

NEWS PLUS

🕒 8 กรกฎาคม 2567

เลื่อนการจ่ายสินทรัพย์เข้ากอง REIT

SJWD เลื่อนแผนการจ่ายสินทรัพย์เข้ากอง REIT ที่เคยวางแผนไว้ในช่วง 3Q67 ตามสภาวะตลาดที่ไม่เอื้ออำนวย โดยฝ่ายวิจัยมีมุมมองเชิงลบต่อเหตุการณ์ดังกล่าวและปรับคำแนะนำจาก Outperform ลงเป็น Neutral

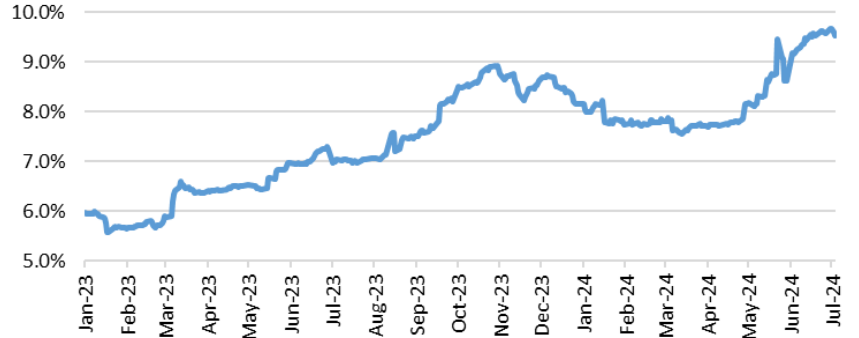
SJWD เลื่อนแผนการจ่ายสินทรัพย์เข้ากอง REIT (ALPHART) ที่เคยวางแผนไว้ว่าจะเข้า IPO ในช่วง 3Q67, หากอิงจากข้อมูลในหนังสือชี้ชวน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกมีมูลค่า 3,541.5 – 3,716.5 ล้านบาท คิดเป็น Dividend Yield 7.8 – 8.3% อย่างไรก็ตาม Dividend Yield ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (PF&REIT) ปรับเพิ่มขึ้นมาต่อเนื่องตามมูลค่าของสินทรัพย์ที่ลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตั้งแต่ช่วงกลาง พ.ศ. ที่ผ่านมา Dividend Yield ของกลุ่ม PF&REIT อยู่ในระดับที่สูงเกิน 8.3% และยังคงทำสถิติ new high ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน, หาก ALPHA ตัดสินใจนำสินทรัพย์จ่ายเข้ากอง REIT จะส่งผลให้มูลค่าของสินทรัพย์ลดลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากจะต้องรักษา Dividend Yield ให้อยู่ในระดับที่สอดคล้องกับสภาวะตลาดในปัจจุบัน

SJWD

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท) 12.50
ราคาเป้าหมาย (บาท) 18.70

SETPREIT INDEX DIVIDEND YIELD



ที่มา: Bloomberg

Outperform: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ Sector หรือชนะ SET Index

Neutral: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ Sector หรือพอๆกับ SET Index

Underperform: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ Sector หรือต่ำกว่า SET Index

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

อนุชิต เอื้ออารักษ์
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 128103

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่นำเสนอโดยไม่มีข้อผิดพลาด บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้
ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และไม่ได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ
การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ส่วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วน
เกี่ยวข้องหรือพบปะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

NEWS PLUS

ฝ่ายวิจัยมีมุมมองเชิงลบต่อเหตุการณ์ดังกล่าวเนื่องจากการขายสินทรัพย์เข้ากอง REIT จะส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการกำไรในอนาคตและสามารถนำเงินที่ได้มาหมุนเวียนขยายกิจการต่อ รวมถึงเป็นหนึ่งใน Catalyst ที่สำคัญที่จะนำพา Market Cap. ให้ถึง 1 แสนล้านบาทในปี 2570 เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลให้เป้าหมายดังกล่าวมีความท้าทายเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ฝ่ายวิจัยยังคงประมาณกำไรปี 2567 ไว้ที่ 1,079 ล้านบาท เนื่องจากตัวเลขดังกล่าวไม่รวมแผนการขายสินทรัพย์เข้ากอง REIT ด้วยมุมมองเชิงลบต่อเหตุการณ์ดังกล่าว ฝ่ายวิจัยจึงปรับคำแนะนำการลงทุนจาก Outperform เป็น Neutral

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	504	761	1,079	1,291	1,317
EPS (บาท)	0.49	0.42	0.60	0.71	0.73
PER (เท่า)	25.3	29.7	21.0	17.5	17.2
DPS (บาท)	0.78	0.25	0.31	0.37	0.38
Dividend Yield (%)	6.24%	2.00%	2.50%	2.99%	3.05%
BV (บาท)	3.06	12.33	12.61	12.95	13.30
PBV (เท่า)	4.1	1.0	1.0	1.0	0.9
EV/EBITDA (เท่า)	11.7	10.9	11.8	10.5	10.1

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับที่ 1 มีนโยบาย (Committed)

มีคำมั่นหรือมติคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระดับที่ 2 ประกาศเจตนารมณ์ (Declared)

มีการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หรือโครงการต่อต้านทุจริตที่กำหนดให้องค์กรต้องมีกระบวนการในตนเองเดียวกัน

ระดับที่ 3 มีมาตรการป้องกัน (Established)

มีมาตรการป้องกัน การประเมินความเสี่ยง การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน รวมทั้งการดูแลให้มีการดำเนินการและการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการอย่างสม่ำเสมอ

ระดับที่ 4 ได้รับการรับรอง (Certified)

มีการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และได้รับการรับรองหรือผ่านการตรวจสอบเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภายนอก (เช่น CAC)

ระดับที่ 5 ขยายผลสู่ผู้ที่เกี่ยวข้อง (Extended)

มีการขยายผลการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตสู่ผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทาน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรณีทุจริตที่เกิดขึ้น

เปิดเผยบ้างแต่ไม่มั่นนโยบายที่ชัดเจน

ไม่เปิดเผยหรือไม่มั่นนโยบาย

CG SCORE: การจัดอันดับบรรษัทภิบาล

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ



ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก



ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี



NR. : ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR

"Disclaimer: การเปิดเผย (ก) ผลสำรวจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report) ที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ (ข) ผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการสำรวจและประเมินโดยสมาคมหรือสถาบันที่เกี่ยวข้องจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุใน (ก) แบบแสดงข้อมูลตามหลักเกณฑ์ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ประจำปี และ (ข) แบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี โดยเป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผลการสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นการนำเสนอในมุมมองของ IOD หรือสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติตามของบริษัจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมินแต่อย่างใด

เนื่องจากผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลสำรวจหรือผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลสำรวจหรือผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลสำรวจหรือผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ [] มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด"

CORPORATE GOVERNANCE

AAAA

AAV	CMBT	INTUCH	PG	SNNP	TSC	LIT
ACE	CIVIL	IRC	PJW	SNP	TSTE	MOONG
AGG	CK	IRPC	PLANB	SO	TSHT	NCL
ADVANC	CKP	ITC	PLAT	SPALI	TTA	NDR
AE	CM	ITEL	PLUS	SPC	TTB	PDG
AEONTS	CNT	IVL	PM	SPQG	TTOL	PEER
AGE	COM7	JAS	POLY	SPI	TTW	PHOL
AH	CPALL	JTS	PORT	SPRC	TVH	PIMO
AHC	CPAXT	KBANK	PPP	SSC	TVO	PPS
AIT	CPF	KCE	PR9	SSF	TWPC	PTC
AJ	CPI	KEX	PRG	SSSC	UAC	SECURE
AKR	CPL	KKP	PRM	STA	UBE	SELIC
ALLA	CPN	KSL	PRTR	STEC	UP	SENX
ALT	CPW	KTB	PSH	STGT	UPF	SFT
AMARN	CRC	KTC	PSL	STI	UPOIC	SGF
AMATA	CSC	LALIN	PT	SUN	UY	SIGT
AMATAV	CSS	LALIN	PT	SUN	UY	SIGT
ANAN	CV	LH	PTTEP	SUSCO	VIBHA	STC
AOT	DCC	LHFG	PTTGC	SUTHA	VIH	TACC
AP	DDD	LOXLEY	Q-CON	SVI	WACOAL	THANA
APCO	DELTA	LPN	QH	SVT	WGE	TM
APCS	DEMCO	LRH	QTC	SYMC	WHA	TMC
ASEFA	DMT	LST	RATCH	SYNEX	WHAUP	TNDT
ASK	DOHOME	M	RBF	SYNTEC	WICE	TPS
ASP	DRT	MAJOR	RPH	TAE	XPG	TOR
ASW	DUSIT	MALEE	RS	TCAP	ZEN	TRT
AWC	EA	MATCH	RT	TCMC	ABM	TRV
AYUD	EASTW	MBK	S	TEAMG	ADB	TURTLIE
B	ECL	MC	S&J	TEGH	ADD	TVDH
BA	EE	M-CHAI	SA	TFG	AF	TVT
BAFS	EGCO	MCOT	SABINA	TFMAMA	AIRA	UBIS
BAM	EPG	MEGA	SAK	TGE	AKP	UKEM
BANPU	ERW	MFC	SAMART	TGH	AMA	VCOM
BAY	ETC	MFEC	SAMTEL	THAN	ARIP	VL
BSGI	FE	MINT	SAPPE	THCOM	ARROW	WINMED
BBL	FN	MONO	SAT	THIP	ATP30	WINNER
BCH	FPT	MSC	SBNEXT	THRE	AUCT	YUASA
BCP	FSX	MST	SC	THREL	BBIK	
BCPG	GBX	MTI	SCB	TDLOR	BC	
BDMS	GC	MTI	SOC	TIPH	BOL	
BEC	GENCO	NC	SCCC	TISCO	BTC	
BEM	GFPT	NCH	SGG	TK	BTW	
BEYOND	GGC	NER	SCGP	TKN	CHEWA	
BGC	GLAND	NKI	SCM	TKS	CHOW	
BGRIM	GLOBAL	NOBLE	SDC	TKT	COLOR	
BH	GPSC	NRF	SEAFOO	TLJ	CRD	
BIZ	GRAMMY	NTV	SEAOL	TMD	ECF	
BJC	GULF	NVD	SENA	TMT	ETE	
BJCH	GUNKUL	NWR	SGC	TNTY	FLOYD	
BKIH	HANA	NYT	SGP	TNL	FPI	
BLA	HENG	OCC	SHR	TNR	FVC	
BPP	HMPRO	ONEE	SIRI	TOA	GCAP	
BRI	HTC	OR	SIS	TOG	HARN	
BRR	ICG	ORI	SITHAI	TOP	HFT	
BTS	ICHI	OSP	SJHD	TPBI	IMH	
BWG	ICN	PAP	SKR	TPCS	IND	
CSG	III	PATO	SM	TPILP	IP	
CENTEL	ILNK	PB	SMPC	TPPP	KTMS	
CFRESH	ILM	PCSGH	SMT	TOM	KUMWEL	
CHASE	INET	POJ	SNC	TRUE	KUN	

AAAA

2S	SKN
AAI	SORKON
AIE	SSP
ALUCON	SST
AMR	STANLY
APURE	SUPER
ASIA	SVOA
ASIAN	TCC
ASIMAR	TEKA
AURA	TFM
BR	TPOLY
BSBM	TRU
BSRC	TRUBB
BTG	TSE
CEN	VRANDA
CGH	WAVE
CH	WFX
CI	WIK
CMC	WIN
CSP	WP
EKH	A5
ESTAR	ARIN
EVER	ASN
FORTH	CHIC
FTI	CIG
GEL	COMAN
GPI	DOD
HUMAN	DPAIN
IFS	DV8
INSET	EFORL
IT	FSMART
J	HEALTH
JDF	JCHK
JMART	JUBILE
KCAR	K
KGI	KK
KIAT	KIWM
KISS	LDC
KTIS	LEO
KWC	MVP
LHK	NTSC
METCO	PACO
MICRO	PRI
MK	PROEN
NCAP	PROS
NOVA	PROUD
PIN	PSTC
POS	SALÉE
PREB	SANKO
PRIME	SONIC
PTECH	SPVI
PYLON	STP
RCL	SWC
ROCTEC	TMILL
SCI	TNP
SCN	TPLAS
SE	XD
SE-ED	
SFLEX	
SINGER	

AAA

AMANAH	SMIT	UBA
AMC	SOLAR	LMS
ASAP	STECH	WARRIX
BCT	STPI	YONG
BIG	TC	ZGA
BIOTEC	TEAM	
CCET	TFI	
CHARAN	TKC	
CHAYO	TPA	
CHOTI	TPAC	
CITY	TRITN	
CMAN	UMI	
CMR	UTP	
CRANE	VARO	
CWT	VPO	
DTCENT	W	
EASON	WORK	
FNS	WPH	
FTE	24CS	
GFT	AMARC	
GJS	APP	
GYT	BE8	
HTECH	BLESS	
INGRS	BSM	
INSURE	BVG	
JMT	CAZ	
JCK	DHOUSE	
JR	GTB	
KBS	GTV	
L&E	HL	
LEE	IIG	
MENA	IRCP	
MJD	ITNS	
MOSHI	JSP	
NATION	KGEN	
NNCL	KL	
NSL	MASTER	
NV	MBAX	
OGC	MEB	
PAF	META	
PCC	MG	
PEACE	MITSB	
PK	MUD	
PL	NPK	
PLE	PLANET	
PMTA	PPM	
PRAKIT	PRAPAT	
PRECHA	PSG	
PRIN	READY	
RABBIT	RWI	
RJH	SAAM	
RSP	SAF	
S11	SMART	
SAMD	SMD	
SAWAD	SPA	
SCAP	SVR	
SCP	TIGER	
SIAM	TITLE	
SKE	TM	
SKY	TNH	

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

CERTIFIED

2S	CPF	JKN	PK	SNP	TU
AAI	CPI	JR	PL	SORKON	TVDH
ADVANC	CPL	JTS	PLANB	SPACK	TVO
AE	CPN	KASET	PLANET	SPALI	TWPC
AF	CPW	KBANK	PLAT	SPC	UBE
AH	CRC	KBS	PM	SPI	UBIS
AI	CSC	KCAR	PPP	SPRC	UEC
AIE	DCC	KCCAMC	PPPM	SRICHA	UKEM
AIRA	DELTA	KCE	PPS	SSF	UOBKH
AJ	DEMCO	KGEN	PR9	SSP	UV
AKP	DIMET	KGI	PREB	SSSC	VCOM
AMA	DOHOME	KKP	PRG	SST	VGI
AMANAH	DUST	KSL	PRINC	STA	VIH
AMATA	ORIT	KTB	PRM	STGT	WACOAL
AMATAV	EA	KTC	PROS	STOWER	WHA
AP	EASTW	L&E	PSH	SUSCO	WHAUP
APCS	ECF	LANNA	PSL	SVI	WICE
AS	EGCO	LHFG	PSTC	SYMC	WIJK
ASIAN	EP	LHK	PT	SYNTEC	XO
ASK	EPG	LPN	PTECH	TAE	YUASA
ASP	ERW	LRH	PTG	TAKUNI	ZEN
AWC	ESTAR	M	PTT	TASCO	ZIGA
AYUD	ETC	MAJOR	PTTEP	TCAP	
B	ETE	MALEE	PTTGC	TCMC	
BAFS	FNS	MATCH	PYLON	TFG	
BAM	FPI	MBAX	Q-CON	TFI	
BANPU	FPT	MBK	QH	TFMAMA	
BAY	FSMART	MC	QLT	TGE	
BBGI	FTE	MCOT	QTC	TGH	
BBL	GBX	META	RABBIT	THANI	
BCH	GC	MFC	RATCH	THCOM	
BCP	GCAP	MFEC	RML	THIP	
BCPG	GEL	MILL	RS	THRE	
BE8	GFPT	MINT	RWI	THREL	
BEC	GGC	MONO	S&J	TDLOR	
BEYOND	GJS	MOONG	SAAM	TIPCO	
BGC	GPI	MSC	SABINA	TISCO	
BGRIM	GPSC	MST	SAK	TKS	
BKI	GSTEEL	MTC	SAPPE	TKT	
BLA	GULF	MTI	SAT	TMD	
BPP	GUNKUL	NATION	SC	TMILL	
BRR	HANA	NCAP	SCC	TMT	
BSBM	HARN	NEP	SCCC	TNTY	
BTC	HENG	NKI	SCG	TNL	
BTS	HMPRO	NOBLE	SCGP	TNP	
BWG	HTC	NRF	SCM	TNR	
CEN	ICC	NWR	SCN	TOP	
CENTEL	ICHI	OCC	SEAOL	TOG	
CFRESH	IFS	OGC	SE-ED	TOPP	
CGH	III	OR	SELIC	TPA	
CHEWA	ILINK	ORI	SENA	TPCS	
CHOTI	ILM	PAP	SGC	TRT	
CHOW	INET	PATO	SGP	TRU	
CIG	INOX	PB	SIRI	TSC	
CIMBT	INSURE	PCSGH	SITHAI	TSJ	
CM	INTUCH	PDG	SKR	TSTE	
CMC	IRPC	PDJ	SMIT	TSTH	
COM7	ITEL	PG	SMK	TTA	
CPALL	IVL	PHOL	SMPC	TTB	
CPAXT	JAS	PIMO	SNC	TTCL	

DECLARED

ACE	ADB	ALT	AMC	ASW	BLAND	BTG	BYD	CAZ	CBG	CV	DEXON	DMT	EKT	FSX	GLOBAL	GREEN	ICN	IHL	ITC	J	JMART	JMT	LEO	LH	MENA	MITSB	MODERN	NEX	OSP	PEER	PLUS	POLY	POS	PRIME	PROEN	PRTR	RBF	RT	SA	SANKO	SCB	SENX	SFLEX	SIS	SKE	SM	SVOA	TBN	TEGH	TIPH	TKN	TPAC	TPLAS	TOM	TRUE	W	WPH	XPG
-----	-----	-----	-----	-----	-------	-----	-----	-----	-----	----	-------	-----	-----	-----	--------	-------	-----	-----	-----	---	-------	-----	-----	----	------	-------	--------	-----	-----	------	------	------	-----	-------	-------	------	-----	----	----	-------	-----	------	-------	-----	-----	----	------	-----	------	------	-----	------	-------	-----	------	---	-----	-----

ที่มา: Setsmart, กสท.