

EQUITY TALK

RESULT NOTE

🕒 24 ตุลาคม 2567

Sentiment เชิงบวกเข้ามาหลายปัจจัย

ประเมินกำไรสุทธิงวด 3Q67 ที่ 947 ล้านบาท (-27%QOQ,+52%YOY) สาเหตุหลักเกิดจากยอดโอนที่ดินที่ 304 ไร่ (2Q67 โอนได้ 620 ไร่) แต่ฝ่ายวิจัยยังมีมุมมองเชิงบวกระยะยาว จากธุรกิจนิคมฯ ที่มี GROSS MARGIN ในระดับสูง และแปลงที่ดิน GOOGLE ขนาดราวๆ 400 ไร่ คาดว่าจะโอนได้ในปีหน้า รวมไปถึง SENTIMENT เชิงบวกจากการเลือกตั้ง ปธน. สหรัฐฯ, การประกาศแผนการลงทุนในไทยของ NVIDIA เดือน ร.ค. นี้ และเงินลงทุนจากต่างชาติที่ยังคงหลั่งไหลเข้าไทย

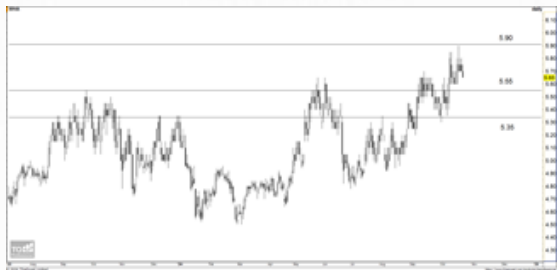
ประเมินมูลค่าเหมาะสมอิง HISTORICAL PER 10 ปีย้อนหลัง อยู่ที่ 20 เท่า ได้ราคาเหมาะสม 6.30 บาท ด้วย SENTIMENT เชิงบวกหลายเรื่อง ฝ่ายวิจัยจึงให้คำแนะนำการลงทุนที่ OUTPERFORM

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ร.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,046	4,426	4,747	5,500	5,839
EPS (บาท)	0.27	0.30	0.32	0.37	0.39
PER (เท่า)	20.9	19.1	17.8	15.4	14.5
DPS (บาท)	0.17	0.18	0.21	0.22	0.24
Dividend Yield (%)	2.96%	3.25%	3.65%	3.91%	4.22%
BVS (บาท)	2.14	2.24	2.43	2.65	2.89
PBV (เท่า)	2.6	2.5	2.3	2.1	2.0
EV/EBITDA (เท่า)	17.7	15.6	13.8	11.7	10.7
ROE (%)	12.9%	13.5%	13.6%	14.5%	14.1%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Uptrend
 แนวรับ : 5.35/5.55 บาท
 แนวต้าน : 5.90 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX

WHA

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	5.65
ราคาเป้าหมาย (บาท)	6.30
Upside (%)	11.54
Dividend Yield (%)	3.65

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.32	0.32	-1%
2568F	0.37	0.38	-3%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings AAA
 CG Score ดีเลิศ
 Anti-corruption ได้รับการรับรอง
 ที่มา: SET, SEC

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

อนุชิต เอื้ออารักษ์

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 128103

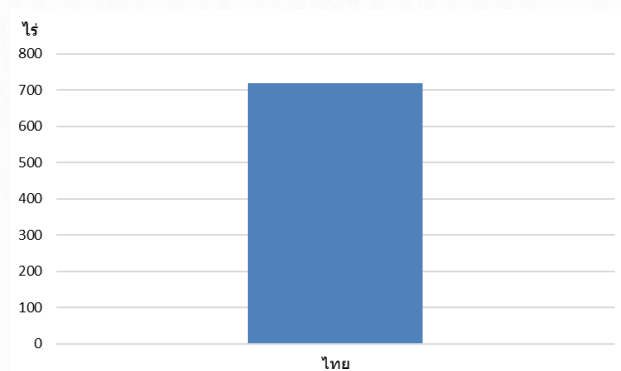


EQUITY TALK

ยอดโอนที่ดิน 3Q67 ลดลง

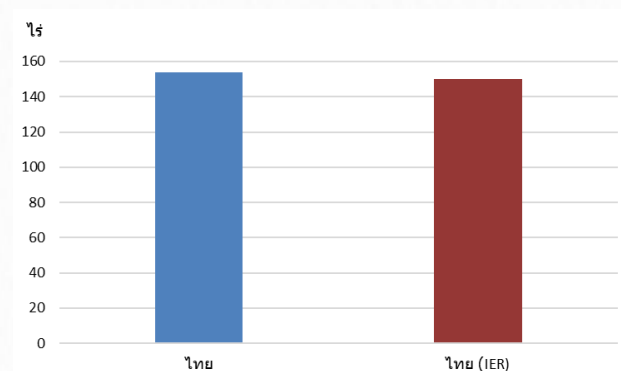
ฝ่ายวิจัยประเมินกำไรสุทธิ 3Q67 ที่ 947 ล้านบาท (-27%QoQ,+52%YoY) ด้านรายได้ประเมินที่ 2,539 ล้านบาท (-7.1%QoQ,+6.4%YoY) โดยรายได้ในส่วนของนิคมเป็นสาเหตุหลักที่ส่งผลให้รายได้รวมลดลงเล็กน้อยเนื่องจากงวด 3Q67 ยอดโอนที่ดินที่ WHA เป็นเจ้าของ ทำได้ 154 ไร่ ลดลงจาก 2Q67 ที่ 267 ไร่ และ 3Q66 ที่ 289 ไร่ อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยบวกจากกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจ logistics ที่จะมี net rent เข้ามาเพิ่ม 50,000 ตร.ม. เทียบกับ 1H67 ที่มี net rent 33,699 ตร.ม. รวมถึงมีค่า management fee ที่ได้รับจากการโอนที่ดินที่บริษัท ร่วมทุน 150 ไร่ รวมไปถึงมี excessive charge อีกราวๆ 40 ล้านบาท จากลูกค้า บางรายที่ใช้ปริมาณน้ำเกินโควตาที่กำหนด ด้านธุรกิจไฟฟ้าคาดว่าจะทรงตัว โดย GHECO-1 ได้รับผลกระทบเชิงลบจากเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นในช่วง 3Q67 แต่ โรงไฟฟ้า SPP ในส่วนของธุรกิจนิคมฯ งวด 3Q67 มียอดขายที่ดินสูงถึง 720 ไร่ โดยหนึ่งในยอดดังกล่าวเป็นของ Google ขนาดราวๆ 400 ไร่ อย่างไรก็ตาม ในงวด 3Q67 ฝ่ายวิจัยประเมินว่าสัดส่วนการขายและการโอนที่ดินจากเวียดนามอยู่ในระดับต่ำมาก เนื่องจากอยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านรัฐบาลและรอผลการเลือกตั้ง สหรัฐที่จะเกิดขึ้นในเดือน พ.ย., ด้าน gross margin จากการขายที่ดินประเมินอยู่ในระดับสูงที่ 60% เนื่องจากงวด 3Q67 มีสัดส่วนจากการขายและการโอนจากที่ดินในไทยเกือบทั้งหมด

ยอด PRE-SALE 3Q67 แยกตามนิคมฯ



ที่มา: WHA

ยอด LAND TRANSFER 3Q67 แยกตามนิคมฯ



ที่มา: WHA

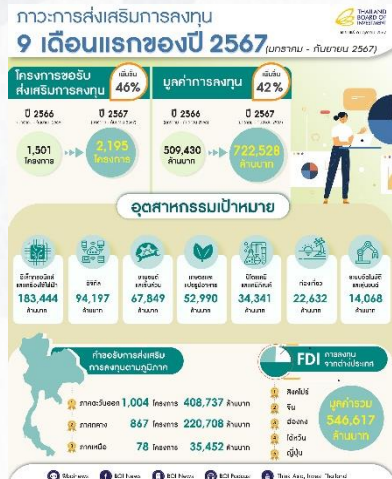
เปิดเงินจากต่างชาติหลังไหลเข้าต่อเนื่อง

BOI เปิดเผยยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนพุ่งสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยยอด 9M67 ทะลุไปถึง 7.2 แสนล้านบาท (+42%YOY) เช่นเดียวกับยอดส่งเสริมลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ที่มียอดสูงถึง 5.5 แสนล้าน (+38%YOY) หนุนตัวเลขลงทุนปี 2567 พุ่งสูงสุดในรอบ 10 ปี

EQUITY TALK

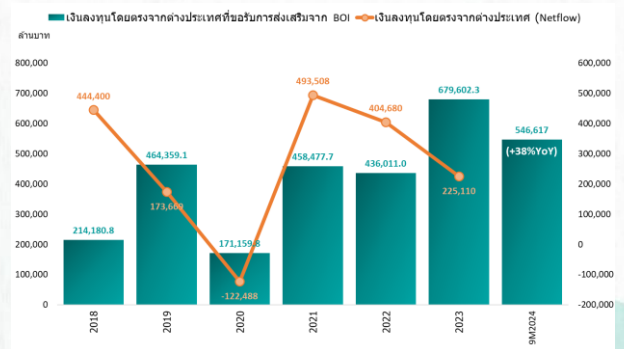
การออกบัตรส่งเสริมเป็นขั้นตอนที่ใกล้เคียงการลงทุนจริงมากที่สุด เนื่องจากบริษัทต่าง ๆ จะเริ่มทยอยลงทุนภายใน 1 - 3 ปี หลังจากออกบัตรส่งเสริม โดยข้อมูลล่าสุดช่วง 9M67 มีเงินลงทุน 672,165 ล้านบาท (+101%YOY)

BOI เพยลงทุน 9 เดือน พุ่งต่อเนื่อง ทะลุ 7.2 แสนล้านบาท



ที่มา: BOI

ยอดขอรับการส่งเสริมลงทุน FDI มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

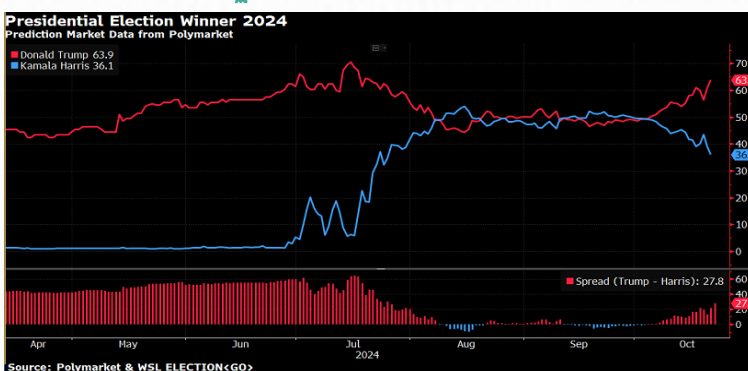


ที่มา: BOI, สป., สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

จับตามผลการเลือกตั้ง ปธน. สหรัฐฯ ในวันที่ 5 พ.ย. นี้

หากอ้างอิงผลสำรวจคะแนนความนิยมล่าสุด พบว่า DONALD TRUMP มีคะแนนนำ KAMALA HARRIS อยู่มากพอควรที่ 63.9 ต่อ 36.1 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง Swing State ในเดือนก่อนหน้า KAMALA HARRIS ชนะ 3 รัฐฯ และ DONALD TRUMP ชนะ 4 รัฐฯ อย่างไรก็ตาม เดือน ต.ค. TRUMP ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น โดยมีคะแนนนำ ถึง 6 จาก 7 รัฐ

POLL เลือกตั้งสหรัฐฯ 2024 คะแนน TRUMP แข่ง HARRIS แล้ว



ที่มา: BLOOMBERG, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

หาก พรรค REPUBLICAN ชนะ จะมีการเพิ่มภาษีนำเข้าจากจีน การกลับมาของนโยบาย AMERICAN FIRST อาจอาจส่งผลให้ให้สงครามการค้าจีน-สหรัฐฯ (TRADE WAR) กลับมาปะทุรุนแรงอีกครั้ง

EQUITY TALK

ให้คำแนะนำ outperform

แม้แนวโน้มกำไรจะลดลง QoQ แต่ฝ่ายวิจัยเชื่อมั่นในปัจจัยพื้นฐานของบริษัทที่แข็งแกร่งในระยะยาวจากธุรกิจนิคมฯ ที่มี gross margin จากการโอนที่ดินในระดับสูง รวมไปถึงแปลงที่ดิน Google ขนาดราวๆ 400 ไร่ ที่คาดว่าจะโอนได้ในปีนี้ อีกทั้งมี sentiment หนุนในระยะสั้นจากเรื่องการเลือกตั้ง ปธน. สหรัฐฯ, การประกาศแผนการลงทุนในไทยของ Nvidia ในเดือน ธ.ค. นี้ รวมไปถึงยอดเงินลงทุนจากต่างชาติที่หลังไหลเข้าไทยต่อเนื่อง ฝ่ายวิจัยประเมินมูลค่าเหมาะสม โดยอิง Historical PER 10 ปีย้อนหลัง อยู่ที่ 20 เท่า ได้ราคาเหมาะสม 6.30 บาท ด้วย sentiment เชิงบวกหลายเรื่อง ฝ่ายวิจัยให้คำแนะนำการลงทุนที่ outperform

การดำเนินการด้าน ESG ของ WHA

ด้านสิ่งแวดล้อม : กลุ่มบริษัทนำรูปแบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมมาใช้ โดยการตรวจวัดตัวแปรหลักที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อมอยู่เสมอ ซึ่งครอบคลุมถึงความหลากหลายทางชีวภาพ คุณภาพน้ำทิ้ง การจัดการขยะ มลพิษทางอากาศ และการอนุรักษ์ทรัพยากร

ด้านสังคม : กลุ่มบริษัทมีการพัฒนาโครงการเพื่อสังคมอย่างยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ การพัฒนาด้านการศึกษา การดูแลสุขภาพชุมชนและการพัฒนาองค์ความรู้เรื่องการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับความต้องการและข้อกังวลของชุมชน

ด้านธรรมาภิบาล : กลุ่มบริษัทมีการกำหนด นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติอย่างเคร่งครัดโดยไม่มีข้อยกเว้น เช่น NO-GIFT POLICY, WHISTLEBLOWING

ESG Comment: ลักษณะการประกอบธุรกิจของ WHA มีความเกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมสูง เนื่องจากการก่อสร้างและดำเนินธุรกิจนิคมฯ อาจก่อให้เกิดมลภาวะและมีการทำงานในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับชุมชน แต่จากการดำเนินงานของ WHA ที่ผ่านมา ได้จัดทำกรอบแนวทางโดยยึดหลักธรรมาภิบาล การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การปรับเปลี่ยนเข้าสู่ยุคดิจิทัล (digital transformation) และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติเป็นอย่างดี ในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี WHA ได้รับการประเมิน ESG Rating ปี 2566 ที่ระดับ “AAA” ซึ่งเป็น Rating ระดับสูงสุด นับเป็นการติดรายชื่อหุ้นยั่งยืน 4 ปี ติดต่อกัน

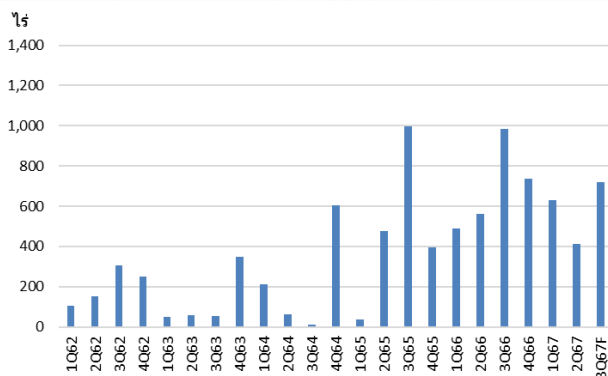
EQUITY TALK

คาดการณ์ผลการดำเนินงานงวด 3Q67

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67F	% QoQ	% YoY	9M67F	9M66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	2,057	2,671	2,116	8,031	3,280	2,322	2,119	-9%	0%	7,721	6,844	13%
ต้นทุนขาย	1,070	1,391	1,109	4,397	1,471	1,095	1,035	-5%	-7%	3,601	3,570	1%
กำไรขั้นต้น	987	1,281	1,006	3,633	1,808	1,228	1,084	-12%	8%	4,120	3,274	26%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	410	437	443	815	443	449	381	-15%	-14%	1,273	1,289	-1%
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทรวม	266	175	358	696	173	610	320	-48%	-11%	1,103	800	38%
EBIT	961	1,421	1,193	3,367	2,016	1,799	1,443	-20%	21%	5,259	3,575	47%
กำไรสุทธิ	523	866	623	2,414	1,365	1,289	947	-27%	52%	3,600	2,012	79%
Nom Profit	523	866	623	2,414	1,365	1,289	947	-27%	52%	3,600	2,012	79%
Gross Margin (%)	48.0%	47.9%	47.6%	45.2%	55.1%	52.9%	51.2%			53.4%	47.8%	
SG&A/Sales	18.8%	14.2%	18.5%	10.3%	11.8%	16.4%	15.0%			13.8%	13.8%	
Nom Profit Margin (%)	25.4%	32.4%	29.4%	30.1%	41.6%	55.5%	44.7%			46.6%	29.4%	

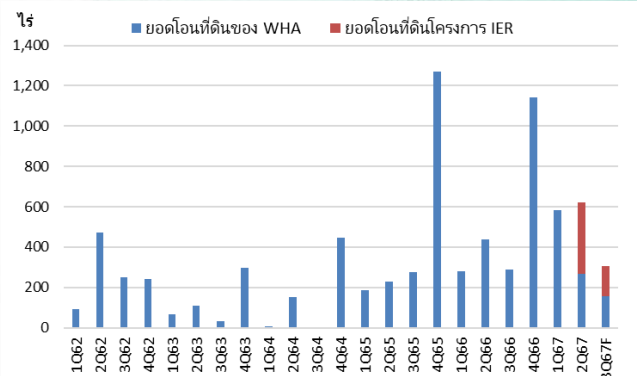
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด LAND PRESALE นิคมฯ WHA รายไตรมาส



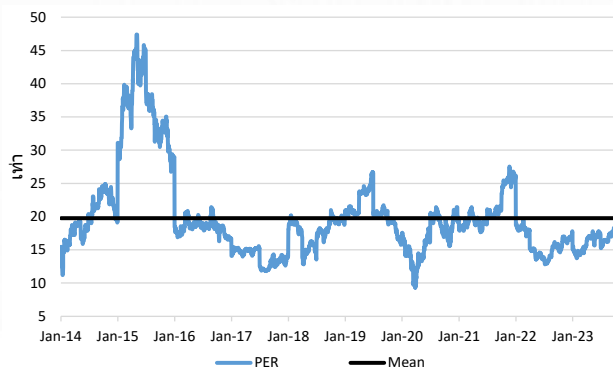
ที่มา: WHA

ยอด LAND TRANSFER นิคมฯ WHA รายไตรมาส



ที่มา: WHA

HISTORICAL PER ของ WHA



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ความไม่แน่นอนจากรายได้จากกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากยอดการโอนที่ดินมีความผันผวนสูง
2. เนื่องจากกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้า REIT ในแต่ละปี มีสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับกำไรทั้งหมด หาก WHA ลดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะขายเข้ากอง REIT จะกระทบต่อประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ WHA

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้รวม	15,519	17,840	20,325	21,691
ต้นทุนขาย	7,967	8,180	9,311	9,961
กำไรขั้นต้น	7,552	9,660	11,014	11,730
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,105	2,676	3,049	3,254
ดอกเบี้ยจ่าย	1,235	1,480	1,462	1,425
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,496	995	1,027	943
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,708	6,499	7,530	7,994
ภาษีเงินได้	659	780	904	959
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(624)	(972)	(1,126)	(1,196)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	4,426	4,747	5,500	5,839
EPS	0.30	0.32	0.37	0.39
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	4,426	4,747	5,500	5,839
Norm EPS	0.30	0.32	0.37	0.39
การเติบโตของยอดขาย	3.6%	15.0%	13.9%	6.7%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	9.4%	7.3%	15.9%	6.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	46.4%	51.0%	51.3%	51.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	28.5%	26.6%	27.1%	26.9%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	2,116	8,031	3,280	2,322
ต้นทุนขาย	1,109	4,397	1,471	1,095
กำไรขั้นต้น	1,006	3,633	1,808	1,228
ค่าใช้จ่ายในการขาย	443	815	443	449
ดอกเบี้ยจ่าย	310	317	342	302
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	358	696	173	610
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	884	3,050	1,674	1,497
ภาษีเงินได้	85	436	142	87
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(176)	(200)	(168)	(122)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	623	2,414	1,365	1,289
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	623	2,414	1,365	1,289
การเติบโตของรายได้ (QoQ)	-20.8%	279.6%	-59.2%	-29.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	47.6%	45.2%	55.1%	52.9%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-28%	288%	-43%	-6%
อัตราส่วนทางการเงิน				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.3	1.5	2.1	2.8
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	24.9	22.6	21.3	20.7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	4.9	4.6	4.6	4.5
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	1.4	1.2	1.1	1.0
Gearing Ratio	1.1	0.9	0.8	0.7
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	5.0%	5.2%	5.9%	6.0%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	13.5%	13.6%	14.5%	14.1%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ WHA

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	5,708	4,747	5,500	5,839
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	709	526	481	470
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสดอื่นๆ	(1,543)	-	-	-
กำไร/ขาดทุนจาก FX ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
อื่นๆ	237	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(113)	(382)	1,225	1,183
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	4,998	4,890	7,206	7,491
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(36)	(100)	(100)	(100)
เพิ่ม/ลด เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(400)	(400)	(400)
เพิ่ม/ลด สินทรัพย์ถาวร	(4,346)	213	917	529
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(4,381)	(287)	417	29
เพิ่ม/ลด เงินกู้	887	(4,128)	(430)	(930)
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ออริเนนซ์	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,801)	(1,899)	(2,200)	(2,336)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(1,914)	(6,026)	(2,630)	(3,266)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(698)	(1,423)	4,993	4,255
งบดุล (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	6,450	5,027	10,019	14,274
ลูกหนี้การค้า	686	892	1,016	1,085
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	12,159	13,812	13,735	13,490
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	70,930	71,192	70,794	70,795
สินทรัพย์รวม	90,225	90,923	95,564	99,643
เจ้าหนี้การค้า	3,637	4,103	4,675	4,989
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะสั้น	10,713	7,815	6,115	4,415
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะยาว	30,407	29,176	30,446	31,216
หนี้สินรวม	52,903	49,780	49,995	49,375
ทุนที่ชำระแล้ว	1,495	1,495	1,495	1,495
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	15,266	15,266	15,266	15,266
กำไรสะสม	14,189	17,037	20,337	23,840
ส่วนของผู้ถือหุ้น	33,487	36,336	39,635	43,139
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	3,835	4,807	5,934	7,130
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	90,225	90,923	95,564	99,643
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้จากค่าเช่าและบริการ (ลบ.)	4,395	5,538	5,815	6,106
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ลบ.)	10,479	11,351	13,523	14,609
Gross Margin จากการขายอสังหาริมทรัพย์	47.2%	55.0%	55.0%	55.0%
SG&A / Sales	13.6%	15.0%	15.0%	15.0%
Effective Tax Rate	11.5%	12.0%	12.0%	12.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส