

### บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์ (LH)

#### LH รายงานผลประกอบการปี 2559 ใกล้เคียงประมาณการ

LH รายงานผลประกอบการปี 2559 กำไร 8.6 พันล้านบาท (+8.8%) ใกล้เคียงกับประมาณการของเรา โดยมีการเติบโตของรายได้จากโครงการแนวราบมาเป็นตัวช่วยผลักดัน คาดกำไรจากธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 จะมีการเติบโต 27 % แต่อย่างไรก็ตาม กำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ยังอาจมีแนวโน้มอ่อนตัวลง เนื่องจากไม่มีโครงการคอนโดที่สร้างเสร็จในช่วงดังกล่าว เรายังคงคำแนะนำ ถือ ด้วยมูลค่าพื้นฐาน 9.00 บาทต่อหุ้น ราคาที่แนะนำเข้าซื้อที่ 8.20 บาทต่อหุ้น

#### เหตุการณ์ใหม่

- **ผลประกอบการปี 2559 เป็นไปตามที่คาดไว้ โดยกำไรเติบโต 8.8% yoy** LH รายงานกำไรปี 2560 ที่ 8.6 พันล้านบาท (+8.8% yoy) โดยรายได้รวมทั้งหมดทำได้ 29.9 พันล้านบาท (+13.9% yoy) โดย 27.4 พันล้านบาทเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ทั้งนี้โครงการแนวราบมีการเติบโตของรายได้ที่แข็งแกร่งที่ 19.8% ซึ่งสัดส่วนโครงการแนวราบคิดเป็นประมาณ 80% ของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ในด้านของโครงการคอนโดมิเนียมนั้นยังมียอดรับรู้รายได้ไม่มากนัก เนื่องจากโครงการ 333 Riverside ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ เพิ่งจะแล้วเสร็จใน ไตรมาส 4/59 และ มีการโอนรับรายได้ในสัดส่วนที่ยังไม่มากเมื่อเทียบกับยอด Backlog โดยอัตรากำไรขั้นต้นของยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ทำได้ที่ 34.9% เพิ่มขึ้นมา 1.0 ppt yoy ซึ่งเป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นของโครงการแนวราบ

#### ผลกระทบ

- **คาดการณ์รายได้ปี 2560 เติบโตอย่างแข็งแกร่งหนุนจากการโอนคอนโด แต่อาจอ่อนตัวลงในปี 2561** โดยหลักๆ มาจากการรับรู้รายได้จากโครงการ 333 Riverside (มูลค่าโครงการรวม 7 พันล้านบาท) ที่เพิ่งสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4/59 และ เพิ่งโอนไปเพียง 19% ของโครงการ ซึ่งส่วนที่เหลือเกือบทั้งหมดน่าจะโอนในปี 2560 นอกจากนี้ โครงการ The Bangkok Sathorn (โครงการคอนโดมิเนียมที่ใหญ่ที่สุดของ LH มูลค่าโครงการรวม 7.5 พันล้านบาท) จะแล้วเสร็จในไตรมาส 1/60 อย่างไรก็ดี ยอดโอนโครงการในปี 2561 อาจปรับตัวลดลงเนื่องจากไม่มีโครงการคอนโดใหม่ที่จะสร้างแล้วเสร็จในช่วงดังกล่าว
- **การขาย Grand Center Rajdamri ให้ LHHOTEL มีกำหนดการแล้วเสร็จในเดือน มีนาคม-เมษายน 2560** มีมูลค่าประมาณ 3.8 พันล้านบาท และ กำไรจากการขายทรัพย์สินจะถูกบันทึกหลังจากการดำเนินการเสร็จสิ้น

#### คำแนะนำ

- **คงคำแนะนำ ถือ ด้วยราคาเป้าหมายที่ 9.00 บาท** ถึงแม้ว่าประมาณการของกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 จะมีการเติบโต แต่จะมีแนวโน้มอ่อนตัวลง ในปี 2018 เนื่องจากไม่มีกำหนดการแล้วเสร็จของโครงการคอนโดมิเนียมในปีนั้น เราคงคำแนะนำ ถือ ด้วยราคาเป้าหมายที่ 9.00 บาท โดยวิธีการ SOTP โดยมีมูลค่าแยกส่วนธุรกิจดังนี้ 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มูลค่า 4.40 บาทต่อหุ้น อิงจาก 10X PE 2) บริษัทในเครือ ประกอบด้วย LHBANK, Q-CON, HMPRO, QH และ การลงทุนใน LHPF II รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ รวม 4.60 บาทต่อหุ้น อิงจาก มูลค่าตลาด และมูลค่าตามการบันทึกบัญชีแบบ equity method

#### KEY FINANCIALS

Year to 31 Dec (Btm)	2015	2016	2017F	2018F	2019F
Net turnover	26,260	29,909	34,944	33,912	34,356
EBITDA	5,755	6,686	8,086	7,856	8,009
Operating profit	5,373	6,303	7,395	7,158	7,305
Net profit (rep./act.)	7,920	8,618	9,306	9,588	9,888
Net profit (adj.)	6,731	8,072	9,306	9,588	9,888
EPS (Bt)	0.6	0.7	0.8	0.8	0.8
PE (x)	17.2	14.5	12.7	12.3	11.9
P/B (x)	2.5	2.5	2.4	2.3	2.2
EV/EBITDA (x)	9.3	9.3	7.4	7.6	7.4
Dividend yield (%)	6.1	6.6	6.3	6.5	6.7
Net margin (%)	30.2	28.8	26.6	28.3	28.8
Net debt/(cash) to equity (%)	69.1	86.6	78.2	75.5	71.4
Interest cover (x)	25.4	20.1	19.9	19.3	19.7
ROE (%)	17.9	19.2	20.4	20.5	20.7
Consensus net profit	-	-	8,714	8,813	9,290
UOBKH/Consensus (x)	-	-	1.07	1.09	1.06

Source: Land and Houses, Bloomberg, UOB Kay Hian

n.m. : not meaningful, negative P/E, EV/EBITDA reflected as "n.m."

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลที่ได้ปรากฏและเชื่อว่าน่าเชื่อถือแต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูเอสบี เคย์ ฮีเยน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้ลงทุนหรือการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

### ถือ

#### (Maintained)

ราคาปัจจุบัน	9.80 บาท
ราคาเป้าหมายปี'60	9.00 บาท
Upside	-8.2%

#### รายละเอียดบริษัท

LH เป็นหนึ่งในผู้นำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รวมถึง มีรายได้ค่าเช่าจาก

เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า

#### Stock Data

GICS sector	Real Estate			
Bloomberg ticker:	LH TB			
Shares issued (m):	11,786.6			
Market cap (Btm):	116,556.7			
Market cap (US\$m):	4,196.0			
3-mth avg daily t'over (US\$m):	7.8			
<b>Price Performance (%)</b>				
52-week high/low	Bt10.40/Bt7.60			
<b>1mth</b>	<b>3mth</b>	<b>6mth</b>	<b>1yr</b>	<b>YTD</b>
0.5	8.3	4.3	14.6	10.4
<b>Major Shareholders</b>				<b>%</b>
Mr. Anant Asavabhokhin				24.3
Thai NVDR				17.7
Government Of Singapore Investment Corp.				16.4

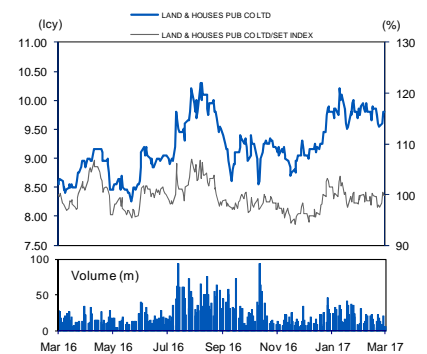
FY16 NAV/Share (Bt)

4.07

FY16 Net Debt/Share (Bt)

3.42

#### Price Chart



Source: Bloomberg

#### นักวิเคราะห์

Kingpai Koosakulnirund, CFA

+66 2659 8302

kingpai@uobkayhian.co.th

www.utrade.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	AMANAHA	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) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนี้ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูอิมิ เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำอาจสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการดังกล่าวที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะ นักลงทุนให้ถือผลของการซื้อขายหลักทรัพย์ 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 อาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในรูปแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน 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) ผู้จัดทำของสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ้ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน