUBILE	KASET	KBS	KCAR
KGI	KKC	KTIS	KWC	KYE	L&E	LALIN
LHK	LIT	LIVE	LST	M	MAJOR	MAKRO
MATCH	MATI	MBKET	M-CHAI	MFC	MILL	MJD
MK	MODERN	MOONG	MPG	MSC	MTI	MTLS
NC	NOK	NUSA	NWR	NYT	OCEAN	PACE
PATO	PB	PCA	PCSGH	PDG	PF	PICO
PL	PLANB	PLAT	PPM	PRG	PRIN	PSTC
PTL	PYLON	QLT	RCI	RCL	RICHY	RML
RPC	S	SALEE	SAPPE	SAWAD	SCCC	SCN
SCP	SEAOIL	SIRI	SKR	SMG	SOLAR	SPA
SPC	SPCG	SPPT	SPVI	SRICHA	SSC	STANLY
STPI	SUC	SUSCO	SUTHA	SYNEX	TAE	TAKUNI
TCC	TCCC	TCJ	TEAM	TFD	TFI	TIC
TIW	TLUXE	TMC	TMD	TOPP	TPCH	TIPL
TRT	TSE	TSR	UMI	UP	UPF	UPOIC
UREKA	UWC	VIBHA	VIH	VPO	WHA	WIN
XO						

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

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และไม่ได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูอิมิ เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนี้ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูอิมิ เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำอาจสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการดังกล่าวที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะ นักลงทุนให้ถือการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

Anti-corruption Progress Indicator 2016

ได้รับการรับรอง

ADVANC	AKP	AMANAH	ASP	AYUD	BAFS	BANPU	BAY	BBL	BCP	BKI	BLA	BTS	BWG
CENDEL	CFRESH	CIMBT	CNS	CPN	CSL	DCC	DEMCO	DIMET	DRT	DTAC	DTC	EASTW	ECL
EGCO	ERW	FSS	GBX	GCAP	GLOW	HANA	HTC	IFEC	INTUCH	IRPC	TVL	KBANK	KCE
KGI	KKP	KTB	KTC	LANNA	LHBANK	LHK	MBKET	MFC	MINT	MSC	MTI	NKI	NSI
OCEAN	PB	PE	PM	PPP	PPS	PR	PS	PSL	PT	PTG	PTT	PTTEP	PTTGC
QLT	RATCH	SABINA	SAT	SCB	SCC	SINGER	SIS	SMPC	SNC	SNP	SSF	SSI	SSSC
SVI	TCAP	TF	THANI	THCOM	THRE	THREL	TISCO	TMB	TMD	TNITY	TOG	TOP	TSC
TSTH													

ประกาศเจตนาสมัคร

2S	ABC	ABICO	ACAP	AEC	AF	AGE	AH	AI	AIE	AIRA	ALUCON	AMARIN	AMATA
ANAN	AOT	AP	APCO	APCS	APURE	AQUA	AS	ASIA	ASIAN	ASIMAR	ASK	BCH	BEAUTY
BFIT	BH	BIGC	BJCHI	BKD	BLAND	BROCK	BROOK	BRR	BSBM	BTNC	CEN	CGH	CHARAN
CHO	CHOTI	CI	CM	COL	CPALL	CPF	CPI	CPL	CSC	CSR	CSS	DELTA	DNA
EA	ECF	EE	EFORL	EPCO	ESTAR	EVER	FC	FE	FER	FNS	FPI	FSMART	FVC
GC	GEL	GFPT	GIFT	GLOBAL	GPSC	GREEN	GUNKUL	HMPRO	HOTPOT	ICC	ICI	IEC	IFS
ILINK	INET	INOX	INSURE	IRC	J	JAS	JMART	JMT	JTS	JUBILE	JUTHA	K	KASET
KBS	KC	KCAR	KSL	KTECH	KYE	L&E	LALIN	LPN	LRH	LTX	LVT	M	MAKRO
MALEE	MBAX	MBK	MC	MCOT	MEGA	MFEC	MIDA	MILL	MJD	MK	ML	MONO	MOONG
MPG	MTLS	NBC	NCH	NCL	NDR	NINE	NMG	NNCL	NPP	NTV	NUSA	OCC	OGC
PACE	PAF	PCA	PCSGH	PDG	PDI	PG	PHOL	PIMO	PK	PLANB	PLAT	PRANDA	PREB
PRG	PRINC	PSTC	PYLON	Q-CON	QH	RML	ROBINS	ROCK	ROH	ROJNA	RP	RWI	S & J
SAMCO	SANKO	SC	SCCC	SCG	SCN	SEAOIL	SE-ED	SENA	SGP	SITHAI	SKR	SMIT	SMK
SORKON	SPACK	SPALI	SPC	SPCG	SPI	SPPT	SPRC	SR	SRICHA	STANLY	SUPER	SUSCO	SYMC
SYNEX	STNTEC	TAE	TAKUNI	TASCO	TBSP	TCMC	TEAM	TFG	TFI	TGCI	THAI	TIC	TICON
TIP	TIPCO	TKT	TLUXE	TMC	TMI	TMILL	TMT	TNL	TPA	TPC	TPCORP	TPP	TRT
TRU	TRUE	TSE	TSI	TSTE	TTCL	TTW	TU	TVD	TVI	TVO	TVT	TWPC	U
UBIS	UKEM	UNIQ	UOBKH	UREKA	UWC	VGI	VIBHA	VNG	VNT	WACOAL	WAVE	WHA	WICE
WIJK	WIN	XO	ZMICO										

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งจัดทำโดยสถาบันไทยพัฒน์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลการประเมินดังกล่าวของสถาบันไทยพัฒน์ อาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันไทยพัฒน์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมิได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูเอสบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูเอสบี เคย์ เฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำของสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณั้ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน