

เอพี (ไทยแลนด์) – AP



7 กรกฎาคม 2565

ชื่อ

ราคาเป้าหมาย	12 บาท
Upside/Downside	+22%
Median Consensus	12.90 บาท
1M price direction:	



Stock information

ราคาปิด	9.80 บาท
ราคาปิดสูง/ต่ำใน 1 ปี	12/7.45 บาท
มูลค่าตลาด	30,829 ล้านบาท
ปริมาณหุ้น (พาร์ 1)	3,145.8 ล้านหุ้น
Free Float	64.48%
Foreign Limit/Available	30%/3.56%
NVDR in hand (% of share)	15.80%
ปริมาณหุ้นเฉลี่ย/วัน('000)	16,619.63
Anti-corruption:	ได้รับการรับรอง
CG Score:	

XD - Date

Period	X-Date	DPS(Bt)
-	10/05/22	0.50
-	11/05/21	0.45
-	12/05/20	0.40



วฤณ มหาตงคกุล
 เลขทะเบียนวิชาชีพ: 081151
 E-mail: v-rin@trinitythai.com

ยอด Presales 1H65 นับเป็น 51% ของเป้าหมาย

- รายงานยอด Presales 2Q65 ที่ 1.26 หมื่นล้านบาท ปรับตัวลดลง 3% QoQ แต่สูงขึ้น 28% YoY และมียอด Presales รวม 1H65 ที่ 2.55 หมื่นล้านบาท นับเป็น 51% ของเป้าหมายที่ 5.0 หมื่นล้านบาท
- มียอด Backlog รวมที่ 4.13 หมื่นล้านบาท โดยที่เป็นสัดส่วนโครงการแนวราบที่ 2.22 หมื่นล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนได้ในปี 2565
- คาดยอดโอนและกำไร 2Q22 ปรับตัวลดลง QoQ เนื่องจากยังไม่มีการโอนโครงการคอนโดใหม่เพิ่ม
- คาดกำไรสุทธิปี 2565 สามารถทำระดับ New High อีกครั้งที่ 5.05 พันล้านบาท
- ยังคงเลือกเป็น Top Pick ของกลุ่มที่ราคาเป้าหมายใหม่ 12.00 บาท

Presales Update

- AP รายงาน Presales 2Q65 ที่ 1.26 หมื่นล้านบาท ปรับตัวลดลง 3% QoQ แต่สูงขึ้น 28% YoY โดยที่เป็นสัดส่วนของโครงการแนวราบที่ 9.77 พันล้านบาท ปรับตัวลดลง 9.4% QoQ แต่สูงขึ้น 7% YoY และเป็นสัดส่วนจากโครงการคอนโดที่ 2.8 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 30% QoQ และ 292% YoY
- ยอด Presales รวม 1Q65 อยู่ที่ 2.55 หมื่นล้านบาท นับเป็น 51% ของเป้าหมายที่ 5.0 หมื่นล้านบาท เป็นยอดของโครงการแนวราบที่ 2.06 หมื่นล้านบาท และยอดของโครงการคอนโดที่ 4.96 พันล้านบาท
- ในช่วง 2Q65 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ 10 โครงการ มูลค่ารวม 1.21 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านเดี่ยว 1 โครงการ มูลค่า 3.5 พันล้านบาท โครงการทาวน์โฮม 8 โครงการ มูลค่ารวม 7.24 พันล้านบาท และโครงการคอนโด 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Aspire Ratchayothin มูลค่า 1.4 พันล้านบาท มียอดขายอยู่ที่ 38%
- 1H65 AP ได้ทำการเปิดตัวโครงการใหม่ไปแล้ว 20 โครงการ มูลค่ารวม 2.14 หมื่นล้านบาท และคาดว่าจะในช่วงที่เหลือของปีจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่อีก 45 โครงการ มูลค่ารวม 5.66 หมื่นล้านบาท
- มียอด Backlog รวมอยู่ที่ 4.13 หมื่นล้านบาท โดยที่เป็นสัดส่วนโครงการแนวราบที่ 2.22 หมื่นล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะสามารถโอนได้ในปี 2565 และเป็นยอดจากโครงการคอนโดของ AP ที่ 2.36 พันล้านบาท และยอดโครงการร่วมทุนรวมที่ 1.67 หมื่นล้านบาท

ยังคงคาดการณ์กำไรปี 2565

- เรายังคงคาดการณ์รายได้จากการโอนที่ 3.46 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 12% YoY หนุนโดยยอด Backlog กลุ่มคอนโด และโครงการแนวราบเปิดตัวใหม่ทั้งปี 2565 จำนวน 60 โครงการ
- ยังคงคาดการณ์กำไรสุทธิปี 2565 ที่ 5.05 พันล้านบาท เป็นระดับ New High ปีที่ 3 ติดต่อกัน
- คาดกำไร 2Q65 ปรับตัวลดลง QoQ จากฐานที่สูง และยังไม่มีการเริ่มโอนคอนโดใหม่ในช่วง 2Q65 ทั้งนี้คาดผลประกอบการจะกลับมาโดดเด่นในช่วง 4Q65

โครงการแนวราบ Demand ยังแกร่ง คงคำแนะนำ "ซื้อ" ที่ราคาเป้าหมาย 12.00 บาท

เรายังคงแนะนำ "ซื้อ" ที่ราคาเป้าหมาย 12.00 บาท จากการอิงผลประกอบการ 2565F และค่าเฉลี่ย P/E ที่ 7.5X (+0.5SD) โดย AP ยังถือว่าปลอดภัย เนื่องจากมี Backlog ที่แข็งแกร่งทั้งคอนโดและแนวราบ และยังคงคาดการณ์กำไรปี 2565 จะสามารถทำยอด New High อีกครั้งที่ 5.05 พันล้านบาท เรายังคงเลือก AP เป็น Top Pick ของกลุ่ม

ข้อมูลทางการเงิน

Year End	2019A	2020A	2021A	2022F	2023F
Sales(Bt mn)	23,802	29,888	31,794	35,558	36,987
EBITDA(Bt mn)	2,811	3,495	4,710	5,215	4,876
Net Profit (Bt mn)	3,068	4,227	4,543	5,050	4,786
EPS (Bt)	0.98	1.34	1.44	1.61	1.52
EV/EBITDA (x)	17.09	12.31	8.72	8.13	8.32
PER(x)	5.00	4.47	7.48	6.85	7.23
DPS(Bt)	0.40	0.45	0.50	0.56	0.53
Div Yield (%)	8.2%	7.5%	4.6%	5.1%	4.8%
ROE (%)	11.7%	14.4%	14.0%	14.1%	12.3%
P/BV (x)	0.58	0.64	1.05	0.97	0.89

Source : Trinity Research

ปัจจัยเสี่ยง

อัตราการแข่งขันการเปิดโครงการใหม่สูง, ยอดปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารที่เป็นตัวกดดัน ยอดขาย, ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้ลูกค้าเลื่อนการซื้อไปในอนาคต, ราคาที่ดินในบริเวณเขตธุรกิจ (CBD) ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้นเช่นกัน, AP ยังมีโครงการใน Inventory ที่อาจมีการใช้ Pricing ในการกระตุ้นยอดโอน ซึ่งจะเป็นการกดดันอัตราการทำกำไรขั้นต้น, มาตรการ LTV และ COVID-19 ที่กดดันตลาดโดยรวม

Assumptions:

P/E	7.5X (+0.5SD)
Equity gain from JV (2565F)	1,020 mb
Gross profit margin	32.5%
SG&A expense	18%
Net profit margin	14.2%

AP Quarterly Result

AP's quarterly income statement (Bt mn)

(Unit: Bt mn)	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	%QoQ	%YoY
Revenues							
Sales	9,106	8,035	7,152	7,501	10,849	44.6%	19.1%
COGs	6,082	5,436	4,803	4,933	7,176	45.5%	18.0%
Gross profits	3,024	2,599	2,350	2,568	3,673	43.0%	21.5%
Other income	120	28	18	21	9	-55.7%	-92.3%
SG&A	1,425	1,392	1,430	1,581	1,709	8.1%	19.9%
EBITDA	1,719	1,235	937	1,008	1,973	95.7%	14.8%
Depreciation&Amortisation	57	57	58	57	57	0.0%	0.7%
Interest expense	102	79	48	25	28	9.7%	-73.1%
Income tax	329	163	167	210	400	90.8%	21.5%
Equity from JV	175	181	366	277	247	-10.9%	41.4%
Minority interest	0	(0)	(0)	(0)	(0)	-30.9%	-178.3%
Net profit before extra item	1,403	1,115	1,031	994	1,730	74.0%	23.3%
Net profit (loss)	1,403	1,115	1,031	994	1,730	74.0%	23.3%
EPS (Bt) before extra item	0.45	0.35	0.33	0.32	0.55	74.0%	23.3%
EPS (Bt)	0.45	0.35	0.33	0.32	0.55	74.0%	23.3%

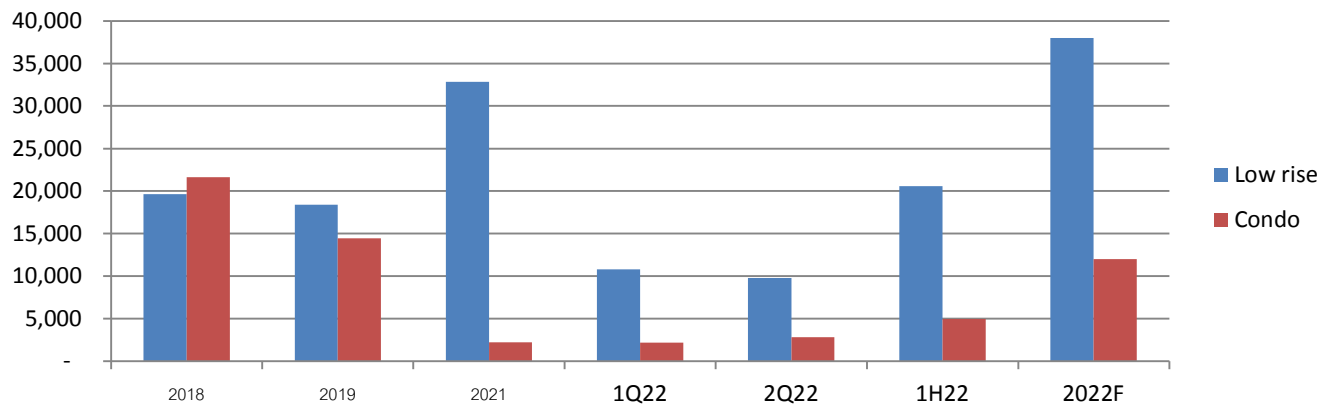
Source: Trinity Research

Figure 1 : Brands under AP

	CD	TH	SDH
Luxury	Vittorio The Address	District Baan Klang Krung	The Palazzo Soul
Builder	Rhythm Life	Baan Klang Muang	Mind The City Centro
Entry	Aspire Coo	Pleno	

Source: AP, Trinity Research

Figure 2 : Presales Update



Source: AP, Trinity research

AP (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED					
Income statement					
Year End Dec (Btm)	2019A	2020A	2021A	2022F	2023F
Sales	23,802	29,888	31,794	35,558	36,987
Cost of good sold	(15,535)	(20,228)	(21,254)	(23,409)	(24,159)
Gross Profit	8,267	9,661	10,540	12,149	12,828
SG&A	(5,456)	(6,165)	(5,830)	(6,934)	(7,952)
EBITDA	2,811	3,495	4,710	5,215	4,876
Depreciation & Amortization	(92)	(231)	(229)	(172)	(215)
EBIT	2,719	3,265	4,481	5,043	4,661
Equity Shares	1,009	1,948	999	1,019	1,070
Financial Costs	(247)	(367)	(255)	(265)	(276)
Other Income	164	70	187	260	260
Pretax Profit	3,645	4,915	5,412	6,057	5,715
Tax	(581)	(690)	(869)	(1,008)	(929)
Net Profit before minority	3,064	4,225	4,543	5,050	4,786
Less Minority Interest	3.6	1.1	0.2	(0.0)	(0.0)
Net Profit before Extra.	3,068	4,227	4,543	5,050	4,786
Extraordinary items	0	0	0	0	0
Reported Net Profit	3,068	4,227	4,543	5,050	4,786
EPS (Bt)	0.98	1.34	1.44	1.61	1.52

Statements of Financial Position					
Year End Dec (Btm)	2019A	2020A	2021A	2022F	2023F
Cash in hand & at banks	570	2,740	2,070	2,235	2,436
Accounts receivable -net	169	80	118	118	118
Inventories	49,715	46,140	47,379	56,315	60,011
Other current assets	1,016	938	1,386	1,445	1,498
Total Current Assets	51,470	49,897	50,953	60,114	64,063
Investments	0	0	0	0	0
Property, Plant & Equipment	468	409	367	494	580
Others	6,856	8,418	9,090	5,235	2,769
Total Assets	58,794	58,724	60,409	65,843	67,411
Loans and O/D from banks	8,180	3,113	1,727	3,362	1,865
Account payable-trade	1,753	1,824	2,449	1,860	1,919
Current portion 1 yr L/T loans	0	0	0	0	0
Other current liabilities	7,123	8,319	8,263	8,952	8,934
Total Current Liabilities	17,057	13,256	12,439	14,173	12,719
Long-term liabilities	14,927	15,221	14,720	15,058	15,009
Other	514	983	826	905	865
Total Liabilities	32,498	29,461	27,986	30,136	28,593
Paid-up share capital	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146
Premium on share capital	89	89	89	89	89
Legal reserve	315	315	315	315	315
Unappropriated	22,763	25,731	28,892	32,175	35,286
Others	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Total Equity before MI	26,313	29,281	32,442	35,725	38,836
Minority Interest	(17.0)	(18.0)	(18.3)	(18.3)	(18.2)
Total Equity	26,296	29,263	32,423	35,706	38,817
Total Liabilities & Equity	58,794	58,724	60,409	65,843	67,411

AP (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED					
Cash Flow Statement					
Year End Dec (Btm)	2019A	2020A	2021A	2022F	2023F
Pretax Profit	3,645	4,915	5,412	6,057	5,715
Depreciation	92	231	229	172	215
Change in Working Capital	2,381	2,227	1,873	7,427	5,404
Others	(15,928)	(11,959)	(12,100)	(18,243)	(15,921)
CF from Operating Activities	(9,810)	(4,586)	(4,587)	(4,587)	(4,587)
Capital Expenditure	(2,244)	(3,500)	(3,500)	(3,500)	(3,500)
Others	847	450	450	450	450
CF from Investing Activities	(1,396)	(3,050)	(3,050)	(3,050)	(3,050)
Capital Raising	0	0	0	0	0
Net Proceeds from debt	12,085	3,268	4,568	4,568	4,568
Cash Dividend	(1,258)	(1,258)	(1,415)	(1,767)	(1,675)
others	(0)	7,796	3,814	5,002	4,945
CF from Financing Activities	10,826	9,806	6,967	7,803	7,838
Net change in Cash	(381)	2,170	(670)	166	201
Beginning Cash	951	570	2,740	2,070	2,235
Ending Cash	570	2,740	2,070	2,235	2,436

Key Ratios					
Year End Dec (Bt mn)	2019A	2020A	2021A	2022F	2023F
Per Share (Bt)					
EPS	0.98	1.34	1.44	1.61	1.52
DPS	0.40	0.45	0.50	0.56	0.53
BV	8.36	9.31	10.31	11.36	12.34
Liquidity Ratio (x)					
Current Ratio	3.02	3.76	4.10	4.24	5.04
Quick Ratio	0.10	0.28	0.29	0.27	0.32
Profitability Ratio (%)					
Gross Margin (Inc. Depre)	34.3%	31.6%	32.4%	33.7%	34.1%
EBITDA Margin	11.8%	11.7%	14.8%	14.7%	13.2%
EBIT Margin	11.4%	10.9%	14.1%	14.2%	12.6%
Net Margin	12.9%	14.1%	14.3%	14.2%	12.9%
ROE	11.7%	14.4%	14.0%	14.1%	12.3%
Efficiency Ratio					
ROA	5.2%	7.2%	7.5%	7.7%	7.1%
Leverage Ratio (x)					
Debt to Equity	1.02	1.24	1.01	0.86	0.84
Net Debt to Equity	0.86	0.53	0.44	0.45	0.37
Interest Coverage Ratio	10.99	8.89	17.57	19.01	16.90
Growth					
Sales Growth	-14.1%	25.6%	6.4%	11.8%	4.0%
EBITDA Growth	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Net Profit Growth	-20.6%	37.8%	7.5%	11.1%	-5.2%
EPS Growth	-20.6%	37.8%	7.5%	11.1%	-5.2%
Valuation					
PER (x)	5.00	4.47	7.48	6.85	7.23
P/BV (x)	0.58	0.64	1.05	0.97	0.89
EV/EBITDA (x)	17.09	12.31	8.72	8.13	8.32
Dividend Yield (%)	8.2%	7.5%	4.6%	5.1%	4.8%
Dividend Payout Ratio (%)	41.0%	33.5%	34.6%	35.0%	35.0%

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน