

### บมจ.อมตะ คอร์ปอเรชั่น (AMATA)

#### มุมมองเป็นบวกมากขึ้น

ยอดขายที่ดินมีสัญญาณฟื้นตัวจากอุปสงค์ของผู้ซื้อชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น เราคาดว่าบริษัทจะรายงานตัวเลขยอดขายที่ดินแข็งแกร่งขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังไปจนถึงปีหน้าเมื่อพิจารณาจากการฟื้นตัวของตัวเลข FDI อันเนื่องมาจากโครงการ EEC ทั้งนี้ จากกิจกรรมการลงทุนในภาคตะวันออกที่เติบโต ทางผู้บริหารคาดว่าบริษัทจะสามารถบรรลุเป้าหมายยอดขายที่ดินปีใหม่ที่ระดับ 925 ไร่ (จากปี 60 ที่ 432 ไร่) คงคำแนะนำซื้อ โดยให้ราคาเป้าหมายใหม่ที่ 28.25 บาท

#### เหตุการณ์ใหม่

- **ยอดการลงทุนจากต่างประเทศสุทธิ (FDI) ฟื้นตัวแกร่ง** จากภาพรวมเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวและการประกาศใช้ พ.ร.บ.โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ในเดือน พ.ค. ที่ผ่านมา ส่งผลให้ตัวเลข FDI เดือน พ.ค. และ มิ.ย. ดีดตัวขึ้น 176% yoy และ 226% yoy ตามลำดับ ส่งผลให้ตัวเลข FDI ครึ่งปีแรก ขยายตัว 87% yoy โดยมาจากจีน (+896% yoy), เดนมาร์ก (+605% yoy), สหรัฐฯ (309% yoy), ฮองกง (+165% yoy) และญี่ปุ่น (+48% yoy) ทั้งนี้ เราเชื่อว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจที่ดีขึ้นและตัวเลข FDI ที่แข็งแกร่งจะเป็นปัจจัยบวกต่อยอดขายที่ดินของบริษัทในช่วงนี้
- **ยอดขอรับส่งเสริมการลงทุน BOI เพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีแรก คาดยอดการลงทุนชาวต่างชาติโตต่อเนื่อง** ยอดขอรับส่งเสริมการลงทุนของชาวต่างชาติช่วงครึ่งปีแรกอยู่ที่ 476 ราย เพิ่มขึ้น 32% yoy จาก 361 ราย ในช่วงครึ่งแรกของปีก่อน (1H60) ทั้งนี้ เราเชื่อว่ายอดการลงทุนของชาวต่างชาติจะโตต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งจะส่งผลบวกบริษัท ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้เล่นหลักที่ได้รับผลประโยชน์
- **ยอดขายที่ดินปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 3/61** แม้ว่าทางบริษัทจะมีตัวเลขยอดขายที่ดินที่อ่อนแอในช่วงครึ่งปีแรก (159 ไร่) แต่ทางผู้บริหารยังคงมั่นใจว่าจะสามารถบรรลุยอดขายทั้งปีได้ที่ระดับ 925 ไร่ จากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นหลัง พ.ร.บ.โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) มีผลบังคับใช้ในเดือน พ.ค. ทั้งนี้ ผู้บริหารเผยว่าบริษัทได้บันทึกยอดขายที่ดินในช่วง 8 เดือนแรกแล้วที่ 350 ไร่ และคาดว่าจะมีการบันทึกเพิ่มอีก 500 ไร่ในช่วงครึ่งหลังปีนี้

#### คำแนะนำ

- **คงคำแนะนำซื้อ ด้วยราคาเป้าหมายที่ 28.25 บาท** เราปรับไปใช้ตัวเลขประมาณการปี 62 โดยราคาเป้าหมายใหม่ของเราอิง 2562F PE ที่ 14.6 เท่า หรือ +1SD บนค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี

#### KEY FINANCIALS

Year to 31 Dec (Btm)	2016	2017	2018F	2019F	2020F
Net turnover	4,427	4,491	5,201	6,205	6,915
EBITDA	1,864	1,867	2,402	2,927	3,328
Operating profit	1,537	1,551	1,978	2,480	2,858
Net profit (rep./act.)	1,198	1,409	1,680	2,056	2,327
Net profit (adj.)	1,198	1,409	1,680	2,056	2,327
EPS (Bt)	1.1	1.3	1.6	1.9	2.2
PE (x)	20.1	17.1	14.4	11.7	10.4
P/B (x)	2.0	1.9	1.7	1.6	1.4
EV/EBITDA (x)	17.6	17.6	13.7	11.2	9.9
Dividend yield (%)	2.0	2.3	2.8	3.4	3.9
Net margin (%)	27.1	31.4	32.3	33.1	33.7
Net debt/(cash) to equity (%)	38.9	52.5	45.0	38.9	31.2
Interest cover (x)	7.0	8.2	8.6	12.0	15.9
ROE (%)	10.4	11.5	12.7	14.0	14.5
Consensus net profit	-	-	1,613	1,914	2,156
UOBKH/Consensus (x)	-	-	1.04	1.07	1.08

Source: Amata, Bloomberg, UOB Kay Hian

### BUY

(Maintained)

Share Price	Bt22.60
Target Price	Bt28.25
Upside	+25.0%
(Previous TP)	Bt24.00

#### COMPANY DESCRIPTION

AMATA is Thailand's leading industrial estate developer. It operates two industrial estates in the Eastern Thailand - Amata Nakorn and Amata City, and one in Vietnam, Amata City Bien Hoa.

#### STOCK DATA

GICS sector	Real Estate
Bloomberg ticker:	AMATA TB
Shares issued (m):	1,067.0
Market cap (Btm):	24,114.2
Market cap (US\$m):	744.6
3-mth avg daily t'over (US\$m):	12.8

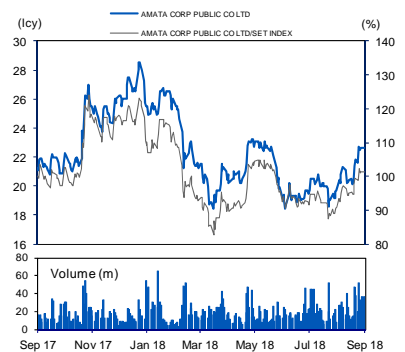
#### Price Performance (%)

52-week high/low	Bt28.50/Bt18.40			
1mth	3mth	6mth	1yr	YTD
15.9	9.7	5.6	10.8	(13.1)

#### Major Shareholders

Mr. Vikrom Kromadit	24.7
Mr. Vitoon Kromadit	5.8
Thai NVDR	5.6
FY18 NAV/Share (Bt)	13.07
FY18 Net Debt/Share (Bt)	5.88

#### PRICE CHART



Source: Bloomberg

#### ANALYST(S)

Peerawat Dentanaran, CFA  
+662 6598302  
peerawat@uobkayhian.co.th

THAI INSTITUTE OF DIRECTORS ASSOCIATION (IDO) CORPORATE GOVERNANCE REPORT RATING 2017



ADVANC	AKP	ANAN	AOT	AP	BAFS	BANPU	BAY	BCP	BTS
BWG	CFRESH	CHO	CK	CNT	CPF	CPN	CSL	DELTA	DEMCO
DRT	DTAC	DTC	EASTW	EGCO	GC	GCAP	GFPT	GOLD	GPSC
GRAMMY	GUNKUL	HANA	HMPRO	ICC	ICHI	INTUCH	IRPC	IVL	JSP
KBANK	KCE	KKP	KTB	KTC	LHBANK	LPN	MBK	MCOT	MINT
MONO	NCH	NKI	NYT	OTO	PHOL	PLANB	PPS	PRANDA	PRG
PSH	PSL	PTG	PTT	PTTEP	PTTGC	PYLON	Q-CON	QH	QTC
RATCH	ROBINS	SAMART	SAMTEL	SAT	SC	SCB	SCC	SCCC	SE-ED
SIM	SIS	SITHAI	SNC	SPALI	SPRC	SSSC	STEC	SVI	SYNTEC
TCAP	THANA	THCOM	THREL	TISCO	TKT	TMB	TNDT	TOP	TRC
TRUE	TSC	TTCL	TU	TVD	UV	VGI	WACOAL	WAVE	



2S	AAV	ACAP	AGE	AH	AHC	AIRA	AIT	ALT	AMANAHA
AMATA	AMATAV	APCO	ARIP	ASIA	ASIMAR	ASK	ASP	AUCT	AYUD
BBL	BCPG	BDMS	BEC	BEM	BFIT	BJC	BJCHI	BLA	BOL
BROOK	BRR	BTW	CEN	CENEL	CGH	CHARAN	CHEWA	CHG	CHOW
CI	CIG	CIMBT	CKP	CM	CNS	COL	COM7	CPI	CSC
CSP	CSS	DCC	EA	EASON	ECF	ECL	EE	EPG	ERW
FN	FNS	FORTH	FPI	FSMART	FVC	GBX	GEL	GLOBAL	GLOW
HARN	HOTPOT	HYDRO	ILINK	INET	IRC	IT	ITD	JWD	K
KGI	KKC	KOOL	KSL	KTIS	L&E	LALIN	LANNA	LH	LHK
LIT	LOXLEY	LRH	LST	M	MACO	MAJOR	MAKRO	MALEE	MBKET
MC	MEGA	MFC	MFEC	MOONG	MSC	MTI	MTLS	NOBLE	NOK
NSI	NTV	NWR	OCC	OGC	OISHI	ORI	PAP	PATO	PB
PCSGH	PDI	PE	PG	PJW	PLANET	PLAT	PM	PPP	PR
PREB	PRINC	PT	RICHY	RML	RS	RWI	S	S & J	SABINA
SALEE	SAMCO	SAWAD	SCG	SCI	SCN	SEAFCO	SEAOIL	SENA	SFF
SIAM	SINGER	SIRI	SMK	SMPC	SMT	SNP	SORKON	SPC	SPI
SPPT	SR	SSF	SST	STA	STPI	SUC	SUSCO	SUTHA	SWC
SYMC	SYNEX	TAE	TAKUNI	TASCO	TBSP	TCC	TEAM	TF	TFG
TGCI	THAI	THANI	THIP	THRE	TICON	TIPCO	TIW	TK	TKN
TKS	TMC	TMI	TMILL	TMT	TNITY	TNL	TOG	TPAC	TPCORP
TRT	TRU	TSE	TSR	TSTE	TSTH	TTA	TTW	TVI	TVO
TWP	TWPC	U	UAC	UMI	UP	UPF	UPOIC	UWC	VIH
VNT	WICE	WINNER	XO	YUASA	ZMICO				



7UP	AEC	AEONTS	AF	AJ	AKR	ALLA	ALUCON	AMA	AMARIN
AMC	APURE	AQUA	ARROW	AS	ASEFA	ASIAN	ASN	ATP30	AU
BA	BCH	BEAUTY	BH	BIG	BIZ	BLAND	BPP	BR	BROOK
BTC	BTNC	CBG	CCET	CCP	CGD	CITY	CMR	COLOR	COMAN
CPL	CSR	CTW	CWT	DCON	DIGI	DNA	EFORL	EKH	EPCO
ESSO	ETE	FE	FER	FOCUS	FSS	GENCO	GIFT	GJS	GLAND
GSTEL	GTB	GYT	HPT	HTC	HTECH	IFS	IHL	INSURE	IRCP
J	JMART	JMT	JUBILE	KASET	KBS	KCAR	KIAT	KWC	KYE
LDC	LEE	LPH	MATCH	MATI	M-CHAI	MDX	METRO	MGT	MILL
MJD	MK	MODERN	MPG	NC	NCL	NDR	NEP	NETBAY	NPK
NPP	NUSA	OCEAN	PDG	PF	PICO	PIMO	PK	PL	PLE
PMTA	PRECHA	PRIN	PSTC	QLT	RCI	RCL	RJH	ROJNA	RPC
S11	SANKO	SAPPE	SCP	SE	SGP	SKR	SKY	SLP	SMIT
SOLAR	SPA	SPCG	SPG	SPVI	SQ	SRICHA	SSC	STANLY	SUPER
SVOA	T	TACC	TCCC	TCMC	TFD	TIC	TLUXE	TM	TMD
TNP	TNR	TOPP	TPA	TPBI	TPCH	TIPL	TPOLY	TPP	TRITN
TTI	TVT	TYCN	UOBKH	UPA	UREKA	UT	VIBHA	VPO	VTE
WIJK	WIN								

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 และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลการสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลการสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณวันที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะ นักลงทุนให้นำการลงทุนหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

**Anti-corruption Progress Indicator 2018**

**ได้รับการรับรอง**

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

**ประกาศเจตนาธรรม**

2S	7UP	A	ABICO	ACAP	AEC	AF	AGE	AH	AI
AIE	AIRA	AJ	ALUCON	AMARIN	AMATA	AMATAV	ANAN	AOT	APCO
APURE	AQUA	ARROW	AS	ASIA	ASIAN	ASIMAR	AU	B	BEAUTY
BFIT	BGRIM	BH	BJC	BKD	BLAND	BLISS	BM	BPP	BR
BROCK	BTNC	BUI	CEN	CGH	CHARAN	CHEWA	CHG	CHO	CHOTI
CHOW	CI	COL	COM7	CPL	CPR	CSR	CSS	DIGI	DNA
EA	ECF	EE	EFORL	EKH	ERW	ESTAR	ETE	EVER	FC
FLOYD	FN	FPI	FSMART	FTE	FVC	GIFT	GJS	GLOBAL	GPI
GREEN	GSTEL	GYT	HARN	ICHI	IEC	ILINK	INOX	INSURE	IRC
ITEL	J	JMART	JMT	JTS	JUBILE	JUTHA	KTB	KTECH	KWG
KYE	LALIN	LDC	LEE	LIT	LRH	LTX	MATCH	MATI	MEGA
MFEC	MIDA	MILL	MJD	MK	ML	MPG	NCH	NCL	NDR
NNCL	NPPG	NTV	NUSA	ORI	PACE	PAF	PAP	PIMO	PK
PLANB	PRM	PRO	PSL	PYLON	QTC	ROCK	ROH	ROJNA	RPC
RWI	SAMCO	SANCO	SAPPE	SAUCE	SCI	SEOIL	SHANG	SKR	SMART
SPALI	SPCG	SPPT	SR	SST	STANLY	SYMC	SYNEX	TAKUNI	TBSP
TEAM	THAI	THE	THIP	TIC	TKN	TMC	TMI	TNR	TPP
TRITN	TRT	TSE	TSI	TSTE	TTI	TTW	TVO	TVT	UEC
UKEM	UNIQ	UPA	UREKA	UWC	VIBHA	VIH	VNG	WAVE	WIN
XO	YUASA	ZMICO							

**Disclaimer :** การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความดีความชอบการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งจัดทำโดยสถาบันไทยพัฒนาฯ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลการประเมินดังกล่าวของสถาบันไทยพัฒนาฯ อาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้รับในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันไทยพัฒนาฯ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนี้ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณั้ต่างที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน