

ASSET WORLD CORP PCL.

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

RATING	BUY	TARGET	3.20	UPSIDE	+6%	TICKER	AWC
CLOSE	3.02	VALUATION	P/BV 1x 27F	TOTAL SHARES	32,013m	SECTOR	PROP

ยอดจองห้องพักล่วงหน้าเร่งตัว หนุนกำไร 2H69F

- ยอดจองห้องพักล่วงหน้า 2H69 ยังแข็งแกร่ง ข้อมูล ณ 7 ก.ย.69 เพิ่มขึ้นกว่า 20%YoY ขณะที่ 4Q69 เพิ่มขึ้นกว่า 30%YoY โดยเติบโตดีในหลายพื้นที่ทั้งกรุงเทพฯ เชียงใหม่ พัทยา สมุย และกระบี่ ช่วยหนุนมุมมองผลประกอบการ 2H69F พื้นตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะ 4Q69F ที่เข้าสู่ช่วง High Season
- แนวโน้มกำไรปกติ 3Q69F พื้นตัว QoQ และมีโอกาสเติบโต YoY หนุนจาก RevPAR และยอดจองล่วงหน้าที่เติบโตแข็งแกร่งตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ แม้มีแรงกดดันจากค่าใช้จ่ายช่วงเริ่มต้นของ Fairmont Bangkok Sukhumvit และฐานสูงของธุรกิจ Commercial ในปีก่อน
- คงคำแนะนำ "ซื้อ" มองราคาหุ้นที่อ่อนตัวจากความกังวลการเลื่อนโครงการไทยเทียวไทยพลัส เป็นโอกาสเข้าซื้อ เนื่องจากเราไม่ได้รวมผลบวกดังกล่าวไว้ในประมาณการปีนี้ ขณะที่ยังมีปัจจัยหนุนจากกำไร 2H69F ที่ฟื้นตัว และ Catalyst จากการขายสินทรัพย์เข้ากอง REIT

ประเด็นการลงทุน

- ยอดจองล่วงหน้าเร่งตัว สะท้อนแนวโน้มธุรกิจโรงแรม 2H69 แข็งแกร่ง โดยรายได้ห้องพักล่วงหน้าเดือน ก.ย.69 เพิ่มขึ้นกว่า 30%YoY ส่งผลให้ 3Q69 เพิ่มขึ้นกว่า 20%YoY ขณะที่ 4Q69 เพิ่มขึ้นกว่า 30%YoY และภาพรวม 2H69 เพิ่มขึ้นกว่า 20%YoY โดยการเติบโตกระจายในหลายพื้นที่สำคัญ ทั้งกรุงเทพฯ (+20%YoY), เชียงใหม่ (+40%), สมุย (+20%), และกระบี่ (+20%) ทั้งนี้ จากข้อมูลยอดจองล่วงหน้าในอดีต ณ 8 มิ.ย.69 ของ 2Q69 อยู่ที่ +8%YoY ก่อนรายได้ Hospitality จริงใน 2Q69 เติบโต +7%YoY สะท้อนว่า On The Book สามารถใช้เป็น Leading indicator ของรายได้ได้ค่อนข้างดี ขณะที่ RevPAR เดือน ส.ค.69 เพิ่มขึ้นถึง +25%YoY ยิ่งสนับสนุนมุมมองว่าผลประกอบการ 3Q69F มีโอกาสเติบโต YoY
- การเลื่อนโครงการไทยเทียวไทยพลัสเป็น Sentiment ลบ แต่กระทบประมาณการกำไรจำกัด เนื่องจากประมาณการปี 69F ของเรายังไม่ได้รวมผลบวกจากมาตรการดังกล่าว ขณะที่ปัจจัยขับเคลื่อนหลักของ 2H69 ยังคงมาจาก RevPAR ยอดจองล่วงหน้า และ Events ขนาดใหญ่ ดังนั้น หากการใช้สิทธิเลื่อนไปปี 70 จะเป็น Potential upside ต่อประมาณการปี 70 มากกว่า Downside ต่อปี 69F
- การจัดตั้ง REIT เป็น Catalyst สำคัญ ปลดล็อกมูลค่าสินทรัพย์ โดย AWC อยู่ระหว่างเตรียมจัดตั้ง REIT เพื่อลงทุนในสินทรัพย์กลุ่มโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภท Freehold มูลค่าสูงสุดไม่เกิน 5 หมื่นลบ. โดยคาดเปิดเผยแพร่รายชื่อสินทรัพย์ใน ก.ย.69 ก่อนยื่น Filing ภายในปี 69 และตั้งเป้า IPO ภายในปี 70 เรามองเป็น Catalyst สำคัญที่จะช่วย ปลดล็อกมูลค่าสินทรัพย์และเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงิน เพื่อรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ ทั้งนี้ เรายังไม่รวมผลจากการขายสินทรัพย์เข้ากองไว้ในประมาณการ

คำแนะนำ

- คงคำแนะนำ "ซื้อ" ราคาเป้าหมาย 3.20 บาท อิง FY2027F P/BV ที่ 1.0 เท่า เรายังมีมุมมองเชิงบวกต่อแนวโน้มกำไรปกติ 2H69F จาก RevPAR และยอดจองล่วงหน้าที่แข็งแกร่ง รวมถึงการรับรู้รายได้จากโรงแรมใหม่ มองราคาหุ้นที่อ่อนตัวจากความกังวลต่อการเลื่อนโครงการไทยเทียวไทยพลัส เป็นโอกาสเข้าซื้อ เนื่องจากเรายังไม่ได้รวมผลบวกจากโครงการดังกล่าวไว้ในประมาณการปี 69F ขณะที่ยังมี Catalyst จากการขายสินทรัพย์เข้ากอง REIT มูลค่าสูงสุดไม่เกิน 5 หมื่นลบ. ซึ่งคาดว่าจะมีความชัดเจนเพิ่มขึ้นในช่วงที่เหลือของปี

ปัจจัยเสี่ยง

- ความเสี่ยงสำคัญ ได้แก่ 1) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติต่ำกว่าคาด; 2) RevPAR, ADR หรือ occupancy อ่อนตัว; 3) โรงแรมใหม่ ramp-up ช้ากว่าคาด; 4) traffic และ spending ในศูนย์การค้า/ไลฟ์สไตล์เดสทินชันต่ำกว่าคาด; 5) ต้นทุนดอกเบี้ยสูงกว่าคาด; 6) ความผันผวนของ gain on changes in fair value; 7) ความล่าช้าของ pipeline; และ 8) การขายสินทรัพย์เข้ากองอาจไม่เกิดขึ้นหรือเกิดในราคาต่ำกว่าคาด

STOCK INFORMATION

Fiscal Year End	Dec 31
Issued Shares (m)	32,013
Par Value (Bt)	1.00
Market Capitalization (Btm)	96,679
Estimated Free Float (%)	25.0%
Foreign Shareholders (Actual / Limit) (%)	10.80% / 49.0%
YTD Avg Daily Turnover (Btm)	157
YTD Turnover Ratio (%)	34.0%
Statistical Beta (Raw / Adjusted)	1.12/ 1.04
Constituent	SET/SET50FF/SET 100/SET 100FF/SET ESG
Auditor	KPMG PHOOMCHAI AUDIT CO., LTD.
CG Rating	Excellent
Thai CAC	Certified

ESG Scoring

SET ESG Ratings	AAA
ESG Book	67.89
Moody's	N.A.
MSCI	N.A.
Refinitiv	86.03
S&P	85.00

MAJOR SHAREHOLDERS

as of 8 May 26

บริษัท ทีซีซี บริหารธุรกิจ จำกัด	45.0%
บริษัท ทีซีซี รีเทล จำกัด	30.0%
NOMURA SINGAPORE LIMITED-CUSTOMER SEGREGATED AC	4.5%
UBS AG SINGAPORE BRANCH - FOR CLIENTS' ACCOUNTS	2.2%
กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	1.9%
RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	1.6%
บริษัท ไทยเอ็นวีรื่อ จำกัด	1.4%
THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	1.2%
SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	0.9%
นาย รุ่งศักดิ์ จิตต์สังกะพงษ์	0.3%

FORECASTS & VALUATION

Consolidated

Year End	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Sales (Btm)	13,984	15,902	17,356	18,221	18,914
EBITDA (Btm)	4,768	5,751	6,431	6,818	7,516
Core Profit (Btm)	1,058	1,862	1,944	2,080	2,255
Net Profit (Btm)	4,039	5,852	6,388	6,169	6,380
EPS (Bt) (Core)	0.03	0.06	0.06	0.06	0.07
EPS Growth (%)	-1606.4%	76.1%	4.4%	7.0%	8.4%
DPS (Bt)	0.03	0.05	0.07	0.08	0.08
P/E (x)	91.4	51.9	49.7	46.5	42.9
D/P (%)	1.1%	1.7%	2.5%	2.6%	2.6%
BV (Bt)	2.73	2.87	2.99	3.09	3.20
P/B (x)	1.11	1.05	1.01	0.98	0.94
ROE (%)	1.2%	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%

Source : Company, SETSMART, LHSEC Estimates

BUSINESS DESCRIPTION

กลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทยที่มุ่งเน้นคอนเซ็ปต์ของไลฟ์สไตล์แบบครบวงจร และเป็นสมาชิกในเครือทีซีซี กรุ๊ป (TCC Group) ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ กลุ่มจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์ และกลุ่มอาคารสำนักงาน

DIVIDEND POLICY

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.0 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติตามงบการเงินรวมของบริษัท หลังหักภาษีเงินได้บุคคล และหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ตามกฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี

3 ปัจจัยหนุน AWC สู่การเติบโตในระยะถัดไป



Source : Company data

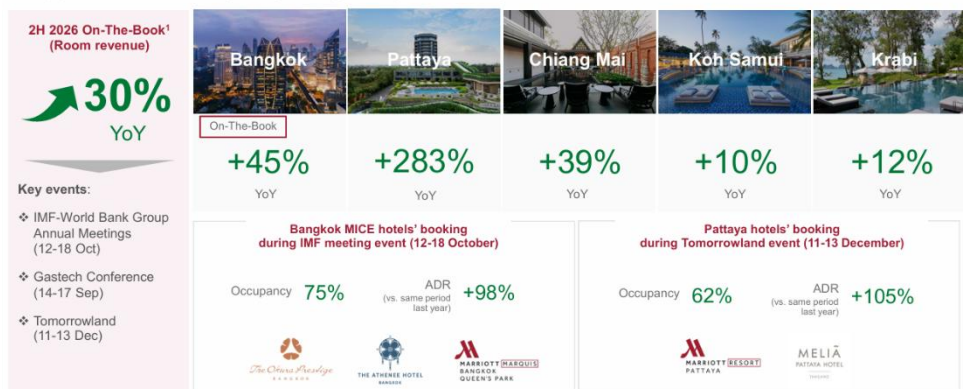
August 2026 Hospitality key parameters¹

Segments	Occupancy growth (YoY)	ADR growth (YoY)	RevPAR growth (YoY)
MICE and F&B Destination Hotels ²	+9%	+10%	+26%
Bangkok City Hotels	+11%	+6%	+21%
Luxury Resorts	+7%	+10%	+20%
Other Non-Bangkok Hotels ²	+5%	+13%	+21%
Total Hotel Portfolio	+9%	+11%	+25%
Same Store Hotel Portfolio²	+8%	+10%	+23%

Source : Company data

STRONG 2H 2026 BOOKING MOMENTUM ACROSS KEY DESTINATIONS

Key global events are driving strong booking in Bangkok and Pattaya.



Remark: ¹ data as of 3 August 2026.

Source : Company data

ESG

E – Environment: AWC เดินหน้าลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมภายใต้แนวคิด Better Planet โดยใน 2Q69 สามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ 839.7 tCO₂e จากการเพิ่มประสิทธิภาพพลังงานและการใช้พลังงานหมุนเวียน ลดการใช้น้ำได้ 67,145 ลบ.ม. และนำของเสียจากการก่อสร้างกลับมาใช้ประโยชน์ 70% เรามองว่าการเพิ่ม Resource Efficiency มีความสำคัญต่อ AWC เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและ Commercial มีการใช้พลังงานและน้ำสูง และมีโอกาสช่วยควบคุม Operating Cost ของสินทรัพย์ในระยะยาว

S – Social: ภายใต้ Better People บริษัทเน้นการสร้างประโยชน์ร่วมกับพนักงานและชุมชน โดยมีสัดส่วนผู้หญิงในระดับ Executive และ Senior Management 50% ดำเนินโครงการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อชุมชนมากกว่า 180 โครงการ และทำ Human Rights Risk Assessment ครอบคลุมผู้มีส่วนได้เสีย 100% เรามองว่าการสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนมีความสำคัญต่อการพัฒนา Destination ใหม่และการขยายพอร์ตในระยะยาว โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ที่เชื่อมโยงกับพื้นที่และชุมชนโดยรอบ

G – Governance: ภายใต้ Better Prosperity AWC ได้คะแนน AGM Governance 100/100 ขณะที่ไม่พบกรณี Data Breach และมี Local Procurement รวบรวม 340 ลบ. สะท้อนการให้ความสำคัญกับ Governance, Data Security และ Supply Chain ในประเทศ เรามองว่า Governance มีความสำคัญมากขึ้นต่อ AWC ตามขนาดสินทรัพย์และแผนการลงทุนที่เพิ่มขึ้น รวมถึงโครงสร้าง Asset-light ผ่าน REIT ในอนาคต ซึ่งต้องอาศัยความโปร่งใสและการบริหารผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม



Source : Company data

AWC

Statement of Comprehensive Income

Unit : Btm

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Revenue from sales	13,984	15,902	17,356	18,221	18,914
Cost of sales	(6,689)	(7,241)	(8,328)	(8,925)	(9,116)
Gross profit	7,295	8,661	9,029	9,295	9,799
Other income	51	121	154	165	170
Gross profit + Other income	7,346	8,782	9,182	9,461	9,969
SG&A	(4,247)	(4,856)	(4,921)	(5,140)	(5,278)
Share of profit : Associates & JVs	(35)	71	2	3	3
Operating profit	3,064	3,998	4,264	4,324	4,693
Finance costs	(1,686)	(1,873)	(1,974)	(1,802)	(1,919)
Core profit before taxes	1,377	2,125	2,289	2,521	2,774
Extra items	2,982	3,990	4,444	4,088	4,126
Profit before income taxes	4,359	6,115	6,733	6,609	6,900
Tax expense	(253)	(262)	(345)	(441)	(520)
Net Profit	4,039	5,852	6,388	6,169	6,380
Core Profit	1,058	1,862	1,944	2,080	2,255
EBITDA (inc. Other income)	4,768	5,751	6,431	6,818	7,516
Core EPS (Bt)	0.03	0.06	0.06	0.06	0.07

Statement of Financial Position

Unit : Btm

Year End	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Cash and cash equivalents	509	464	379	398	413
Total current assets	1,713	2,180	2,685	2,513	2,767
Total assets	172,437	185,963	204,197	210,070	216,390
Total current liabilities	18,397	43,264	45,723	48,048	49,576
Total liabilities	84,961	94,185	108,459	111,153	114,030
Issued and paid-up share capital	32,002	32,005	32,013	32,013	32,013
Total shareholders' equity	87,450	91,790	95,804	98,981	102,425

Cash Flow Statement

Unit : Btm

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Profit for the year	4,359	6,115	6,733	6,609	6,900
Net cash from operating activities	7,266	8,957	9,306	10,178	10,217
Net cash from investing activities	(17,220)	(14,883)	(19,898)	(8,542)	(8,893)
Net cash from financing activities	5,927	2,929	7,306	(3,771)	(3,482)
Net increase (decrease) in cash	(4,027)	(2,997)	(3,287)	(2,134)	(2,158)

Key Financial Ratios

Unit : %

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
Sales growth	46.5%	13.7%	9.1%	5.0%	3.8%
Gross profit growth	67.8%	18.7%	4.2%	3.0%	5.4%
SG&A growth	30.5%	14.3%	1.4%	4.4%	2.7%
EBITDA growth	72.4%	20.6%	11.8%	6.0%	10.2%
Core profit growth	-1606.5%	76.1%	4.4%	7.0%	8.4%
GPM-sales	52.2%	52.3%	49.2%	47.9%	48.8%
SG&A to sales	30.4%	30.5%	28.4%	28.2%	27.9%
EBITDA margin	34.0%	35.9%	36.7%	37.1%	39.4%
Core profit margin	7.6%	11.6%	11.1%	11.3%	11.8%
Net IBD / Equity (x)	0.76	0.80	0.90	0.90	0.90
BV (Bt)	2.73	2.87	2.99	3.09	3.20
ROE (Core)	1.2%	2.1%	2.1%	2.1%	2.2%
ROA (Core)	0.6%	1.0%	1.0%	1.0%	1.1%

Key Assumptions

Yearly	2023A	2024A	2025A	2026F	2027F
RevPAR (Hotel)					
MICE and F&B		3,815	3,410	3,486	3,263
Bangkok city hotel		3,179	2,830	2,827	2,799
Non Bangkok		3,979	3,606	3,813	3,734
Luxury		15,233	16,244	17,383	17,905
Total		4,200	3,836	3,855	4,109
(NLA) Commercial					
Community shopping mall		120,238	118,459	117,274	116,102
Life Style		31,812	33,807	35,497	37,627
Community market		13,069	13,194	13,326	13,459
Office		270,594	295,784	295,784	295,784
Revenue Portion					
Hotel	73%	76%	73%	74%	74%
Commercial	25%	23%	24%	24%	24%

Source : Company, LHSEC Estimates

AWC

Statement of Comprehensive Income

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Revenue from sales	3,674	4,080	4,968	5,202	3,879
Hospitality	2,564	2,806	3,681	4,053	2,748
Commercial	954	1,091	1,137	1,081	1,060
Management	156	184	151	67	71
Cost of sales	(1,906)	(2,055)	(2,356)	(2,251)	(2,015)
Cost of Hospitality	(1,473)	(1,568)	(1,807)	(1,776)	(1,549)
Cost of Commercial	(328)	(385)	(466)	(419)	(407)
Cost of Management	(106)	(103)	(83)	(56)	(59)
Gross profit	1,768	2,025	2,613	2,951	1,865
Other income	41	45	38	53	77
Gross profit + Other income	1,809	2,070	2,650	3,003	1,942
SG&A	(1,113)	(1,214)	(1,333)	(1,605)	(1,253)
Share of profit : Associates & JVs	1	(0)	2	2	(0)
Operating profit	697	856	1,319	1,400	688
Finance costs	(498)	(511)	(504)	(428)	(414)
Core profit before taxes	199	345	815	972	274
Extra items	1,196	854	1,172	1,217	1,236
Profit before income taxes	1,395	1,199	1,987	2,190	1,510
Tax expense	10	(51)	(121)	(203)	(42)
Net Profit	1,404	1,148	1,866	1,986	1,468
Core Profit	208	294	694	769	232
EBITDA	1,226	1,438	1,946	2,005	1,260
Core EPS (Bt)	0.01	0.01	0.02	0.02	0.01

Statement of Financial Position

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Cash and cash equivalents	363	265	379	281	312
Total current assets	2,486	2,690	716	737	805
Total assets	194,804	197,358	198,346	200,226	202,599
Total current liabilities	38,875	38,760	45,649	44,557	24,602
Total liabilities	106,360	107,537	108,384	107,991	111,776
Issued and paid-up share capital	32,013	32,013	32,013	32,027	32,027
Total shareholders' equity	84,757	85,905	87,732	89,789	88,696

Cash Flow Statement

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Profit	1,395	1,199	1,987	2,190	1,510
Net cash from operating activities	784	1,144	2,270	1,973	1,108
Net cash from investing activities	(1,450)	(1,289)	(1,289)	(984)	(1,101)
Net cash from financing activities	601	47	(867)	(1,085)	24
Net increase (decrease) in cash	(64)	(98)	114	(97)	30

Key Financial Ratios

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Sales growth	5.6%	8.4%	12.8%	12.3%	5.6%
Gross profit growth	-1.7%	1.6%	8.7%	12.5%	5.5%
SG&A growth	-1.3%	-4.4%	5.0%	27.2%	12.6%
EBITDA growth	3.2%	18.8%	18.1%	6.1%	2.7%
Core profit growth	2.4%	2.0%	0.9%	2.8%	11.4%
GPM-sales	48.1%	49.6%	52.6%	56.7%	48.1%
SG&A to sales	30.3%	29.7%	26.8%	30.9%	32.3%
Core profit margin	3.2%	4.1%	7.9%	8.2%	3.4%
BV (Bt)	2.65	2.68	2.74	2.81	2.77
ROE (Core)	0.9%	1.3%	2.9%	3.2%	1.0%
ROA (Core)	0.4%	0.6%	1.4%	1.5%	0.5%

Key Assumptions

Quarterly	2Q25A	3Q25A	4Q25A	1Q26A	2Q26A
Hospitality					
RevPar	3,075	3,202	4,199	4,934	3,173
Occupancy rate	60%	63%	71%	78%	61%
Commercial					
NLA (sq.m.)	162,922	162,922	164,824	165,278	166,706
NLA (sq.m.) Office	295,784	295,784	295,784	295,784	292,785
Total NLA (sq.m.)	458,706	458,706	460,608	461,062	459,491
Revenue Portion					
Hospitality	70%	69%	74%	78%	71%
Commercial	26%	27%	23%	21%	27%
Management	4%	4%	3%	1%	2%

Source : Company, LHSEC Estimates

DISCLOSURES & DISCLAIMERS

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เพื่อวัตถุประสงค์ในการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำซื้อ คำเสนอขาย หรือคำแนะนำให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์

บริษัทเป็นหนึ่งในกลุ่มบริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("LHFG") ทั้งนี้ การอ้างอิง LHFG หรือบริษัทในกลุ่ม LHFG ในรายงานฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการวิเคราะห์หรือการเปรียบเทียบข้อมูลเท่านั้น และมิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทในกลุ่ม LHFG

ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลของบริษัทซึ่งมีความน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่รับรองความถูกต้อง ความครบถ้วน หรือความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าว และขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อมูลในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้สำหรับลูกค้าของบริษัทเท่านั้น ห้ามทำซ้ำ ดัดแปลง ส่งต่อ เผยแพร่ หรือเปิดเผยรายงานฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท

การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาความเหมาะสมของการลงทุนอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัทไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้

RATINGS DEFINITION

ในบทวิเคราะห์หลักทรัพย์ที่เราจัดทำมีการให้คำแนะนำและใช้สัญลักษณ์เกี่ยวกับหลักทรัพย์หลายอย่าง ในส่วนนี้จะอธิบายถึงระบบต่างๆ ดังกล่าวโดยสังเขปเพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจหลักการ วิธีคิด และความหมายว่าคำแนะนำแต่ละระบบมีความแตกต่างกันอย่างไร

RATING คือ "คำแนะนำด้านปัจจัยพื้นฐาน" พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังในระยะ 12 เดือนข้างหน้า โดยอิงส่วนต่างของราคาหุ้นกับมูลค่ายุติธรรม (FAIR VALUE) แบ่งเป็น 5 ชั้น ได้แก่ (1) SBUY= STRONG BUY=ราคาหุ้นมีส่วนต่างจากมูลค่ายุติธรรมตั้งแต่ 15% ขึ้นไป, (2) BUY= ราคาหุ้นมีส่วนต่างจากมูลค่ามากกว่า 5% แต่ไม่ถึง 15%, (3) HOLD=ราคาหุ้นมีส่วนต่างจากมูลค่าน้อยกว่า 5%, (4) TBUY= TRADING BUY=ราคาเกินมูลค่าแล้ว แต่ยังมีปัจจัยหนุนให้ราคาปรับตัวขึ้นต่อ สามารถซื้อเพื่อเก็งกำไรระยะสั้นได้, (5) SELL=ราคาหุ้นขึ้นเกินมูลค่าแล้ว และขาดปัจจัยสนับสนุนอย่างเพียงพอที่จะทำให้ราคาหุ้นปรับตัวขึ้นต่อ

ACTION คือ "คำแนะนำด้านกลยุทธ์" ตาม QUANTAMENTAL STRATEGY ของเรา ซึ่งได้มาจากการประเมิน 2 ด้าน คือ FUNDAMENTAL METRIC และ QUANTITATIVE METRIC

FUNDAMENTAL METRIC คือ "ความน่าสนใจของราคาหุ้น" (ATTRACTIVENESS) แบ่งเป็น 3 ระดับ คือ CHEAP=ถูก, FAIR=เหมาะสม และ DEAR=แพง เราใช้ RATING ที่ประเมินโดยนักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐาน ซึ่งเป็นตัวชี้วัดทางด้านความเห็น (OPINION-BASED METRIC) โดยแปลงค่า RATING มาเป็น FUNDAMENTAL METRIC ดังนี้ CHEAP=SBUY หรือ BUY, FAIR=HOLD, DEAR=TBUY หรือ SELL

ส่วน **QUANTITATIVE METRIC** คือ "ความแข็งแกร่งของราคาหุ้น" (ROBUSTNESS) หรือ "คุณภาพของแนวโน้ม" (TREND QUALITY) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (REALITY-BASED METRIC) พิจารณาจาก 3 กรอบเวลา (สั้น=HOURLY, กลาง=DAILY และยาว= WEEKLY) โดยแบ่งตัวชี้วัดออกเป็น 3 ระดับเช่นกัน คือ BULL=แนวโน้มขึ้น, BOAR=แนวโน้มทรงตัว/ค่อนข้างไร้ทิศทาง และ BEAR=แนวโน้มลง

เมื่อนำ QUANT และ FUNDAMENTAL มารวมกัน จะเป็น QUANTAMENTAL จะได้ ACTION เป็น 3x3=9 กลยุทธ์ ตาม MATRIX ดังนี้

		FUNDAMENTAL		
		WEAK	NEUTRAL	STRONG
QUANTITATIVE	BULL	TBUY	BUY	SBUY
	BOAR	REDUCE	HOLD	ADD
	BEAR	SWITCH	SELL	WBUY

ทั้งนี้ คำแนะนำ ACTION ทั้ง 9 กลยุทธ์ มีความหมายดังนี้ SBUY=STRONG BUY=ราคาหุ้นต่ำกว่ามูลค่ามาก และราคามีแนวโน้มขึ้น ควรเข้าซื้อทันที, BUY=ราคาใกล้เคียงมูลค่า แต่ยังมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นต่อ, TBUY= TRADING BUY=ราคาอยู่ในระดับแพง แต่มีโอกาสที่จะปรับขึ้นต่อได้ แนะนำแค่ซื้อเก็งกำไร, ADD=ราคาอยู่ต่ำกว่ามูลค่ามาก แต่ยังมีแนวโน้มทรงตัว สามารถทยอยซื้อสะสมได้, WBUY=WEAK BUY=ราคาอยู่ในระดับต่ำกว่ามูลค่าแล้ว แต่มีปัจจัยกดดันให้ปรับตัวลงอีก ควรรอซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว, HOLD=ราคาใกล้เคียงมูลค่าแล้ว และมีแนวโน้มทรงตัว แนะนำถือ, REDUCE=ราคาอยู่ในระดับเกินมูลค่า และมีแนวโน้มทรงตัว ควรจับตาใกล้ชิด/เพิ่มความระมัดระวัง แนะนำให้ทยอยลดการลงทุน, SELL=ราคาใกล้เคียงมูลค่า และมีแนวโน้มลง แนะนำขาย, SWITCH=ราคาเกินมูลค่าและมีแนวโน้มลง แนะนำให้เปลี่ยนตัวเล่น

สำหรับคำแนะนำเชิงกลยุทธ์ในระดับ SECTOR พิจารณาจากผลตอบแทนเปรียบเทียบของกลุ่มธุรกิจ มี 3 ระดับ คือ OVERWEIGHT=ลงทุนสูงกว่าน้ำหนักดัชนี คาดให้ผลตอบแทนสูงกว่าตลาด (OUTPERFORM), NEUTRAL=แนะนำลงทุนเท่ากับน้ำหนักดัชนี คาดว่าให้ผลตอบแทนใกล้เคียงตลาด และ UNDERWEIGHT=ลงทุนน้อยกว่าน้ำหนักดัชนี คาดว่าจะให้ผลตอบแทนต่ำกว่าตลาด (UNDERPERFORM)

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจถึงระดับความน่าสนใจของหุ้นต่างๆ อย่างง่าย เราได้ใช้สัญลักษณ์ความน่าสนใจของหุ้นเป็นจำนวนดาว (STAR RATING) ซึ่ง STAR RATING จะมีระดับความน่าสนใจสูงสุดเป็น ★★★★★ และระดับความน่าสนใจต่ำสุดเป็น ★

โดย STAR RATING นี้จะประมวลจากความเห็นนักวิเคราะห์ 3 ด้าน คือมาจาก RATING ทางด้านพื้นฐานสูงสุด 2 ดาว (SBUY/BUY=★★★★, TBUY/HOLD=★) ด้านเทคนิคสูงสุด 2 ดาว (BULL=★★, BOAR=★) และด้านกลยุทธ์ SECTOR สูงสุด 1 ดาว (OVERWEIGHT=★) เช่น หุ้น XYZ มีคำแนะนำด้านพื้นฐานเป็น BUY มีคำแนะนำด้านเทคนิคเป็น BOAR และมีคำแนะนำด้านกลยุทธ์ระดับ SECTOR เป็น NEUTRAL เราจะให้ STAR RATING ของหุ้น XYZ เท่ากับ ★★★ เป็นต้น

สำหรับเครื่องมือที่สภาวะตลาดต่างๆ ที่เราได้แสดงตัวเลขไว้ในหน้า 1 มีวิธีการอ่านค่าและแปลความหมายโดยสังเขป ดังนี้

Bullish	Bearish
MACD > SIGNAL	MACD < SIGNAL
% K > % D	% K < % D
FTI Signal > FTI	FTI Signal < FTI
DI ⁺ > DI ⁻	DI ⁺ < DI ⁻
Overbought	Oversold
% K > 80	% K < 20
RSI > 70	RSI < 30
Hist Vol < 10	Hist Vol > 20

ในรายงานนี้ยังได้เปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (THAI INSTITUTE OF DIRECTORS-IOD) ในเรื่อง การกำกับดูแลกิจการ (CORPORATE GOVERNANCE RATING) และผลการประเมินของสถาบันไทยพัฒนาทางด้านดัชนีชี้วัดความคืบหน้า การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR) ของบริษัทจดทะเบียนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การประเมิน CG RATING และ ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR ดังกล่าว กำหนดสัญลักษณ์และความหมาย ดังนี้

CORPORATE GOVERNANCE RATING

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ (EXCELLENT)
80-89		ดีมาก (VERY GOOD)
70-79		ดี (GOOD)
60-69		ดีพอใช้ (SATISFACTORY)
50-59		ผ่าน (PASS)
ต่ำกว่า 50	-	-

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

ระดับ	ความหมาย
ได้รับการรับรอง (CERTIFIED)	บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติในการต่อต้านทุจริต (COLLECTIVE ACTION COALITION) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
ประกาศเจตนารมณ์ (DECLARED)	บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วม CAC
ไม่เปิดเผย (NON-DISCLOSURE) หรือ ไม่มั่นนโยบาย (NON-COMMITTED)	บริษัทไม่ได้ประกาศเจตนารมณ์เป็นแนวร่วม CAC หรือไม่มั่นนโยบายในเรื่องนี้

การจัดอันดับดังกล่าวเป็นผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง การเปิดเผยข้อมูลนี้เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด